

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

gemäß §§ 192 bis 199 BauGB

des mit einem
Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks
in
99326 Stadtilm
Karl-Liebknecht-Straße 30

AZ: K 2/24



Verkehrswert: 90.000,00 €

Digitale Ausfertigung

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse:

PLZ: 99326	Ort: Stadtilm	Gemarkung: Stadtilm
Aktenzeichen: 2/24	Straße: Karl-Liebknecht-Straße 30	Blatt: 900
		Flur: 1
		Flurstücke: 179, 178/2

Bodenwert: 6.435,00 €

Fläche, gesamt: 99 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung*	Zustand**
Flst. 179	65,00	71	[1]	[A]
Flst. 178/2	65,00	28		

Bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlagen	Wertrelevante Nutzung [Anz.]	Erschließungs-zustand*	Zustand und Entwicklung**
<input checked="" type="checkbox"/> W Wohnbaufläche		<input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude	[1] beitragsfrei	[A] Bauland
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input type="checkbox"/> EFH/ZFH	[2] pflichtig	[B] Rohbauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	offene Bebauung		
<input type="checkbox"/> WA allg. Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> genehmigter Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser	[3] abgegolten / historische Str./ ortsüblich erschl.	[C] Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB bes. Wohngebiet	<input type="checkbox"/> qualifizierter B-Plan	<input type="checkbox"/> gem. genutztes Gebäude		[D] begünstigte land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet		<input type="checkbox"/> Dienstleistung	[4] teilweise gezahlt	[E] „reine“ land-/ forstwirt. Flächen
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhaben- u. Erschl.plan	<input type="checkbox"/> gewerbl. Nutzung	[5] nicht feststellbar	
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Garagen		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input type="checkbox"/> Produktionsgeb.		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> sonstige Gebäude		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Gartenlaube		
	<input type="checkbox"/> städtebaul. Entw.bereich			

Hauptnutzungen	Wohn-/ Nutzfläche [m ²]	Note	Miete / Pacht [€/m ²]		besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	
			marktüblich	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
Wohnen	ca.113,00 m ²	3	nicht bestimmt	-	38.800,00 € Instandsetzung	343,00
					14.400,00 € Risiko Außenbesichtigung	128,00

Baujahr: vor 1900

Wertermittlungsstichtag: **17.04.2024**

übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre nach weiterer Instandsetzung

Liegenschaftszins: nicht bestimmt

Vervielfältiger: nicht bestimmt

Bewirtschaftungskosten (Verw., Instandh., Mietausfall): entfällt

Ertragswert: nicht bestimmt

Sachwert: 90.000,00 € entspr. ~ 796,00 €/m² Wohnfläche

Verkehrswert: 90.000,00 € entspr. ~ 796,00 €/m² Wohnfläche

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt.....	5
1.3 Ortstermin.....	5
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
2.1.2 Mieter / Nutzer	6
2.1.3 Rechte und Belastungen	7
2.1.4 Baulasten	7
2.1.5 Altlasten.....	7
2.1.6 Planungsrecht	7
2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge	8
2.1.8 Entwicklungszustand	8
2.1.9 Baurecht.....	8
2.2 Beschreibung im Einzelnen.....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks.....	9
2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks	11
2.2.3 Bebauung / Nutzung	11
2.3 Gebäudebeschreibung	12
2.3.1 Bauausführung des Gebäudes.....	12
2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten	13
2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden.....	13
2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021	13
2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021	14
3. Wertermittlung	16
3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.....	16
3.2 Wertermittlungsverfahren.....	16
3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021	17
3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021	18
3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten.....	18
3.4.2 Sachwertermittlung.....	19
4. Verkehrswert.....	20

Anlagen: Flurkarte

Luftbild mit Kataster

Das Gutachten umfasst 23 Seiten mit 6 Fotos (zzgl. Deckblatt) und 2 Seiten Anlagen.

Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt. Davon verbleibt ein Exemplar bei der Gutachterin.

Folgende Materialien bzw. Fachliteratur wurden zur Bearbeitung verwendet:

- /1/ Beschluss zur Bestellung der Gutachterin (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /2/ Grundbuchauszug (bezogen vom zuständigen Amtsgericht)
- /3/ Flurkarte (bezogen vom zuständigen Katasteramt)
- /4/ Angaben zur Bodenwertermittlung (recherchiert über das Internetportal des Thüringen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation BORIS-TH)
- /5/ Angaben zum Planungsrecht (recherchiert über die Internetseite der Stadt Stadtilm)
- /6/ BauGB, BauNVO, II. BV
- /7/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung-Immo WertV 2021) vom 14.07.2021
- /8/ Wolfgang Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2023
- /9/ Bischoff, Bernhard: „ImmoWertV2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG Kulmbach, 1. Aufl. 2021
- /10/ H.O. Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Band II
- /11/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg: „Sachwertfaktoren 2023“
- /12/ Immobilienmarktbericht 2023 Thüringen © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen, zzgl. veröffentlichte Excel-Tabellen

Anmerkung: Das Kartenmaterial im Gutachten wurde insgesamt über das Internetportal des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Quelle: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>) recherchiert und ist nur für die Verwendung im Rahmen des Gutachtens lizenziert.

