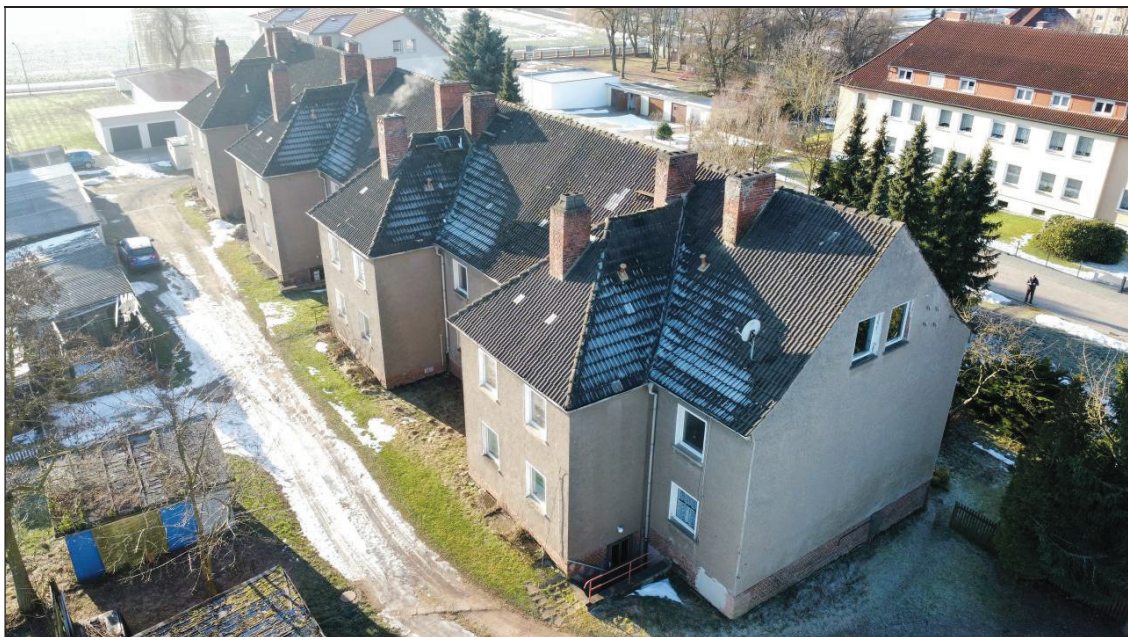


EXPOSEE

zum Verkehrswertgutachten
in dem Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 39/25
des Amtsgerichts Mühlhausen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	13 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume
Adresse:	Siedlung Thomas-Müntzer 3, 4, 5, 6 in 37345 Bischofferode
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	jeweils 50 m² bis 121 m²
Grundstück:	3.286 m²; Allgemeines Wohngebiet (WA)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt mit

Wohnungseigentum Nr. 1	24.000 €
Wohnungseigentum Nr. 2	20.000 €
Wohnungseigentum Nr. 3	23.000 €
Wohnungseigentum Nr. 4	21.000 €
Wohnungseigentum Nr. 5	80.000 €
Wohnungseigentum Nr. 6	31.000 €
Wohnungseigentum Nr. 7	50.000 €
Wohnungseigentum Nr. 8	30.000 €

Wohnungseigentum Nr. 9	28.000 €
Wohnungseigentum Nr. 10	30.000 €
Wohnungseigentum Nr. 11	25.000 €
Wohnungseigentum Nr. 12	80.000 €
Wohnungseigentum Nr. 13	80.000 €
Teileigentum Nr. 14	9.000 €
Teileigentum Nr. 15	9.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekt: 13 Wohnungseigentume und 2 Teileigentume im zweigeschossigem Mehrfamilienwohnhaus mit vier Hauseingängen (Nr. 3, 4, 5, 6) und vier separaten Treppenhäusern

Objektadresse: Siedlung Thomas-Müntzer 3, 4, 5, 6 in 37345 Bischofferode

Grundbuch-/ Katasterangaben:

