



Gutachterliche Stellungnahme

zum Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des Grundstücks

34414 Warburg-Bonenburg, Hölzerne Klinke 5
bebaut mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude
mit 4 Wohneinheiten



Gemarkung: Bonenburg
Flur: 5
Flurstück(e): 796
AZ 52 K 13/25

Grundbuch von Bonenburg
Blatt: 0194 lfd. Nr. 4
Größe: 1.196 m²
Amtsgereicht Warburg

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 12.03.2026 mit
rd. € 1,-

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Original dadurch, dass sie keine Lagekarten enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05641-7881-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warburg eingesehen werden.

Hinweis: Bei der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme handelt es sich in Absprache mit der betreibenden Gläubigerin sowie dem Gericht um eine Ableitung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB in tlw. verkürzter Form hinsichtlich Umfang und Detailtiefe. Die Richtigkeit aller zur Verfügung gestellten Angaben und Unterlagen wird unterstellt. Die getroffenen Eingangsdaten beruhen alle auf grundstücksmarktgerechten Annahmen zum Stichtag und werden nicht immer im Detail begründet.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt	Hölzerne Klinke 5 34414 Warburg-Bonenburg Gebäude- und Freifläche bebaut mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit 4 Wohneinheiten Gemarkung Bonenburg, Flur 5, Flurstück 796
Auftraggeber	Amtsgericht Warburg Abt. für Zwangsversteigerungen Puhlplatz 1 34414 Warburg
Zweck der Stellungnahme	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	12.03.2026 (Tag der Objektbesichtigung)
Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	<p>Grundlage für die Objektbewertung sind ausschließlich die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die (wenigen) in der Bauakte vorgefundenen Planunterlagen (Grundrisszeichnungen, Flächenberechnungen des Architekten Zimmer vom 01.07.1993), Lageplan, Luftbild, sowie ergänzende Angaben des Ehemanns der Eigentümerin.</p> <p>Die Gebäude und das Grundstück sind in weiten Teilen verwahrlost und tlw. erheblich mit Hausmüll / Sperrmüll zugestellt, dass ein Betreten teilweise eingeschränkt und eine genauere Untersuchung von Konstruktion und Ausbau daher nur eingeschränkt möglich war. So konnte z. B. der Keller des Vorderhauses überhaupt nicht besichtigt werden.</p> <p>Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen insofern auf Annahmen auf Grundlage üblicher Ausführungen zum Bauzeitpunkt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; aufgrund des Gesamtzustands wird hier eine nahezu vollständige Sanierungsnotwendigkeit unterstellt.</p> <p>In dieser Stellungnahme sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p>
Objektbeschreibung / Wertermittlungsverfahren (vgl. Anlage 1)	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt relativ zentral im alten Dorfkern von Bonenburg, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Stadt Warburg.</p> <p>Bonenburg ist eine ländlich geprägte Ortschaft mit knapp neunhundert Einwohnern, an der Landesstraße L 837 gelegen. Die Makrolage ist im regionalen Vergleich aufgrund der geringen örtlichen Infrastruktureinrichtungen nur ausreichend. Die überregionale Verkehrsanbindung ist dafür gut, die A 44 liegt in ca. 8 km Entfernung. Das Mittelzentrum Warburg ist allerdings ca. 12 km entfernt. Die Mikrolage innerhalb der Ortschaft ist ruhig und von dörflicher Nachbarschaft mit tlw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist rd. 1.200m² groß, unregelmäßig im Zuschnitt und mit leicht abschüssiger Topographie. Es ist bebaut mit ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, das Urbaujahr vermutlich von 1928. Das Gebäude-Ensemble besteht aus drei funktional und baukonstruktiv unterscheidbaren Bereichen:</p>

A) Vorderhaus (Wohnhaus), unterkellert, EG, OG, DG nicht ausgebaut; straßenseitig nach Süden orientiert

B) Hinterhaus, EG, OG, DG nicht ausgebaut, (ehem. Runkel-Keller vermutl. mit Bauschutt verfüllt)

C) Ehem. Wirtschaftsgebäude (Tenne), EG, OG, DG nicht ausgebaut; 1993–95 unter anderem aufgrund damals erheblicher Bauschäden in massiver Bauweise ertüchtigt und zusammen mit dem Bereich B) teilweise zu Wohnraum ausgebaut

Das Objekt bietet zum Stichtag vier Wohneinheiten:

Whg. 1 (Bereich A, EG): 2 Zimmer, Kochnische, Bad; ca. 48 m² – leerstehend, vermüllt

Whg. 2 (Bereich A, EG + OG): 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder; ca. 135 m² – leerstehend, vermüllt

Whg. 3 (Bereich B/C, EG Ostseite): Küche, Wohn-/Essz., Schlafz., Bad/WC; ca. 100 m² – bewohnt

Whg. 4 (Bereich B/C, OG Ostseite): Wohnen, Küche (demontiert), Schlafz., Bad/WC; ca. 100 m² – überwiegend aufgegeben

Die Gesamtwohnfläche beträgt demnach überschlägig: ca. 380 m² (ohne nicht ausgebaute Dachgeschosse und Kellerersatzräume). Eine gesonderte Wohnflächenberechnung nach WoFIV lag nicht vor.