Vervielfältigungen bzw. Veröffentlichungen im Internet sind nicht gestattet.

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten ist mit Posteingang am 09.03.2024 vom Amtsgericht Arnstadt, Abteilung Zwangsversteigerung gemäß Beschluss mit dem Aktenzeichen K 2/24 beauftragt worden.

Zweck der Wertermittlung ist die Zwangsversteigerung des Objekts.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung - Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt ist entsprechend Beschluss:

Grundstück Gemarkung Stadtilm, Flur 1, Flurstück 179 zu 71 m², Karl-Liebknecht-Straße 30
sowie

Grundstück Gemarkung Stadtilm, Flur 1, Flurstück 178/2 zu 28 m², Lindenstraße

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den Bodenwert, die aufstehenden Baulichkeiten und die Außenanlagen des genannten Grundstücks.

1.3 Ortstermin

Der 1. Ortstermin wurde schriftlich auf den 10.04.2024 anberaumt. Zum Termin konnte wegen Abwesenheit der Schuldner kein Zutritt zum Grundstück gewährt werden. Ein weiterer Termin am 17.04.2024 blieb ebenfalls erfolglos. Daher konnte nur die Außenbesichtigung des Grundstücks durchgeführt werden.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten wurden einschließlich der Bebauung und des visuell erkennbaren Bauzustandes per Skript dokumentiert sowie fotodokumentiert.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist lt. § 2 Abs. 5 ImmoWertV2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt bestimmend ist.

Im vorliegenden Fall bezieht sich die Wertermittlung auf den letzten durchgeführten Ortstermin, d.h. den **17.04.2024**.

Für die nachfolgende Ausarbeitung gilt: Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Beschreibung von Grund und Boden – Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist vorgetragen im Grundbuch von Stadttilm, Blatt 900 des Amtsgerichts Arnstadt. Es lag ein Grundbuchauszug vom 07.03.2024 zur Einsicht vor.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
2	Stadttilm	1	179	Gebäude- und Freifläche Karl-Liebknecht-Straße 30	71 m ²
3	Stadttilm	1	178/2	Gebäude- und Freifläche Lindenstraße	28 m ²

Abt. I: Eigentümer

2a) Reinke, Katja
geb. Riemschneider
geb. am 21.11.1979
99326 Stadttilm
- zu ½ -
Auflassung vom 02.09.2021;
eingetragen am 11.02.2022.

2b) Reinke, Paul
geb. am 02.05.2001
99310 Arnstadt
- zu ½ -

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 2, 3 der Grundstücke im BV:

Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 08.008.2000.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.12.2003.

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 2, 3 der Grundstücke im BV:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Arnstadt, AZ: 2/24); eingetragen am 09.02.2024.

Abt. III: Hypotheken, Grund- und Rentenschulden

Es erfolgte keine Einsichtnahme, Eintragungen sind nicht wertrelevant.

2.1.2 Mieter / Nutzer

Das Grundstück mit Bebauung wurde durch die Eigentümer vmtl. selbst genutzt. Zum Bewertungsstichtag steht es offenbar leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

2.1.3 Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen sind als Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, wenn sie wertbeeinflussend sein können. Dabei kommen sowohl privatrechtliche, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs, als auch öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen in Frage.

Die Eintragungen zu 1) und 2) in Abt. II des Grundbuchs üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.

Das geltende Sanierungsrecht (Sanierungsverfahren) wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, damit ergibt sich kein Einfluss auf den Verkehrswert (Bodenwert).

Hypotheken / Grund- und Rentenschulden werden als Grundpfandrechte in Abt. III des Grundbuches eingetragen. Sie stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind hinsichtlich des zu ermittelnden Verkehrswertes nicht relevant. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.1.4 Baulasten

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte, das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet. Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Ilm-Kreises, eingeholt per Email, sind Eintragungen zulasten oder zugunsten des Grundstücks nicht vorhanden.

2.1.5 Altlasten

Untersuchungen über evtl. vorhandene Altlasten und/oder Bodenkontamination liegen nicht vor.

Daher können diesbezüglich keine Feststellungen getroffen werden. Diese wären durch entsprechende Sonderfachleute in einem separaten Gutachten darzustellen. Die Kosten der Beseitigung sind dann als Minderung vom ermittelten unbelasteten Verkehrswert abzusetzen. Aufgrund der Art der Bebauung und Nutzung sind Kontaminationen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen.

2.1.6 Planungsrecht

- 1) Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans (2004) als Wohnbauland gem. § 1/1/1 BauNVO. Baurechtliche Genehmigungen werden auf der Basis des § 34 BauGB entschieden.
- 2) Lage im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ von Stadtilm
Die Maßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften von §§ 152 bis 156 BauGB finden keine Anwendung. Ausgleichbeiträge fallen somit nicht an.