Nr.	Grundbuch Blatt	Miteigentumsanteil	Sondereigentums-Art	Sondernutzungsrecht
1.	von Bischofferode Blatt 1681 BV 1	56/1.000 anteilige Grundstücksfläche 184 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 6 gelegenen Wohnung Nr. 1 mit einer Wohnfläche von 64,23 m ² nebst Keller (10,01 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
2.	von Bischofferode Blatt 1682 BV 1	49/1.000 anteilige Grundstücksfläche 161 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 6 gelegenen Wohnung Nr. 2 mit einer Wohnfläche von 56,15 m ² nebst Keller (10,02 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet
3.	von Bischofferode Blatt 1683 BV 1	63/1.000 anteilige Grundstücksfläche 207 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss links des Hauses Nr. 6 gelegenen Wohnung Nr. 3 mit einer Wohnfläche von 70,87 m ² nebst Keller (10,02 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
4.	von Bischofferode Blatt 1684 BV 1	81/1.000 anteilige Grundstücksfläche 266 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss rechts des Hauses Nr. 6 gelegenen Wohnung Nr. 4 mit einer Wohnfläche von 50,08 m ² nebst Keller (21,60 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
5.	von Bischofferode Blatt 1685 BV 1	107/1.000 anteilige Grundstücksfläche 352 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Hauses Nr. 5 gelegenen Wohnung Nr. 5 mit einer Wohnfläche von 121,20 m ² nebst Keller (20,32 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet
6.	von Bischofferode Blatt 1686 BV 1	81/1.000 anteilige Grundstücksfläche 266 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss links des Hauses Nr. 5 gelegenen Wohnung Nr. 6 mit einer Wohnfläche von 50,08 m ² nebst Keller (24,24 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

7.	von Bischofferode Blatt 1687 BV 1	63/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 207 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss rechts des Hauses Nr. 5 gelegenen Wohnung Nr. 7 mit einer Wohn-fläche von 70,96 m ² nebst Keller (13,86 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet
8.	von Bischofferode Blatt 1688 BV 1	56/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 184 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung Nr. 8 mit einer Wohnfläche von 64,23 m ² nebst Keller (24,24 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet
9.	von Bischofferode Blatt 1689 BV 1	49/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 161 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung Nr. 9 mit einer Wohn-fläche von 56,15 m ² nebst Keller (24,23 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet
10.	von Bischofferode Blatt 1690 BV 1	56/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 184 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss links des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung Nr. 10 mit einer Wohn-fläche von 64,23 m ² nebst Keller (10,02 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet
11.	von Bischofferode Blatt 1691 BV 1	49/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 161 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss rechts des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung Nr. 11 mit einer Wohn-fläche von 56,15 m ² nebst Keller (10,02 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet
12.	von Bischofferode Blatt 1692 BV 1	107/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 352 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung Nr. 12 mit einer Wohnfläche von 121,20 m ² nebst Keller (20,32 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet
13.	von Bischofferode Blatt 1693 BV 1	107/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 352 m ²	Wohneigentum Wohnung	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung Nr. 13 mit einer Wohnfläche von 121,20 m ² nebst Keller (24,24 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet
14.	von Bischofferode Blatt 1694 BV 1	38/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 125 m ²	Teileigentum Dachboden	verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Dachgeschoss des Hauses Nr. 4 gelegenen Dachboden Nr. 14 mit einer Fläche von 42 m ² nebst Keller (9,45 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet
15.	von Bischofferode Blatt 1695 BV 1	38/1.000 anteilige Grund- stücksfläche 125 m ²	Teileigentum Dachboden	verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Dachgeschoss des Hauses Nr. 3 gelegenen Dachboden Nr. 15 mit einer Fläche von 42 m ² nebst Keller (23,81 m ²) im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet

an dem Grundstück Gemarkung Bischofferode, Flur 7, Flurstück 48/6, Gebäude- und Freifläche, Siedlung Thomas-Müntzer 3, 4, 5, 6; Größe 3.286 m²