Darüber hinaus sind in der westlichen Hälfte des Gebäudes C) im EG größere Flächen als Keller-Ersatzraum entstanden, und im DG des Bereichs C) bestehen theoretische Ausbaureserven auf rd. 170 m² Grundfläche. Diese Bereiche befinden sich im (schlechten) Rohbauzustand bzw. sind nie fertiggestellt worden.

Der bauliche Zustand des Gebäude-Ensembles ist insgesamt als wirtschaftlich abgeschrieben zu bewerten. Im Vorderhaus A) zeigt sich tlw. eine Feuchtigkeitsproblematik vom Keller bis ins OG.

Im Hinterhaus/Wirtschaftsgebäude B) und C) sind erhebliche Schäden an den Unterdecken im OG festzustellen, die mutmaßlich auf Frostschäden an Wasser- und Heizungsleitungen zurückzuführen sind. Die Gipskartondecken sind großflächig heruntergebrochen, ein Teil der Wohnung 4 ist bereits aufgegeben. Der Dachstuhl wirkt hier nach Inaugenscheinnahme für mögliche Ausbauzwecke unterdimensioniert und teils schadhafte; eine fachstatische Prüfung der Tragfähigkeit wird empfohlen.

Für eine weitergehende Nutzung müsste nach einer aufwendigen Entrümpelung, Teilrückbau defekter Bauteile sowie einer Reinigung in allen Geschossen umfänglichst modernisiert und saniert werden (Heizung, Elektro, Sanitär, tlw. Dacheindeckung tlw., Decken, Böden, Fassade, Feuchtesanierung usw.).

Das Gebäude-Ensemble ist im derzeitigen Zustand für eine ordnungsgemäße Nutzung weitgehend nicht geeignet und gilt aus wirtschaftlicher Sicht als abgeschrieben. Eine Freilegung zur Nutzung des Bodens kommt bei einem Gebäude dieser Größe und in der gegebenen Lage in aller Regel nicht in Frage, da die Freilegungskosten den Bodenwert sicherlich überschreiten würden.

Daher dürfte ein potentieller Käufer ggf. eher über eine Vollsanierung statt über einen Rückbau nachdenken.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird im Rahmen einer Sachwertermittlung auf der Grundlage des Bodenwertes abzüglich eines Wertansatzes für Entsorgungskosten für den Sperrmüll und eines pauschalen Ansatzes für den Teilrückbau defekter Bauteile ermittelt.

Diese Vorgehensweise wird erfahrungsgemäß dem Marktwert des Objektes am ehesten gerecht werden,

Belastungen im Grundbuch

ein Grundbuchauszug (Abdruck vom 30.09.2025) wurde zur Verfügung gestellt.

Abt. II

In Abt. II bestehen keine wertrelevanten Eintragungen (eine Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend).

Abt. III	<p>In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. vorhandene Eintragungen vor einer Übertragung gelöscht oder anderweitig ausgeglichen werden.</p>	
Baulasten	<p>Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 16.12.2025 bestehen keine Eintragungen.</p>	
Denkmalschutz	<p>Lt. Bauakte des Kreises Höxter sind die Gebäude kein Baudenkmal</p>	
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	<p>Es sind lt. Auftraggeber keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.</p>	
Baugrund / Altlasten	<p>Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 16.12.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. https://geoserver.kreis-hoexter.de Es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt.</p> <p>Das Grundstück liegt gemäß geoserver.kreis-hoexter.de nicht in einem Überschwemmungsgebiet und Wasserschutzgebiet. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.</p>	
Baugenehmigung	<p>Lt. Bauakte wurde in 1993 bis 1995 das Wirtschaftsgebäude C) in massiver Bauweise ertüchtigt und zusammen mit dem Gebäudeteil B) teilweise zu Wohnraum ausgebaut (Architekt Rudolf Zimmer, Bielefeld). Für das Vorderhaus A) (Urbaujahr 1928) liegen keine Bauakten vor; die Bebauung genießt Bestandsschutz.</p>	
Energieausweis	<p>Auf Grundlage der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.</p> <p>Für das hier zu bewertende Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis mutmaßlich nicht vor.</p> <p>Der Dämmstandard entspricht überwiegend der historischen Bauweise und ist somit heute überaltert. Die Heizkesselanlage (Gas) ist bei der Besichtigung demontiert / nicht existent (s. o.).</p> <p>Aufgrund von Erfahrungswerten wird für das Gebäude die Energieklasse „H“ (rot) als wahrscheinlich angenommen.</p> <p>Der energetische Standard wird heute also als definitiv unzeitgemäß eingestuft; Verbesserungsmaßnahmen bieten sich z. B. hinsichtlich der Dämmung von Dach bzw. oberster Geschossdecke, Außenwänden, Kellerdecke und ggf. bereits wieder der Fenster an.</p>	
Erschließungszustand	<p>Ausbau der Straße „Hölzerne Klinke“ als Gemeindestraßen für Anliegerverkehr; Straße asphaltiert, Bürgersteige höhengleich gepflastert, Beleuchtung vorhanden. Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz.</p>	
Bodenwert, unbelastet	rd. € 46.000,00	Verkehrswert rd. € 1,00
Ortstermin/Teilnehmer	<p>12.03.2026</p> <p>Herr [...]</p> <p>Dipl.-Ing. Andreas Böhl</p>	<p>(Ehemann der Eigentümerin)</p> <p>(Sachverständiger)</p>