- 3) Lage im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Ortsgestaltungssatzung von Stadtilm
- 4) Lage im Geltungsbereich des Denkmalensembles „Altstadt“ von Stadtilm
- 5) Lage im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt.

Angaben gem. Internetauftritt der Stadt

2.1.7 Erschließung und Erschließungsbeiträge

Gem. Außenbesichtigung konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Strom und Wasser liegen an.
- Abwasserentsorgung erfolgt über den anliegenden kommunalen Kanal.
- Erdgasanschluss ist vorhanden.

Erschließungsbeiträge sind in dem Umfang im Bodenwert für baureifes Land enthalten, wie sie in § 128 Abs.1 Baugesetzbuch definiert sind. Im Allgemeinen sind dies die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Darüberhinausgehende Beiträge und Abgaben, wie Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Straßenausbaubeiträge, die über das Kommunalabgabengesetz erhoben werden, sind i.Allg. nicht berücksichtigt und können bei erneuter grundhafter Herstellung oder Sanierung durch die jeweilige Kommune zusätzlich geltend gemacht werden.

Anmerkung: Zum 31.12.2019 wurde die Zahlung von Straßenausbaubeträgen durch die Thüringer Landes-regierung abgeschafft. Rückwirkende Zahlungen können noch anhängig sein.

2.1.8 Entwicklungszustand

- ortsüblich erschlossenes, baureifes Land

2.1.9 Baurecht

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlage ausgegangen. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Eine Bauakte zum Grundstück (u.a. Baugenehmigung aus 1999 zu Fenster- und Dacherneuerung) liegt im Stadtarchiv Stadtilm vor.

2.2 Beschreibung im Einzelnen

2.2.1 Lage des Grundstücks

Im landschaftlich reizvollen Ilmtal, an den östlichen Ausläufern des Thüringer Waldes gelegen, ist Stadtilm eine Kleinstadt im Ilm-Kreis, die inkl. der dörflich geprägten Ortsteile ca. 8.400 Einwohner aufweist. Aufgrund der zentralen Lage im "Drei-Städte-Eck": Ilmenau - Arnstadt – Erfurt und der nur 8 km entfernten A71 sind die städtischen Zentren sowie der Thüringer Wald schnell erreichbar.

- **Verkehrsanbindung:**
 - über die Landesstraße L 1048 zur BAB 71 und nach Arnstadt
 - über die B 87 nach Weimar und Ilmenau
 - Erfurt liegt in ca. 30 km Entfernung und ist über die A71, ASS Stadtilm oder über die L 1049 zu erreichen
 - Bahnanbindung besteht über die Strecke Erfurt- Arnstadt – Saalfeld mit Haltepunkt in Stadtilm
 - Busanbindung nach Ilmenau, Arnstadt, Saalfeld, Rudolstadt über d. ÖPNV
- **Infrastruktur:** kleinstädtische Infrastruktur mit Grund-, Regelschule, Kindertagesstätten, ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und ärztlicher Versorgung sowie Museum, Bibliothek und Sportstätten etc.
- **Wirtschaft:** Wirtschaftlich durch Dienstleistung und Kleingewerbe geprägt, insgesamt eher schwach; abhängig von den Arbeitsplätzen der Region wie bspw. der Wissenschaftsstadt Ilmenau sowie in Arnstadt / Erfurter Kreuz und Erfurt, so dass die Zahl der Auspendler die der Einpendler übersteigt.

Die Arbeitslosenquote im Ilm-Kreis betrug im April 2024 5,9% und liegt damit unter dem Thüringer Landesdurchschnitt von 6,3% sowie unter dem Bundesdurchschnitt von aktuell 6,0%.

Die Kaufkraftkennziffer 2023 im Ilm-Kreis liegt mit 23.170 € pro Kopf bei 86,2% des Bundesdurchschnitts (Quelle: mb-research.de).

- **Entfernungen:**

Arnstadt:	13 km
Ilmenau:	17 km
Erfurt:	30 km
Rudolstadt:	25 km
Saalfeld:	30 km
- **Verkehrsanbindung:**