2. Lage und Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Thüringen
Stadt/ Gemeinde:	Bischofferode ist ein ländlicher Ortsteil der Landgemeinde <i>Am Ohmberg</i> im Landkreis Eichsfeld mit rd. 1.500 Einwohnern; der Ort war historisches Zentrum des Kali-Bergbaus bis zur Schließung 1993; die Umgebung ist noch heute durch die großflächige Bergarbeiter-siedlung und ehemaligen Werksflächen und Halden geprägt; es gibt einen Kindergarten und eine Regelschule sowie regionale Einkaufsmöglichkeiten; insgesamt relativ gut ausgebaute Infrastruktur
Verkehrslage:	ländliche Abgeschiedenheit, über Landstraßen erreichbar; nächst gelegener Anschluss an die Bundesautobahn 38 über Anschlussstelle Breitenworbis in ca. 14 km
innerörtliche Lage:	ruhiger ländlicher Wohnstandort innerhalb der westseits vom Ortskern räumlich abgesetzten Bergarbeitersiedlung
Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:	ehemalige Bergarbeitersiedlung mit überwiegend bereits modernisierten Mehrfamilienhäusern und typischen Werkswohnungen sowie Kleingartenanlagen, Gewerbe- und Industriegebiet
Beeinträchtigungen:	keine
geografische Ausrichtung:	normale Ostwestausrichtung des Grundstücks mit westseitiger Straßenanbindung
Gestalt/ Form/ Profil:	rechteckige Grundstücksform, ebenes Geländeprofil
Grundstücksgröße:	3.286 m ² ; anteilige Grundstücksgrößen je nach Miteigentumsanteil
Straßenart/-ausbau:	<i>Siedlung Thomas-Müntzer</i> – zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit Gehwegen; insgesamt mäßig frequentiert
Erschließung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse:	keine
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Leitungs- und Unterhaltungsrecht einer wasserwirtschaftlichen Anlage; Zwangsversteigerung
Lasten:	kein altlastenverdächtiger Standort; kein Kulturdenkmal

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen und zwei Teileigentume im Dachgeschoss, verteilt auf vier separate Hauseingänge
Baujahr:	1960
Modernisierungen:	Fenster, individuell innerhalb der Wohnungen: Bäder, Fußböden, Elektrik, Sanitärinstallationen, Türen

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	25 Jahre (unter Berücksichtigung von Modernisierungen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	nur Dachgeschossausbau zu Wohnraum, sonst innerhalb der zu bewertenden Wohnungseigentümer keine
Außenansicht:	DDR-Rauputz ohne Anstrich; Sockel aus traditionellem Ziegelmauerwerk
Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Keller-, Erd- und Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	vermutlich Beton-Streifenfundamente (bauzeittypisch)
Umfassungswände:	30 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlträgerdecken
Treppen:	vier separate Treppenhäuser mit jeweils geschlossener Holztreppe aus dem Baujahr; in Haus Nr. 3 und 5 gut restauriert, sonst überaltert
Dachkonstruktion:	solide Pfettenkonstruktion mit Betonziegeldeckung aus dem Baujahr
Dachform:	Satteldach und Walmdach über Erker
Balkon/Terrasse:	keine vorhanden
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen und Installationen teils erneuert
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung; Abwasserleitungen und Installationen teils erneuert
Elektroinstallation:	Schalter- und Leitungssystem teils erneuert
Heizung:	Plattenheizkörper über Gas-Zentralheizung aus Mitte der 1990er Jahre, befindet sich im Kellergeschoss des Hauses Nr. 5 und versorgt den gesamten Wohnblock (Haus Nr. 3, 4, 5, 6); Warmwasser über Elektroboiler in den modernisierten Wohnungen und Kohlebadeofen in den unmodernisierten Wohnungen
Besondere Bauteile:	keine ersichtlichen besonderen Bauteile augenscheinlich festgestellt
Besonnung/ Belichtung:	normale Besonnung
Bauschäden/ Baumängel:	augenscheinlich keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand:	insgesamt grundsolide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr; Treppenhäuser und Wohnungen Haus Nr. 3 und 5 in überwiegend zeitgemäß modernisiertem Ausstattungsstandard; Treppenhäuser und Wohnungen Haus Nr. 4 und 6 in überwiegend stark verschlissenen Ausstattungsstandard
Pkw-Garagen/ Schuppen:	im gartenseitigen Grundstücksteil befinden sich sieben Pkw-Garagen in massiver Mauerwerksbauweise in unterschiedlicher Konstruktion, Größe, Baujahr und Unterhaltungszustand mit zwischenliegenden teils maroden Holzschuppen ⇒ <i>nicht Bestandteil der Wertermittlung</i>

Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Gehwegplatten befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen; einfachste Wegebefestigung aus Schotter/ Kies zu den im gartenseitigen Grundstücksteil befindlichen Garagen; gartenseitige Kellereingänge mit Stahlbeton-Außentreppen; insgesamt ungepflegte Rasenflächen und Wegebefestigungen im Vorgarten und hinteren Gartenteil; ohne Einfriedung

4. Beschreibung des Wohnungs- und Teileigentums

Wohnung Nr. 1

Wohnungstyp:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus:	Haus Nr. 6, im Erdgeschoss, links
Wohnfläche:	64 m ²
Nutzfläche (Lageraum):	ein Kellerraum mit 10 m ² zugehörig
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Bodenbeläge:	PVC-Belag und Teppichboden (auch in Bad und Küche), insgesamt verschlissen
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert; Bad teils mit Holzpaneele, Küche ohne Fliesenspiegel; stark verschlissen
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	Innentüren mit Holzzargen aus dem Baujahr
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Ausstattungsstandard aus dem Baujahr; Kohle-Badeofen für Warmwasser; insgesamt überaltert und stark verschlissen
Küchenausstattung:	einfachste Kücheninstallation vorhanden; ohne Fliesenspiegel und Mobiliar
Ausstattung:	dem Baujahr entsprechend überalterter und verschlissener Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	30 % Abzug (-17.577,12 €) wegen erheblichen Modernisierungsstau und starkem Verschleiß; 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-29.295,20 €)

Wohnung Nr. 2

Wohnungstyp:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (bewohnt)
Lage der Wohnung im Haus:	Haus Nr. 6, im Erdgeschoss, rechts
Wohnfläche:	56 m ²
Nutzfläche (Lageraum):	ein Kellerraum mit 10 m ² zugehörig
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Bodenbeläge:	PVC-Belag (auch in Bad und Küche), insgesamt verschlissen
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert; Bad teils mit Fliesen, Küche mit Fliesenspiegel; insgesamt stark verschlissen
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	Innentüren mit Holzzargen aus dem Baujahr
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Ausstattungsstandard aus den 1980er Jahren; mit elektrischem Warmwasserboiler; insgesamt überaltert
Küchenausstattung:	in einfachster überalterter technischer Ausstattung; mit Fliesenspiegel
Ausstattung:	überalterter und stark verschlissener Ausstattungsstandard

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: 30 % Abzug (-15.379,98 €) wegen erheblichen Modernisierungsstau und starkem Verschleiß, 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-25.633,30 €)

Wohnung Nr. 3

Wohnungstyp: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 6, im Obergeschoss, links
Wohnfläche: 71 m²
Nutzfläche (Lageraum): ein Kellerraum mit 10 m² zugehörig
Raumaufteilung: das laut Aufteilungsplan und Teilungserklärung eingetragene Wohnungseigentum entspricht teils nicht der tatsächlichen Raumaufteilung (Küche mit noch vorhandener Zwischenwand); hier werden wertmäßig Abzüge zwecks Herstellung (Rückbau Zwischenwand Küche) der im Aufteilungsplan und Teilungserklärung festgelegten Wohnfläche und Raumaufteilung geltend gemacht; sonst insgesamt zweckmäßig
Bodenbeläge: PVC-Belag, Bad gefliest; insgesamt verschlissen
Wandbekleidung: geputzt und tapeziert (auch Bad und Küche); insgesamt stark verschlissen
Deckenbekleidung: geputzt und tapeziert
Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen: Innentüren mit Holzzargen aus dem Baujahr
Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Ausstattungsstandard aus dem Baujahr; mit elektrischem Warmwasserboiler und noch vorhandenem Kohle-Badeofen; insgesamt überaltert
Küchenausstattung: einfachste Kücheninstallation vorhanden; ohne Fliesenspiegel und Mobiliar
Ausstattung: überalterter und stark verschlissener Ausstattungsstandard