Bestandsbeschreibung (gem. Besichtigung)

Das Gebäude-Ensemble muss aufgrund seines Gesamtzustands als wirtschaftlich abgeschrieben gelten. Da jedoch eine grundsätzliche Verwertbarkeit der Bausubstanz für eine umfassende Sanierung – insbesondere des massiven Mauerwerks sowie der Stahlziegeldecken im Bereich C) sowie der historischen Kappengewölbe im Bereich B) – gesehen wird, erfolgt für Kaufinteressenten eine Beschreibung der Baukonstruktion in Kurzform. Eine Fotodokumentation mit 146 Aufnahmen wurde am Besichtigungstermin erstellt und beim Sachverständigen archiviert; in der Anlage werden beispielhaft einige Aufnahmen gezeigt.

Bezeichnung der Immobilie

Ehem. landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit 4 WE

Grundrisse und Aufteilung

Das Vorderhaus A) ist zweigeschossig mit nicht ausgebautem DG und voller Unterkellerung (Keller wegen Vermüllung nicht begehbar).

Im EG des Vorderhauses A) zweigt links der Zugang zur Whg. 1 ab (2-Zi.-Whg. mit Kochnische und Bad). Die Whg. 2 öffnet über einen kleinen Windfang im Vorbau in den Flur der Whg.. Diese erstreckt sich über EG und OG mit insgesamt 5 Zimmern, Küche mit Durchreiche zum Essbereich und zwei Bädern. Die Erschließung zum OG erfolgt über eine geradeläufige, ca. 90 cm breite und relativ steile Holzterrasse. Im OG liegen 4 Zimmer, ein Bad und ein (ehemaliger) Küchenbereich, dessen Bodenbelag großflächig fehlt. Eine weitere steile Treppe führt ins nicht ausgebaute DG.

Im Bereich B / C) Ostseite liegt im EG die Whg. 3 mit Küche (L-förmige Einbauküche, historische Rundbogen-Fensterlaibung), Wohn-/Essbereich mit historischen Kappengewölbedecken, Schlafzimmer, Bad/Waschraum und separatem WC. Diese wird aktuell von den Eigentümern genutzt.

Im OG Ostseite liegt die Whg. 4 mit Wohn-/Essbereich (Rundbögen), Schlafzimmer, Bad/WC; der Küchenbereich ist bereits demontiert. Die westliche Hälfte des OG sowie das gesamte DG befinden sich im Rohbauzustand (als „Flächenreserve“ im Grundriss bezeichnet).

Wohnflächen

Eine gesonderte Wohnflächenberechnung nach WoFIV lag nicht vor. Die Flächenangaben sind überschlägig auf Basis der Grundrisskizzen und der Angaben zum Umbau 1993 zusammengestellt:

Whg. 1 (A, EG): ca. 48 m²

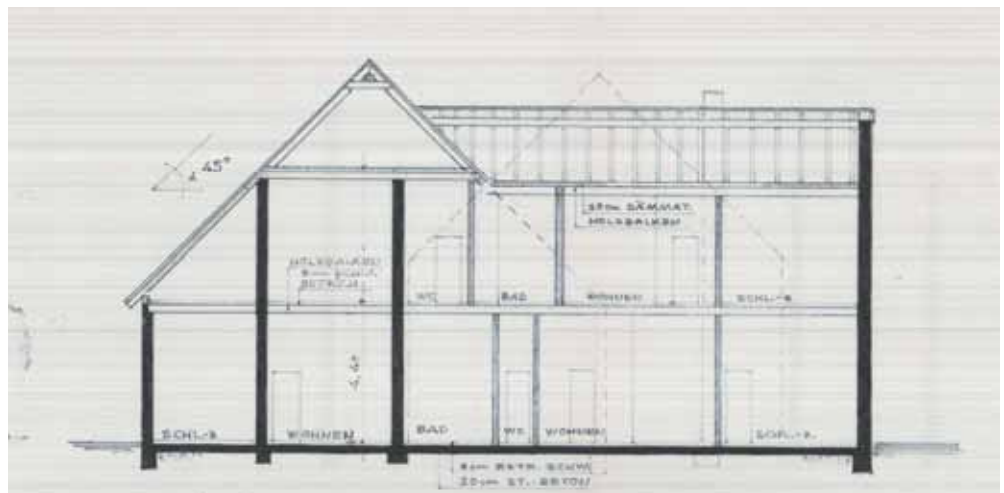
Whg. 2 (A, EG+OG): ca. 135 m²

Whg. 3 (B/C, EG Ost): ca. 100 m²

Whg. 4 (B/C, OG Ost): ca. 100 m²

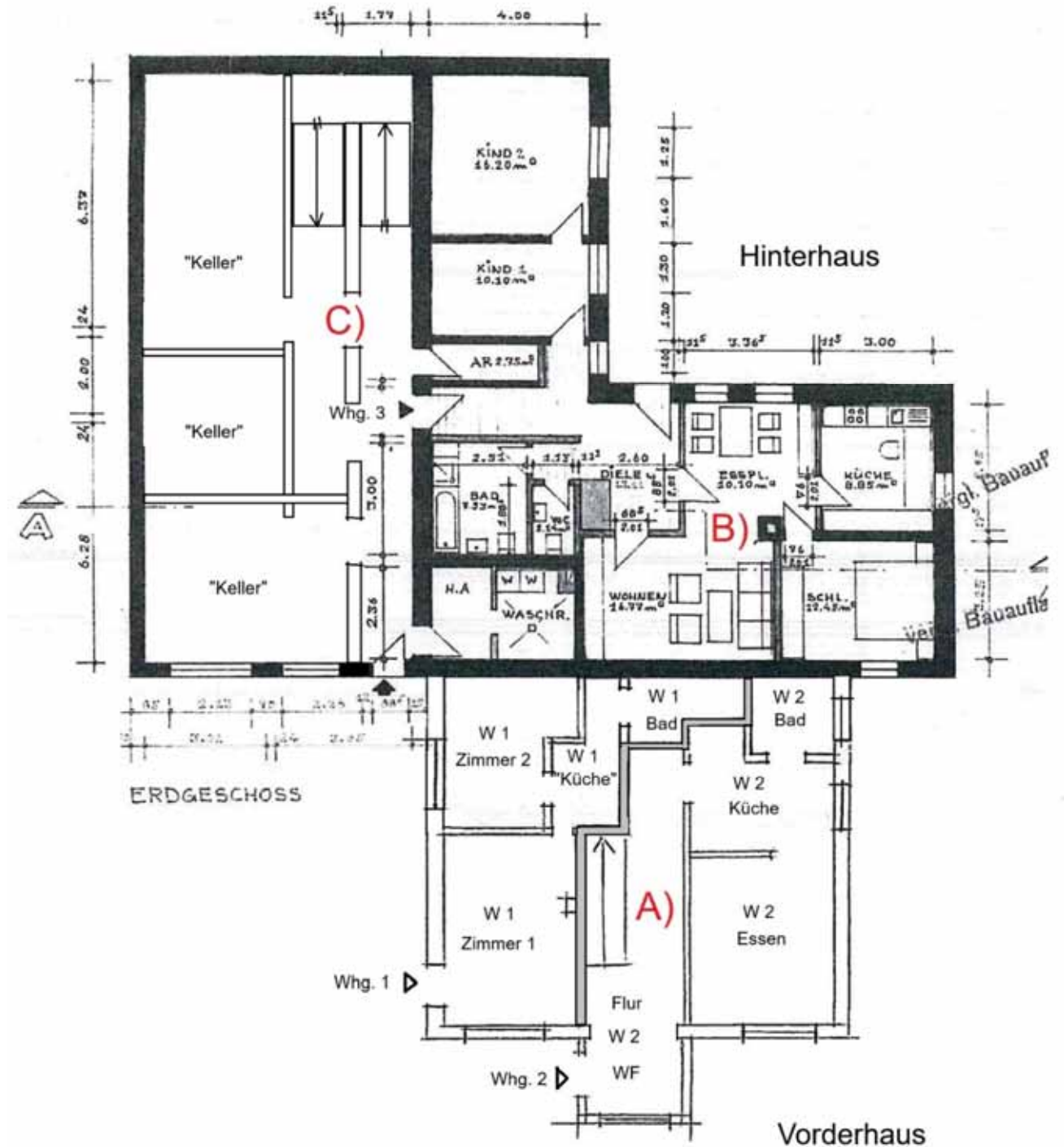
Gesamt rd. 383 m²

Schnitt B – C)



Grundrisskizzen lagen zum Baukörper A) „Vorderhaus“ nicht vor, ein grobes überschlägliches Aufmaß wurde vor Ort erstellt und in die Skizzen des Architekten Zimmer aus 1993 hinein ergänzt.