B 87:	anliegend
B 90/90n:	3 km
BAB A 71, ASS Stadtilm:	8 km

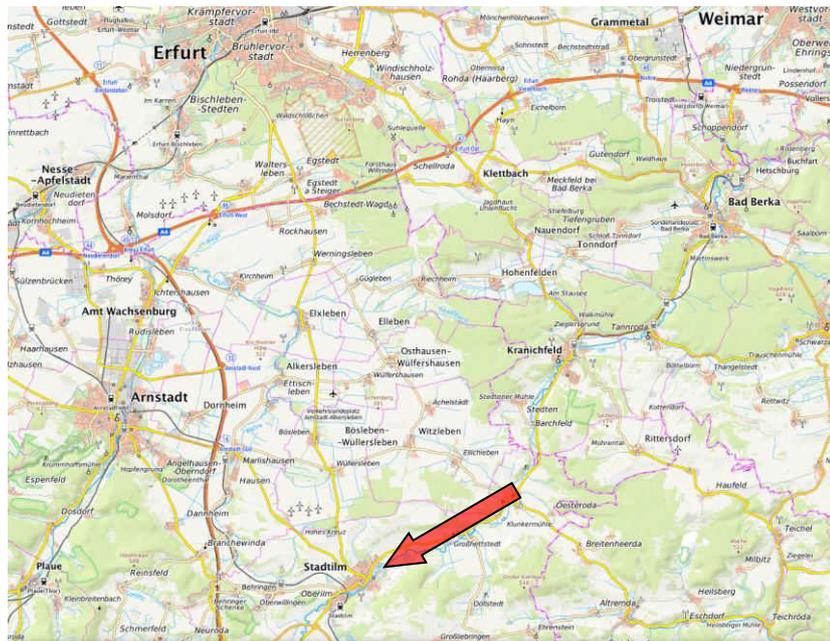


Abb. 1:
Regionale Lage in
Thüringen

(Quelle: Geobasis-
daten© Thür. Landesamt
für Bodenmanage-
ment und Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-
DE)

Mikrolage

- Das Bewertungsobjekt befindet sich inmitten der Stadtilmer Innenstadt in der Karl-Liebnecht-Straße, die westlich vom Marktplatz abzweigt und durch den Verkehr wenig frequentiert wird.
- Früher als Neben-Geschäftsstraße angelegt, ist sie heute hauptsächlich durch die Wohnnutzung gekennzeichnet. Alle örtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Insgesamt kann eine mittlere kleinstädtische Wohnlage eingeschätzt werden.

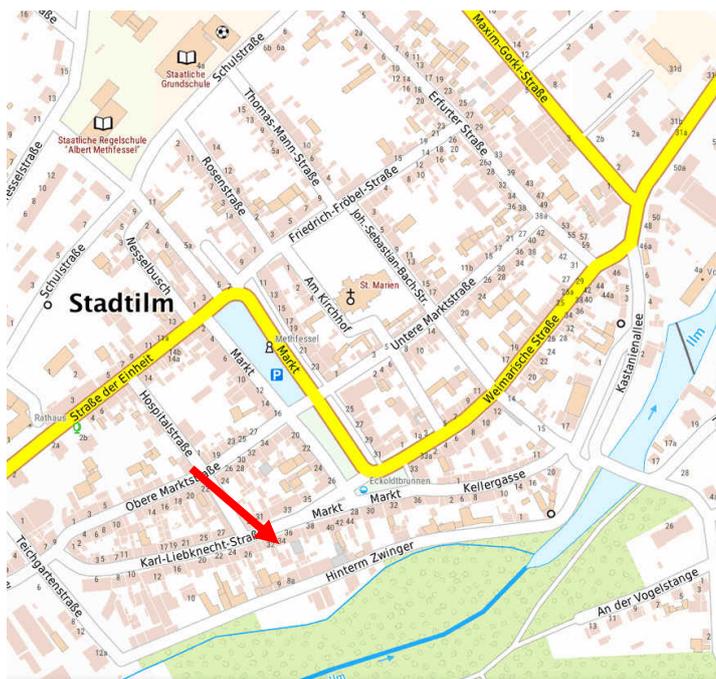


Abb. 2:
Stadtplan Stadtilm

(Quelle: Geobasisdaten© Thür.
Landesamt für Bodenmanage-
ment und Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-DE)

Demografische Informationen:

- Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Thüringen bis 2040: Das Gebiet ist charakterisiert durch schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden, voraussichtliche Bevölkerungsabnahme bis 2040 ca. 10%. Zudem nimmt der Anteil an älterer Bevölkerung stetig zu.
- Aktuell ist jedoch infolge der Ansiedlung div. prosperierender Unternehmen am „Erfurter Kreuz“ die weitere Abnahme der Bevölkerung eher moderat.

2.2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

- Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Insgesamt ist es sehr schmal und lang gestreckt sowie nahezu rechteckig geschnitten. Die Geländetopografie ist eben.
- Nördlich liegt das Grundstück an der Straße an. Südlich befinden sich die Hofflächen der angrenzenden Bebauung. Das Grundstück ist nicht befahrbar. PKW-Stellplätze sind im öffentlichen Verkehrsraum zu nutzen.
- Eine Grünfläche ist auf Flst. 178/2 vorhanden (gem. Luftbild).