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: 30 % Abzug (-19.499,62 €) wegen erheblichen Modernisierungsstau und starkem Verschleiß u. Rückbau Zwischenwand und Abgeschlossenheit wiederherstellen gemäß Aufteilungsplan (-5.000 €), 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-37.499,36 €)

Wohnung Nr. 4

Wohnungstyp: 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und Bad sowie Kellerraum und Dachboden (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 6, im Obergeschoss, rechts
Wohnfläche: 50 m²
Nutzfläche (Lageraum): ein Kellerraum mit 22 m² zugehörig sowie Dachboden mit 84 m² zugehörig (nicht ausgebaut)
Raumaufteilung: das laut Aufteilungsplan und Teilungserklärung eingetragene Wohnungseigentum entspricht teils nicht der tatsächlichen Raumaufteilung (Küche mit noch vorhandener Zwischenwand); hier werden wertmäßig Abzüge zwecks Herstellung (Rückbau Zwischenwand Küche) der im Aufteilungsplan und Teilungserklärung festgelegten Wohnfläche und Raumaufteilung geltend gemacht; sonst insgesamt zweckmäßig
Bodenbeläge: PVC-Belag, Holzdielung, Bad gefliest; insgesamt verschlissen
Wandbekleidung: geputzt und tapeziert; Bad teils gefliest, Küche mit Fliesenspiegel; insgesamt überaltert
Deckenbekleidung: geputzt und tapeziert

Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	Innentüren mit Holzzargen aus dem Baujahr
Sanitäre Einrichtungen:	Bad in den 1990er Jahren modernisiert; mit elektrischem Warmwasserboiler; insgesamt noch zeitgemäß
Küchenausstattung:	einfachste Kücheninstallation vorhanden; mit Fliesenspiegel aus den 1990er Jahren; ohne Mobiliar
Ausstattung:	überalterter einfachster Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	15 % Abzug (-6.866,06 €) wegen noch mäßigem Modernisierungstau sowie Rückbau Zwischenwand und Abgeschlossenheit wiederherstellen gemäß Aufteilungsplan (-5.000 €), 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-21.020,81 €)

Wohnung Nr. 5

Wohnungstyp:	4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Gäste-WC sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus:	Haus Nr. 5, im gesamten Erdgeschoss
Wohnfläche:	121 m ²
Nutzfläche (Lageraum):	ein Kellerraum mit 20 m ² zugehörig
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Bodenbeläge:	erneuerte Laminat-/Vinylbeläge und Fliesen im Bad
Wandbekleidung:	geputzt mit Anstrich; Bäder teils gefliest, Küche mit Fliesenspiegel; insgesamt modernisiert
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	erneuerte Innentüren
Sanitäre Einrichtungen:	modernisiertes Bad und Gäste-WC; mit elektrischem Warmwasserboiler
Küchenausstattung:	normale Kücheninstallation vorhanden; mit erneuerten Fliesenspiegel; ohne Mobiliar
Ausstattung:	modernisierter Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-22.154,50 €)