Erdgeschoss



Baukonstruktion	(teilweise Annahmen entsprechend baualterstypischer Bauweisen)
Dach	Bereich A): Satteldach mit Gaube, Kehlbalken-/Sparrenlage; teils Althölzer (1928), teils erneuerte Hölzer. Bereich B / C): : Pfetten-/Sparrensystem mit stehenden und liegenden Stuhlsäulen; teils historische Rundhölzer, teils erneuerte Kanthölzer (1993–95). Der Dachstuhl B / C): wirkt nach Inaugenscheinnahme unterdimensioniert; eine fachstatische Prüfung wird empfohlen.
Eindeckung und Entwässerung	Tondachpfannen auf Lattung, ohne funktionierende Unterspannbahn und Dämmung; Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Zink, tlw. PVC
Außenwände	A): Massivmauerwerk, verputzt. B): Sockel Bruchstein (Kalkstein), darüber Ziegelmauerwerk (roter Backstein). C): Massives Bruchsteinmauerwerk (Wesersandstein), regelmäßiges Quadermauerwerk, Mauerstärken geschätzt 60–80 cm. Giebelwand Süd mit Kalksandstein ertüchtigt um 1993 Giebelwand Nord mit historischem Fachwerk und Lehmausfachung
Fassade	A) straßenseitig: Putzfassade, hell gestrichen, Sockel abgesetzt; Putz mit Rissen und Abplatzungen. B) Ostseite: Sichtziegel und Bruchstein. C) Westseite: Sandstein-Quadermauerwerk, Fugen stellenweise stark ausgewaschen. C) Südseite: OG KS-Stein unverputzt, EG tlw. Putz, tlw. Sichtziegel.
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1990er Jahre), tlw. mit Rollläden (straßenseitig). Historische. Öffnungen im nicht ausgebauten Bereich tlw. ohne Verschluss.
Innenwände	A): Massivmauerwerk. B / C): ausgebaut: Porenbeton-/Kalksandsteinwände (1993–95). B / C): Rohbau: Porenbeton, teilw. unverputzt. Tlw. Leichtbauwände mit Gipskarton-Bekleidungen
Decken	A): Holzbalkendecken. B) EG: Historische Kappengewölbe (Gewölbe zwischen Stahlträgern), weiß verputzt. B / C): OG: Holzbalkendecken mit Gipskartonverkleidung (1993–95), im OG-Westbereich und teilweise Ostbereich großflächig heruntergebrochen; im EG stahlbewehrte Hohlziegeldecke, im OG Holzbalkendecke
Treppen	A) EG–OG: Geradeläufige Holztreppe, ca. 90 cm breit, relativ steil, einseitiger Handlauf. A) OG–DG: dto. B / C): Betontreppe im Rohbau-Treppenhaus
Deckenflächen	EG, OG: überwiegend Raufasertapete bzw. glatter Putz mit Anstrich. Bereich B) EG: Kappengewölbe mit Kalkanstrich. DG: offene Dachuntersicht.
Wandoberflächen	Überwiegend Raufasertapete mit Anstrich, tlw. Mustertapete (A). B / C): Anstrich auf Putz.
Fußböden	A): Laminat (Holzoptik) in Wohnräumen, Fliesen in Flur/Bad/Küche; OG-Küche: Bodenbelag fehlt, Estrich freiliegend. B / C): bewohnt: Bodenfliesen, Laminat/Vinyl, Teppichboden. B / C): Rohbau: Betonestrich
Innentüren	A): glatte Sperrtüren, furniert, B / C): dto. sowie ältere Holztüren.
Elektroinstallation	Zwei separate Zählerschränke (A und B/C). Drehstromzähler und digitale Zähler (Stadtwerke Warburg). Verkabelung teilw. offen/ungeschützt. Überholungsbedürftig und potentiell nicht normgerecht.

Sanitärinstallation	<p>Whg. 1: Küche mit Spülenanschluss; Bad (Dusch-Wanne, Stand-WC, Waschbecken).</p> <p>Whg. 2: Küche mit Spülenanschluss; zwei Bäder (Badewanne, Stand-WC, Waschbecken).</p> <p>Whg. 3: Küche mit Spülenanschluss; Bad/Waschraum mit bodenebener Dusche + WM/Trockner; separates WC.</p> <p>Whg. 4: Küche mit Spülenanschluss; WC + Bad.</p> <p>Alle Sanitärbereiche stark veraltet und sanierungsbedürftig. Armaturen Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer</p>
Heizung	<p>Gasheizung (Gaszähler, Ausdehnungsgefäß und Abgasrohr im DG von B) vorgefunden). Gastherme ausgebaut / nicht vorhanden.</p> <p>Plattenheizkörper in den meisten Räumen. Ergänzend: Gusseiserner Kaminofen mit Schornsteinanschluss in Whg. 3. In Whg. 2 OG mobiler Ölradiator</p>
Warmwasser	ehem. über Zentralheizung (vermutet); im Detail nicht geprüft
Besondere Bauteile	keine wesentlichen (Historische Kappengewölbedecken (B); Rundbogen-Fensterlaibungen (Whg. 3/4); massives Wesersandstein-Quadermauerwerk (C); Fachwerk-Lehmwand im DG-Giebel.)
Besondere Einrichtungen	keine erkennbaren

Bauzustandsnote

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier in den Kategorien zwischen noch 4 „ausreichend“ bis 5 „schlecht“ einzuordnen wäre:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

Quelle: Immobilienpreisservice 2015/2016 des IVD Berlin-Brandenburg e. V.

Bauschäden, Baumängel

Im vorliegenden Fall waren aufgrund der tlw. stark zugemüllten Räume eine Begehung und nähere Besichtigung stellenweise eingeschränkt, Bauteile und Ausstattungen waren tlw. nicht zugänglich!

Das Gebäude-Ensemble muss als wirtschaftlich abgeschrieben gelten, die Restnutzungsdauer im derzeitigen Zustand ist gleich Null. Eine nähere Schadensaufnahme erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen deshalb nicht.

Insgesamt wird das Objekt jedoch so eingeschätzt, dass die Bausubstanz eine vollständige Sanierung / Modernisierung grundsätzlich – zu unabsehbaren Kosten – zulassen dürfte. Allerdings ist insbesondere an den Holzbauteilen, der Heizungsanlage, den Deckenkonstruktionen und im Bereich der Feuchteschäden mit erheblichen versteckten Schäden zu rechnen.