2.2.3 Bebauung / Nutzung

- vmtl. Einfamilienwohnhaus, II-geschossig, vmtl. tlw. oder vollständig unterkellert, DG ausgebaut
- südlicher Anbau, vmtl. II-geschossig, Flachdach, Unterkellerung nicht bekannt



Abb. 3:

Luftbild mit Kataster

(Quelle: Geobasisdaten©
Thür. Landesamt für
Bodenmanagement und
Geoinformation
© GDI-Th | © GeoBasis-DE)

2.3 Gebäudebeschreibung

2.3.1 Bauausführung des Gebäudes

Wohnhaus

Rohbau

- Fundamente: Streifenfundamente vmtl. Bruchstein / Stampfbeton
- Mauerwerk: vmtl. Fachwerk, straßenseitig mit vorgesetzter Außendämmung
- Decken: vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung
- Fassade: mineralischer Außenputz, Anstrich hellgrün
Haustür braun eingefasst
- Dach: Satteldach, vmtl. Holzkonstruktion
stehende Gaube vorderseitig
- Eindeckung: keramische Dachpfannen, rot
- Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkrohr
- Außentreppe: massive Antrittsstufen zur Hauseingangstür, Fliesenbelag

Ausbau

- Fenster: Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Türen: Hauseingangstür - Holz, weiß, Verglasung im oberen Drittel, Einbau nach 1990
- Innenausbau: Keller / Treppen / Boden-, Wand- und Deckenbeläge / sanitäre Anlagen / Haus-
technik: aufgrund nicht gewährter Innenbesichtigung können hierzu keine Angaben
gemacht werden;
dem äußeren Anschein nach wird ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt

Anmerkung zum südlichen Anbau: mangels Besichtigung kann keine Baubeschreibung erfolgen

Außenanlagen

- Wegebefestigungen: - keine Angabe
- Grünanlagen: - gem. Luftbild auf dem hinteren Grundstücksteil (Flst. 178/2)
vorhanden
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:
 - Wasseranschluss; Abwasser über kommunale Kanalisation
 - Elektroanschluss; Erdgasanschluss möglich
 - Telefonanschluss möglich

Anmerkung: Die Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung. Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage der Baubeschreibung sind die örtlichen Feststellungen zur Ortsbesichtigung. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

2.3.2 Flächenaufteilung / Nutzung / Räumlichkeiten

Baujahr: vmtl. vor 1900 / tlw. Modernisierung vmtl. Ende der 1990er Jahre

Nutzung des Bewertungsobjekts: Wohnhaus mit rückseitigem Anbau

Bebaute Fläche: Wohnhaus: ca. 39,00 m² (4,60 m x 8,50 m)
Anbau: ca. ca. 17,00 m² (5,00 m x 3,30 m)

Bruttogrundflächen: Wohnhaus: ca. **156,00 m²** Keller, EG, OG, DG
Anbau: ca. ca. **34,00 m²** EG, OG

Wohnfläche: Wohnhaus ca. 87,00 m² EG, OG, DG
Anbau ca. 26,00 m² EG, OG
Summe: **113,00 m²**

Raumaufteilung: mangels Innenbesichtigung keine Angabe

Anmerkung: Die der Wertermittlung zugrunde gelegten Größen der BGF und Wohn- und Nutzflächen beruhen auf dem Liegenschaftskataster. Sie sind als ungefähre Angaben zu betrachten. Wohn- und Nutzflächen wurden über übliche Faktoren aus den Bruttoflächen ermittelt. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächengrößen können auftreten.

Bauzeichnungen liegen weder im Stadtarchiv noch im Kreisarchiv vor.

2.3.3 Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden

Das historische Wohnhaus wurde vmtl. Ende der 1990er Jahre in Teilen instandgesetzt und modernisiert. Mangels möglicher Innenbesichtigung wird dem äußeren Anschein nach zu urteilen insgesamt ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt.

Fassade und Dach sowie Fenster und Haustür weisen einen normalen bis leicht erhöhten Abnutzungsgrad auf. Bzgl. des südlichen Anbaus können keine Aussagen getroffen werden.

2.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV2021

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder auch von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. So können bspw. zusätzlich zur Alterswertminderung zu veranschlagende marktgerechte Abschläge aufgrund mangelnder Bauunterhaltung bzw. noch auszuführender Modernisierungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden.

Damit wird gem. ImmoWertV2021 §8 der Sachwert bzw. der Ertragswert abschließend korrigiert, um einen marktkonformen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Höhe derartiger Zu- oder Abschläge orientiert sich dabei am Verhalten potentieller Käufer, die bspw. für Bestandsgebäude mit einem Reparaturrückstau oder noch vorzunehmenden Modernisierungen, die hierfür aufzuwendenden Kosten dem Nutzen des Wohnens auf dem eigenen Grundstück gegenüberstellen, woraus sich je nach baulichem Zustand und Lage die Höhe des Abschlags auf ein fiktiv mangel-freies Objekt ergibt.

Zu beachten ist dabei, dass ein derartiger Abschlag immer im Zusammenhang mit dem Verhalten des Marktes korrespondieren sollte, so dass sich der Minderungsansatz wohl an möglichen tatsächlichen Kosten orientieren kann, jedoch diesen nicht tatsächlich entsprechen muss, denn nicht jeder bauliche Nachteil ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.

So werden sich bspw. bei guter Nachfrage und knappem Angebot bauliche Belange geringfügiger im Kaufpreis niederschlagen. Andererseits können auch geringe Mängel bzw. Schäden in weniger nachgefragten Lagen, wie es für das Bewertungsobjekt zutrifft, zu höheren Abschlägen führen.