Wohnung Nr. 6

Wohnungstyp:	2-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche und Bad sowie Kellerraum und Dachboden (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus:	Haus Nr. 5, im Obergeschoss, links
Wohnfläche:	50 m ²
Nutzfläche (Lageraum):	ein Kellerraum mit 24 m ² zugehörig sowie Dachboden mit 84 m ² zugehörig (nicht ausgebaut)
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Bodenbeläge:	erneuerte Laminat-/Vinylbeläge und Fliesen im Bad
Wandbekleidung:	geputzt mit Anstrich; Bad teils gefliest, Küche mit Fliesenspiegel; insgesamt modernisiert
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	erneuerte Innentüren
Sanitäre Einrichtungen:	modernisiertes Bad mit elektrischem Warmwasserboiler

Küchenausstattung:	normale Kücheninstallation vorhanden; mit erneuerten Fliesenspiegel; ohne Mobiliar
Ausstattung:	modernisierter Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	offene Treppenanlage zum nichtausgebauten Dachgeschoss schließen (-3.000 €), 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-12.154,75 €)

Wohnung Nr. 7

Wohnungstyp:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus:	Haus Nr. 5, im Obergeschoss, rechts
Wohnfläche:	71 m ²
Nutzfläche (Lageraum):	ein Kellerraum mit 14 m ² zugehörig
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Bodenbeläge:	erneuerte Laminat-/Venylbeläge und Fliesen im Bad
Wandbekleidung:	geputzt mit Anstrich; Bad teils gefliest, Küche mit Fliesenspiegel; insgesamt modernisiert
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen:	erneuerte Innentüren
Sanitäre Einrichtungen:	modernisiertes Bad mit elektrischem Warmwasserboiler
Küchenausstattung:	normale Kücheninstallation vorhanden; mit erneuerten Fliesenspiegel; ohne Mobiliar
Ausstattung:	modernisierter Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-12.999,74 €)

Wohnung Nr. 8

Die Wohnung Nr. 8 konnte nicht von innen begutachtet werden. Hier wird sich lediglich auf die Aussage des Mieters der Wohnung Nr. 2 als auch auf den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung berufen.

Wohnungstyp:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung	
im Haus:	Haus Nr. 4, im Erdgeschoss, links
Wohnfläche:	64 m ²
Nutzfläche (Lageraum):	ein Kellerraum mit 24 m ² zugehörig
Raumaufteilung:	zweckmäßig
Fenster:	zweifachverglaste Kunststofffenster
Ausstattung:	laut Mieter der Wohnung Nr. 2 überalterter Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale:	20 % Abzug (-11.718,08 €) wegen Modernisierungstau; 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum (-23.436,16 €)

Wohnung Nr. 9

Die Wohnung Nr. 9 konnte nicht von innen begutachtet werden. Hier wird sich lediglich auf die Aussage des Mieters der Wohnung Nr. 2 als auch auf den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung berufen.

Wohnungstyp:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (unbewohnt)
--------------	---

Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 4, im Erdgeschoss, rechts
Wohnfläche: 56 m²
Nutzfläche (Lageraum): ein Kellerraum mit 24 m² zugehörig
Raumaufteilung: zweckmäßig
Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster
Türen: nicht bekannt
Ausstattung: laut Mieter der Wohnung Nr. 2 wurde hier ein Teil der Wohnung modernisiert
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: 15 % Abzug (-7.689,99 €) wegen nur Teilsanierung, 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum (-17.943,31 €)

Wohnung Nr. 10

Die Wohnung Nr. 10 konnte nicht von innen begutachtet werden. Hier wird sich lediglich auf die Aussage des Mieters der Wohnung Nr. 2 als auch auf den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung berufen.

Wohnungstyp: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 4, im Obergeschoss, links
Wohnfläche: 64 m²
Nutzfläche (Lageraum): ein Kellerraum mit 10 m² zugehörig
Raumaufteilung: zweckmäßig
Türen: nicht bekannt
Ausstattung: laut Mieter der Wohnung Nr. 2 überalterter Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: 20 % Abzug (-11.718,08 €) wegen noch mäßigem Modernisierungsstau, 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-23.436,16 €)

Wohnung Nr. 11

Die Wohnung Nr. 11 konnte nicht von innen begutachtet werden. Hier wird sich lediglich auf die Aussage des Mieters der Wohnung Nr. 2 als auch auf den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung berufen.