Wesentliche erkannte Schäden in der Übersicht:

- Tlw. Feuchtigkeitsschäden im Vorderhaus A): Aufsteigende Feuchtigkeit vom Keller; Schimmel-/Feuchtigkeitsbefall im OG-Flur; Feuchteschäden an Fensterlaibungen.
- Erhebliche Schäden an den Unterdecken im OG B / C): Gipskartondecken großflächig heruntergebrochen, Mineralwolle hängt herab. Mutmaßliche Ursache: Frostschäden an Wasser-/Heizungsleitungen.
- Nie fertiggestellte Ausbauten: Große Teile des Gebäude-Ensembles (OG Westseite C, DG von B / C, Kellerersatzräume EG von C) befinden sich im Rohbauzustand.
- Dachstuhl B / C) nach Inaugenscheinnahme unterdimensioniert für möglicherweise geplante Ausbauten; fachstatische Prüfung empfohlen.
- Elektroinstallation überholungsbedürftig, potentiell nicht normgerecht.
- Fassadenschäden: Putzabplatzungen und Risse (A), ausgewaschene Fugen am Bruchstein-MW (C).
- Dachrinnen/Fallrohre stellenweise defekt/fehlend.
- umfassender Modernisierungs- und Renovierungsbedarf an allen Oberflächen (Maler- / Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren, Bäderausstattungen usw.)
- steile Treppen im Vorderhaus A).
- Massive Vermüllung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (s. u.).

Hinweis:

Verkehrswertermittlungen sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilerstörende Detailuntersuchungen festgestellt; Untersuchungen auf gesundheitsschädliche Baumaterialien werden nicht durchgeführt. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz im Sachwertverfahren i. A. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert (nicht disponible Schadensbeseitigungskosten).

Sofern eine Schadensbeseitigung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Abwasserkanalisation, Gas
Wege u. Zufahrten,	Zugang zum Haus über Schotterweg von der Hölzernen Klinke
Terrassen	keine Terrasse oder anderweitige (befestigte) Außensitzgelegenheit
Einfriedungen	Holzlatenzaun straßenseitig, ansonsten tlw. Maschendraht
Bepflanzungen	(ungepflegte) Grünflächen mit tlw. Altbaumbestand; ca. 700 m ² unbebaute Fläche
Nebengebäude	Diverse provisorische Unterstände/Schuppen (hölzern, wertlos)
Besondere Bauteile und Einrichtungen	keine erkennbaren

Der Zeitsachwert von Außenanlagen freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes entsprechen nach Art und Umfang dem überalterten Wohnhaus, sie werden in der Gesamtschau als wertneutral (0,- €) angesetzt (§ 37 ImmoWertV).

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV):

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. „Underrent“ (Miete unter Marktniveau) oder die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (z. B. Wohnrechte oder Wegerechte)
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im gegebenen Fall werden verschiedene sonstige besondere Merkmale erkannt:

1. Wirtschaftliche Überalterung (Grundrissqualität)

Das Gebäude-Ensemble stammt aus dem Jahr 1928, die Teilmodernisierung 1993–95 wurde nie vollständig fertiggestellt. Die Grundrisszuschnitte sind insbesondere in den Wohnungen 3 und 4 mäßig. Der Ausbaustandard entspricht überwiegend einfacher Ausführung bzw. ist nicht verwertbar. Das Gebäude gilt als wirtschaftlich abgeschrieben (RND = 0 Jahre). Insofern bleibt es diesbezüglich bei einem entsprechenden Hinweis, der die vermutlich stark eingeschränkte Nachfrage nach der Immobilie unterstreicht.

2. Müllentsorgung

Im vorliegenden Fall befinden sich zum Stichtag erhebliche Mengen an Hausmüll / Sperrmüll im und am Gebäude, die sowohl für eine Fortnutzung als auch für einen Abbruch erst noch geräumt werden müssten. Betroffen sind nahezu sämtliche Räume des Vorderhauses A) (Keller bis DG), die nicht ausgebauten Bereiche C), Teile des OG B / C) sowie die Außenbereiche (Westseite und Zufahrt).

Für das Objekt dieser Größenordnung (2 Vollgeschosse + DG + tlw. Keller + Außenbereiche) wird auf Grundlage der Fotodokumentation in Verbindung mit einer grob überschläglichen Schätzung auf Grundlage von Erfahrungswerten ein pauschaler Wertabschlag für Räumung und Entsorgung angenommen mit (wenigstens)

rd. – € 30.000,-

3. Teilrückbau defekter Bauteile

Über die Müllräumung hinaus sind defekte Bauteile – insbesondere die heruntergebrochenen Gipskartondecken im OG B/C), die schadhafte Installationen und ggf. weitere frostgeschädigte Bauteile – zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen, bevor eine Neubewertung der Sanierungsfähigkeit oder eine Weiternutzung möglich wird.

Ein ebenfalls pauschaler Wertabschlag für Teilrückbau wird hier angenommen mit (wenigstens)

rd. – € 15.000,-

Wichtiger Hinweis: Die Ansätze für Müllräumung und Teilrückbau sind hier lediglich grob überschlägig geschätzt und bei Vergabe an Fremdfirmen als Mindestansätze zu verstehen, die bei detaillierter Kalkulation höher ausfallen können.

Eigenleistungen können im Gegenzug ggf., zu einem günstigerem Werteinfluss führen.

Bodenwertermittlung

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für die das Grundstück betreffende Richtwertzone beträgt zum Stichtag 01.01.2026 **45,00 €/m²** erschließungsbeitragsfrei.