Vorerst wird eine altersgerechte Abnutzung unterstellt. Darüber hinaus kommt aufgrund des äußeren Anscheins (mangelnde Pflege) ein zusätzlich zur Alterswertminderung anzusetzender Abschlag aufgrund notwendiger Instandsetzungen bzw. weiterer Modernisierungen in Höhe von 35% des vorläufigen Sachwertes zum Ansatz.

Das Risiko der Einschätzung des Bauzustands sowie des Ausstattungsstandards aufgrund der ausschließlich möglichen Außenbesichtigung wird zusätzlich mit einem Abschlag von 10% auf den marktangepassten Sachwert des Objekts veranschlagt.

2.3.5 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer gem. §§ 4 und 38 ImmoWertV2021

Mit zunehmendem Alter treten an der Bausubstanz von Immobilien Wertminderungen ein. Ursachen sind sowohl die ständig zunehmenden Reparaturkosten durch Abnutzung und Verschleiß, als auch die Aktualität (Modernität) des Gebäudes und seiner Ausstattung.

Die zur Ableitung der Alterswertminderung zu veranschlagende durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wird gem. ImmoWertV 2021 mit **80 Jahren** bei einer mittleren durchschnittlichen Bauunterhaltung angegeben. Sie berücksichtigt in angemessener Weise die bautechnische sowie die wirtschaftliche Lebensdauer, da in diese Erfahrungssätze sowohl Bauart und Konstruktion als auch die Nutzungsmöglichkeiten Eingang gefunden haben.

Damit ist der Begriff der Alterswertminderung in erster Linie als ein wirtschaftlicher Wertverzehr zu verstehen und abhängig vom Verhältnis der Gesamtnutzungsdauer zur Restnutzungsdauer.

Die sich so ergebende Wertminderung der baulichen Anlagen ist gem. ImmoWertV §38 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen in linearem Abschreibungsverlauf zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer ist dabei gemäß Art, Ausführung und Zustand des Objekts zu schätzen. Insbesondere sind hierbei der Einfluss der örtlichen Lage des Objekts, die speziellen Eigenschaften sowie die wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit in die Betrachtung einzubeziehen.

Dem betrachteten Einfamilienhaus wird gem. Bauweise und Ausbaustandard eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von **70 Jahren**¹ zugeordnet. Ausgehend vom Baujahr um 1900 ist die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag rein rechnerisch bereits abgelaufen.

Im Zuge der nachhaltigen Wohnnutzung der Immobilie kann eine Verlängerung der RND erfolgen, sofern vorgenommene Instandsetzungen und Modernisierungen die Nutzbarkeit der Substanz gewährleistet haben. So wird bei einem unterstellten mittleren Ausstattungsstandard (nach erfolgter weiterer Instandsetzung) die wirtschaftliche RND des Bestandsobjekts auf **30 Jahren** veranschlagt.

Damit ermittelt sich die Alterswertminderung (linear) zu rd. **57%**.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,43**.

Die für die Verlängerung der Restnutzungsdauer zu kalkulierende Minderung, die sich aus der unterstellten weiteren Instandsetzung bzw. Modernisierung der Substanz ergibt, ist bei der Ermittlung des Marktwertes entsprechend zu berücksichtigen (vgl. hierzu Ziff. 2.3.4).

¹ hier abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV2021, jedoch konform mit dem Modell des Gutachterausschusses des Ilm-Kreises bzgl. der Ermittlung der Sachwertfaktoren

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit, der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. BauGB § 194).

Der Begriff „Marktwert“ wurde mit dem Gesetz zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien in Harmonisierung mit den europäischen Wertermittlungsmethoden eingeführt. Die deutsche Rechtsprechung sieht gemäß der vom Europäischen Rat aufgestellten Definition keinen Unterschied zwischen dem traditionellen Verkehrswert und dem neu eingeführten Begriff des Marktwertes, jedoch ist dieser vielschichtiger und jeweils genauer zu untersetzen. Im Bewertungsfall wird der Marktwert unter der Voraussetzung der weiteren Wohnnutzung des Objekts ermittelt.

3.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV2021 im Wesentlichen drei Verfahren vor: das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren* und das *Sachwertverfahren*.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren gilt als das Verfahren mit der größten Marktnähe und ist jeweils bevorzugt anzuwenden. Hierfür sind möglichst aktuelle Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, geführt durch den zuständigen Gutachterausschuss, heranzuziehen. Die beim Gutachterausschuss des IIm-Kreises beantragte Recherche zur Darstellung von zeitnahen Kaufpreisen ergab insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands und der Art des Objekts keine vergleichbaren Transaktionen, sodass dieses Verfahren nicht angewendet werden kann.