Wohnungstyp: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 4, im Obergeschoss, rechts
Wohnfläche: 56 m²
Nutzfläche (Lageraum): ein Kellerraum mit 10 m² zugehörig
Raumaufteilung: zweckmäßig
Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster
Ausstattung: laut Mieter der Wohnung Nr. 2 überalterter Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: 20 % Abzug (-10.253,32 €) wegen Modernisierungsstau, 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum (-20.506,64 €)

Wohnung Nr. 12

Die Wohnung Nr. 12 konnte nicht von innen begutachtet werden. Hier wird sich lediglich auf die Aussage des Mieters der Wohnung Nr. 2 als auch auf den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung berufen.

Wohnungstyp: 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Gäste-WC sowie Kellerraum (unbewohnt)
Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 3, im gesamten Erdgeschoss

Wohnfläche: 121 m²
 Nutzfläche (Lagerraum): ein Kellerraum mit 20 m² zugehörig
 Raumaufteilung: zweckmäßig
 Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster
 Ausstattung: laut Mieter der Wohnung Nr. 2 wurde die Wohnung modernisiert
 besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale: 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-22.154,50 €)

Wohnung Nr. 13

Die Wohnung Nr. 13 konnte nicht von innen begutachtet werden. Hier wird sich lediglich auf die Aussage des Mieters der Wohnung Nr. 2 als auch auf den Aufteilungsplan und die Teilungserklärung berufen.

Wohnungstyp: 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Gäste-WC sowie Kellerraum (unbewohnt)
 Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 3, im gesamten Obergeschoss
 Wohnfläche: 121 m²
 Nutzfläche (Lagerraum): ein Kellerraum mit 24 m² zugehörig
 Raumaufteilung: zweckmäßig
 Fenster: zweifachverglaste Kunststofffenster
 Ausstattung: laut Mieter der Wohnung Nr. 2 wurde die Wohnung modernisiert
 besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale: 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-22.154,50 €)

Teileigentum Nr. 14

Art des Teileigentums: Dachboden (unbewohnt)
 Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 4, im Dachgeschoss
 Nutzfläche: 42 m²
 Nutzfläche (Lagerraum): ein Kellerraum mit 9,45 m² zugehörig
 Raumaufteilung: zweckmäßig
 nach dem äußeren Anschein zu urteilen, ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut; der Dachboden dient lediglich als Abstellfläche/ Lager
 besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale: 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-2.426,58 €)

Teileigentum Nr. 15

Art des Teileigentums: Dachboden (unbewohnt)
 Lage der Wohnung im Haus: Haus Nr. 3, im Dachgeschoss
 Nutzfläche: 42 m²
 Nutzfläche (Lagerraum): ein Kellerraum mit 24 m² zugehörig
 Raumaufteilung: zweckmäßig
 nach dem äußeren Anschein zu urteilen, ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut; der Dachboden dient lediglich als Abstellfläche/ Lager
 besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale: 20 % Abzug wegen beschränkter Nachfrage nach Wohnraum am Standort (-2.426,58 €)

5. Verkehrswerte

zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026

Wohnungseigentum Nr. 1	24.000 €
Wohnungseigentum Nr. 2	20.000 €
Wohnungseigentum Nr. 3	23.000 €
Wohnungseigentum Nr. 4	21.000 €
Wohnungseigentum Nr. 5	80.000 €
Wohnungseigentum Nr. 6	31.000 €
Wohnungseigentum Nr. 7	50.000 €
Wohnungseigentum Nr. 8	30.000 €

Wohnungseigentum Nr. 9	28.000 €
Wohnungseigentum Nr. 10	30.000 €
Wohnungseigentum Nr. 11	25.000 €
Wohnungseigentum Nr. 12	80.000 €
Wohnungseigentum Nr. 13	80.000 €
Teileigentum Nr. 14	9.000 €
Teileigentum Nr. 15	9.000 €