Das Sachwertverfahren, bei dem der Wert der Bebauung in erster Linie aus den Herstellungspreisen unter Berücksichtigung der Wertminderung abgeleitet wird und das somit ein Verfahren zur Ermittlung der Bausubstanz darstellt, eignet sich grundsätzlich für solche Grundstücke, bei denen die Eigenutzung im Vordergrund steht. Als Einfamilienhaus dient das Anwesen typischerweise dem Wohnen auf eigenem Grund und Boden. Daher kann der Sachwert unter Berücksichtigung einer angemessenen Marktanpassung die Grundlage der Verkehrswertermittlung bilden und kommt hier zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren hingegen wird regelmäßig für Grundstücke angewendet, die zur Ertrags-
erzielung bestimmt sind. Hierbei versteht man unter dem Ertragswert die Summe der Barwerte aller zukün-
ftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Da das Grundstück vorrangig als Eigennutzungsobjekt zu betrachten ist, wird auf die ergänzende
Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

3.3 Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist der Wert eines unbebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage und der
Nutzbarkeit desselben. Gemäß § 40 ImmoWertV2021 soll die Bodenwertermittlung vorrangig im Ver-
gleichswertverfahren durchgeführt werden, wobei hier der unmittelbare Preisvergleich im Vordergrund
steht. Ergänzend kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Basis der Bewertung
dienen. Hierbei ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von
Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, die zu einer Boden-
richtwertzone zusammengefasst und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus Kaufpreisen ermittelt
werden.

Gemäß Bodenrichtwertinformation des Internetportals des Thüringer Landesamtes für Bodenmanage-
ment und Geoinformation BORIS-TH liegt das Bewertungsobjekt zum Stichtag des 01.01.2024 (letzter
veröffentlichter Bodenrichtwert) in zwei Richtwertzonen:

1. Vorderland – BRW-Nummer 130085

- 65,00 €/m²** - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- Wohnbaufläche
- Grundstücktiefe: 30 m

2. Hinterland – BRW-Nummer 130086

- 65,00 €/m²** - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
- Wohnbaufläche
- Grundstücktiefe: 30 m

Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich Lage, Erschließung und Nutzung dem jeweiligen
Richtwert. Die Grundstückstiefe, die u.a. als Maß der wirtschaftlichen Ausnutzung von Grund und
Boden dient, ist jedoch geringer als die Bodenrichtwertvorgabe. Ein Zuschlag wegen geringer
Grundstücksgröße wird durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss nicht empfohlen. Daher
kommt der jeweilige Boden-richtwert zum Ansatz.

objektspezifischer Bodenwert zum Bewertungsstichtag somit:

Gemarkung Stadtilm, Flur 1, Flurstück 179:

$$71,00 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 4.615,00 \text{ €}$$

Gemarkung Stadtilm, Flur 1, Flurstück 178/2:

$$28,00 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = \underline{1.820,00 \text{ €}}$$

Summe Bodenwerte:

$$\underline{\underline{6.435,00 \text{ €}}}$$

3.4 Sachwertverfahren Wohngrundstück gem. § 35 ImmoWertV 2021

3.4.1 Allgemeines / erforderliche Daten

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten abzgl. der spezifischen Alterswertminderung des Objekts. Im Zuge der sich anschließenden Marktanpassung über einen sog. Sachwertfaktor wird der marktangepasste vorläufige Sachwert ermittelt.

Der abschließende Sachwert ergibt sich sodann unter Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind i.d.R. nach modellhaften Kostenkennwerten anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Gem. der aktuell gültigen ImmoWertV2021 bzw. der hierfür noch anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden folgende durchschnittliche Kennwerte angegeben: Anwendung fand das Typenblatt Einfamilienreihenhaus, II-geschossig, DG ausgebaut, unterkellert, Ausstattungsstandard Stufe 3 (nach Instandsetzung / Modernisierung).

Die Kosten werden mit durchschnittlich 725,00 €/m² BGF angegeben. Inbegriffen sind die Baunebenkosten sowie ein üblicher Ansatz für die baulichen Außenanlagen und besonderen Bauteile. Nach Indizierung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (I/2024) auf den Stichtag der Wertermittlung (Faktor: 1,813) ergibt sich für das Wohnhaus ein Wert von rd. **1.315,00 €/m² BGF**. Für den II-geschossigen Anbau (nicht unterkellert, Flachdach) werden die NHK unter Einbeziehung in eine Wohnnutzung auf **1.540,00 €/m² BGF** veranschlagt.

Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

Gemäß ImmoWertV2021 §35 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, d.h. mittels eines angemessenen Zu- oder Abschlags (Sachwertfaktor) an die Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Derartige Faktoren werden auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise vom örtlichen Gutachterausschuss aus den Daten der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des Ilm-Kreises hat im Jahr 2023 letztmalig Sachwertfaktoren für EFH, DHH und Reihenhäuser veröffentlicht, so dass diese als Grundlage der Ermittlungen herangezogen werden. Hier wird für ein vergleichbares Bodenwertniveau und einen vorläufigen Sachwert von rd. 117 T€ (vgl. nachfolgende Tabelle) ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,23 angegeben, der als angemessen eingeschätzt wird.

3.4.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Geschoss	Bruttogrundfläche m ²	Grundflächenpreis €/m ²	Gebäude-neubauwert €
<u>Einfamilienreihenhaus</u>	Teilkeller, EG, OG, DG	156,00	1.315,00	205.140,00 €
<u>Anbau</u>	EG, DG	34,00	1.540,00	52.360,00 €
<u>Summe Normalherstellungskosten</u>				257.500,00 €
Alterswertminderungsfaktor			x	0,43
vorläufiger Sachwert Wohnhaus + Anbau			=	110.725,00 €
<u>Außenanlagen:</u> im Grundflächenpreis der Gebäude enthalten			±	0,00
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen			=	110.725,00 €
zzgl. Bodenwert Grundstück (vgl. Ziff. 3.3)			+	6.435,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück und Gebäude			=	117.160,00 €
Sachwertfaktor			x	1,23
vorläufiger marktangepasster Sachwert Objekt			=	144.106,80 €
<u>besondere objektspezifische Merkmale</u>				
Wertminderung infolge der weiteren veranschlagten Instandsetzung gem. den Ermittlungen S. 17: 35% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, d.h.				
110.725,00 x 0,35			-	38.753,75 €
Risiko wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung: 10% vom vorl. marktangepassten Sachwert, d.h.				
144.106,80 x 0,10			-	14.410,68 €
Sachwert Einfamilienhaus mit Anbau			=	90.942,37 €
			Abrundung	90.000,00 €
entspricht bei ca. 113 m ² Wohnfläche (inkl. Anbau) einem Wert von				796,46 €/m²

4. Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt ist ein kleines Einfamilienreihenhaus im historischen Stadtkern von Stadtilm im Ilm-Kreis. Das Wohnumfeld ist durch die Lage in der Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen gekennzeichnet.

Die Anbindung von Stadtilm an die städtischen Zentren ist gut. Per PKW sind Erfurt, Arnstadt und Ilmenau schnell zu erreichen, ebenso wie die Trassen der Autobahnen A4 und A 71.

Aufgrund des in den größeren Städten nach wie vor hohen Preisniveaus von Wohnimmobilien ist seit einiger Zeit die Tendenz des Rückzugs in ländliche bzw. kleinstädtische, gut angebundene Standorte zu beobachten. Dennoch ist trotz diverser Neuansiedlungen prosperierender Unternehmen im Ilm-Kreis (Erfurter Kreuz) eine positive Bevölkerungsentwicklung in Stadtilm bzw. eine steigende Nachfrage bisher kaum eingetreten. Das „Siedlungsflächenkonzept Erfurter Kreuz“ prognostiziert dennoch bis zum Jahr 2035 eine deutlich steigende Bevölkerungszahl in der Region, wovon auch Stadtilm profitieren könnte.

Das hier betrachtete Wohnhaus ist vorrangig zur Selbstnutzung geeignet. Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, stehen zum Ausstattungsstandard und Zustand des Gebäudes keine Informationen zur Verfügung. Grundsätzlich wurde ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt, der zur Herstellung einer nachhaltigen Nutzung noch einiger Instandsetzungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen bedarf.

Der Immobilienmarktbericht der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen weist in seiner Kaufpreisübersicht für 2023 im Ilm-Kreis einen Mittelwert von 1.112 €/m² Wfl. bzw. einen Medianwert von 1.000 €/m² Wfl. aus. Ausgewertet wurden hier Transaktionspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren bis 1949. Unter dem Aspekt des Risikos bzgl. des baulichen Zustands wird der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. **796 €/m² Wfl.** als plausibel eingeschätzt.

Verkäuflichkeit / Markteinschätzung

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern des historischen Bestands im Ilm-Kreis ist zum Bewertungsstichtag nach wie vor verhalten. Vorrangig werden nach 1990 errichtete Wohnhäuser mit guter Erschließung erworben. Als kleines Eigennutzungsobjekt bei moderatem Preisniveau ist es jedoch durchaus für potentielle Erwerber interessant.

Die Verkäuflichkeit der Immobilie wird als gegeben eingeschätzt, wobei aufgrund des Risikos zur Höhe der noch einzubringenden Investitionskosten Kaufzurückhaltung wahrscheinlich ist.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie aller sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Verkehrswert **für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Stadtilm, Flur 1, Flurstück 179 zu 71 m² sowie Flurstück 178/2 zu 28 m², Karl-Liebknecht-Straße 30 zum Wertermittlungsstichtag (17.04.2024)** auf

90.000,00 €

(i.W. neunzig-tausend Euro)

festgestellt.

.....
Astrid Tauber

Erfurt, den 29.05.2024

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung aus 07/2021 (ImmoWertV2021) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel wird eine Haftung seitens der Sachverständigen ausgeschlossen. Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.



Foto 1
Lage an der
Karl-Liebknecht-Straße



Foto 2
Ansicht aus Richtung
Nordwesten



Foto 3
Dachgeschossausbau



Foto 4
Hauseingang



Foto 5
Fassade mit Wärme-
dämmung sowie
Telekomanschluss
und Gasanschluss



Foto 6
Fassadendämmung
nicht fachgerecht angebracht