Bodenrichtwert			45,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	rd.	0%	- € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	rd.	-15%	- 6,75 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	rd.	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	rd.	0%	- € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	rd.	0%	- € /m ²
6. Sonstige Faktoren	rd.	0%	- € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	rd.	-15%	- 6,75 € /m ²
Bodenwert des Grundstückes			38,25 € /m²

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten wird wie folgt bewertet:

1. Lage:

Die Richtwertzone umfasst den gesamten älteren Dorfkern von Bonenburg. Die Lagequalität im Ort wird als durchschnittlich eingeschätzt.

2. Größe und Zuschnitt:

Die Größen der Richtwertgrundstücke differieren z. T. erheblich. Die Größe von 1.196 m² stellt heute für Wohnbaugrundstücke auch im dörflichen Kontext eine übergroße Fläche dar. Tendenziell sinkt somit der Wert je m². Dazu kommt der sehr unregelmäßige Zuschnitt, der bei der Betrachtung des fiktiv unbebauten Grundstücks eine zukünftige Bebaubarkeit einschränkt, und so zu Abschlägen führt.

Ein Wertabschlag in Höhe von rd. – 15 % erscheint diesbezüglich in Korrelation mit dem „durchschnittlichen BRW als marktgerecht.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mit der aufstehenden Bebauung ist das Grundstück zum Stichtag etwa ortsüblich und „richtwerttypisch“ ausgenutzt. Zu- oder Abschläge sind diesbezüglich nicht angezeigt.

4. Erschließungszustand:

Das zu bewertende Grundstück ist lt. Auskunft der Gemeinde Warburg i. S. der §§ 127 ff BauGB und des § 8 KAG erschlossen, Erschließungsbeiträge sind demnach zum jetzigen Stichtag abgegolten, Erneuerungsmaßnahmen sind aktuell nicht geplant.

5. Wertermittlungszeitpunkt:

Der Wertermittlungsstichtag der Immobilie liegt hier rd. 2 Monate nach dem Richtwertstichtag (01.01.2026). Veränderungen am BRW sind in diesem Zeitraum nicht zu erwarten.

6. Sonstige Faktoren:

weitere Faktoren für Zu- bzw. Abschläge sind nicht bekannt.

7. Freilegungskosten:

Da das Wohnhaus das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht hat, wären üblicherweise die Freilegungskosten (Abbruch der Gebäude) bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen.

(Der umbaute Raum beträgt grob überschläglich rd. 3.650 m³. Bei Abbruchkosten von ca. 45,- €/m³ ergeben sich überschläglich geschätzte Ausgaben in Höhe von rd. 165.000,- €, der Bodenwert würde negativ werden.)

Im gegebenen Fall gehe ich jedoch davon aus, dass (auch aus wirtschaftlichen Gründen) eine Freilegung nicht der Hintergrund einer Kaufentscheidung sein sollte, sondern dass ein Erwerber eine Reaktivierung des Objektes anstreben würde. Ein Wertansatz der Abbruchkosten wäre dann nicht marktgerecht und kommt hier entsprechend nicht zur Anwendung.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Bodenwert der Grundstücke wie folgt ermittelt:

lfd. Nr. 4 Flur 5 Flurstück 796: 1.196 m² x € 38,25 = € 45.747,00

Der unbelastete Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 12.03.2026 **rd. € 46.000,-**

Sachwertverfahren

Der Sachwert der Immobilie setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der Gebäude und der Berücksichtigung objektspezifischer Eigenheiten; eine Marktanpassung führt abschließend zum Verkehrswert.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und der Alterswertminderung

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV, Anlage 1 beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer üblicher Wohnhäuser 80 Jahre.

Auch im Sachwertmodell des Gutachterausschusses im Kreis Höxter (GAA HX) wird zur Ableitung der Sachwertfaktoren eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Aus dem zwingenden Grund zur modellkonformen Anwendung werden auch hier 80 Jahre als GND angenommen.

Gebäudeensemble

Das Baujahr der Gebäude wird mit 1928 angegeben, die Grundsubstanz ist demnach knapp 100 Jahre alt. Durch tlw. Sanierungen / Modernisierungen vor mehr als 30 Jahren wurde das Baujahr leicht verjüngt, aber auch diese Maßnahmen sind überwiegend bereits überaltert und teils selbst wieder abgängig.

Gemäß den Erhebungen des GAA HX werden 1 Modernisierungspunkte vergeben, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird hier mit rd. 0 Jahren angesetzt.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 (GND - RND) / GND$
 $= 100 (80 - 0) / 80 = 100,00 = \text{rd. } - 100 \%$.

Sachwertermittlung

Bodenwert	rd. € 46.000,-
Gebäudesachwerte (AWM 100 %)	rd. € 0,-
Außenanlagen	rd. € 0,-
vorläufiger Sachwert	rd. € 46.000,-
Werteinfluss von Bauschäden und Mängeln)	in AWM erfasst
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
Müllentsorgung (Werteinfluss ≠ Kosten)	rd. - € 30.000,-
Teilrückbau unbrauchbarer Bausubstanz (Werteinfluss ≠ Kosten)	<u>rd. - € 15.000,-</u>
Sachwert nach boG	rd. € 1.000,-

Marktanpassung / Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse:

Der unbelastete Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 46.000,-
Der (vorläufige) Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 1.000,-

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Sachwert ab. So werden z. B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während sehr preiswerte Objekte oder in sehr guter Lage tlw. sogar mit Aufschlägen gehandelt werden.

Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung zum einem von der Art und Größe der Immobilie ab, zum anderen spielt natürlich die individuelle Marktgängigkeit des Objekts eine entscheidende Rolle.

Die zuständigen Gutachterausschüsse der Kreise beobachten diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermitteln für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Anpassungswertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt.

Die vom Gutachterausschuss im Kreis Höxter ausgewiesenen durchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser werden nicht für Sachwerte < € 50.000,- ermittelt.

Für einen Sachwert von € 50.000,- (als unterster Grenzwert) liegt der Sachwertfaktor bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (BRW rd. 45,- €/m²) bei rd. 0,86 (GMB 2025, Tabelle Seite 71).

Für Restnutzungsdauer unterhalb von 40 Jahren sowie größeren Gebäude-Kubaturen (> 350 m² BGF) erfolgen weitere (erhebliche) Abschläge.

Bei einem derart geringen (vorläufigen) Sachwert, wie hier ermittelt, ist eine positive Marktanpassung (Zuschlag) zunächst grundsätzlich denkbar.

Es dürfte allerdings zum Stichtag in 03/2026 extrem schwer sein, einen passenden Kaufinteressenten für die Immobilie zu finden, der den erheblichen Aufwand einer Reaktivierung angehen möchte.

Das Objekt liegt in einem ländlich geprägten Ortsteil mit begrenzter Nachfrage, die Gebäudemasse ist erheblich und der Sanierungsaufwand unabsehbar.

Dennoch verfügt das Grundstück über eine nicht unerhebliche Fläche von ca. 1.200 m², und die Grundsubstanz einzelner Gebäudeteile – insbesondere das massive Mauerwerk des Wirtschaftsgebäudes C), die historischen Kappengewölbe in Bereich B) – ist grundsätzlich noch vorhanden und bietet einem motivierten Käufer mit handwerklichem Geschick theoretisch die Möglichkeit einer Reaktivierung.

Für eine zukunftsorientierte Weiternutzung bedürfte es allerdings ganz erheblicher Aufwendungen (i. S. v. Kosten und Mühen). Entsprechende Objekte werden – wenn überhaupt – i. A. ungefähr in der Preislage des reinen Bodenwertes des unbebauten Grundstücks gehandelt, da sich nur sehr wenige Kaufinteressenten finden, die zu den notwendigen Anstrengungen bereit sind.

Die hier notwendige Berücksichtigung der geschätzten Werteeinflüsse für die Müllentsorgung und den Teilrückbau defekter Bauteile reduziert den ermittelten Wert erheblich. Insofern verbleibt kaum noch ein messbarer Restwert, insbesondere nicht beim Ansatz eines Risikopuffers für Räumung und Entsorgung.

Da ein Verkehrswert jedoch i. a. nicht negativ werden kann – „ein Eigentümer bezahlt nicht noch für die Abgabe seines Grundstücks“ – führt dies zu einem „symbolischen“ Verkehrswert von 1,- €.

Grundsätzlich halte ich das Objekt bei ausreichender Zeit und „Werbung“ zu diesem Preis für „veräußerbar“.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier (auftragsgemäß) bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an dem ermittelten Sachwert und hält, unter Einschätzung der Marktlage, gerundet folgenden Wert stichtagsbezogen als Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das lastenfreie Grundstück für angemessen:

Hölzerne Klinker 5, 34414 Warburg-Bonenburg

Flur 5, Flurstück 796

bebaut mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit 4 Wohneinheiten

mit rd.

1,- €

(in Worten: ein Euro)

Höxter, 16.03.2026

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Quellenverzeichnis

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)
Grundsteuergesetz (GrStG) vom 07.08.1973, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW)
Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Richtlinien

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 4 zur ImmoWertV vom 14.07.2021
Immobilienwertermittlungsverordnung – Anwendungshinweise (ImmoWertA) vom 24.05.2022 (BAnz AT 14.06.2022 B3)

Marktdaten des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024)

- Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026
- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (GMB 2025, S. 71 ff.)
- Regionalfaktor (GMB 2025)
- Gesamtnutzungsdauern im Sachwertmodell des GAA HX (GMB 2025)

Statistische Daten

Statistisches Bundesamt (Destatis): Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4, Baupreisindex für Wohngebäude (Basis 2010 = 100), Stand IV. Quartal 2025

Unterlagen zum Bewertungsobjekt

Grundbuchauszug (Abt. I + II), Grundbuch von Bonenburg, Blatt 0194, vom 30.09.2025
Liegenschaftskarte / Katasterauszug, Katasteramt Kreis Höxter
Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026, Gutachterausschuss Kreis Höxter (BORIS.NRW)
Telefonische Auskünfte der Stadt Höxter (Bauamt) vom 02.10.2025 zu Baulasten und Denkmalschutz
Telefonische Auskunft der Stadt Höxter zu Erschließungs- und Anschlussbeiträgen

Kartenmaterial und Geodaten

GeodatenPortal NRW (Überschwemmungsgebiete)
Geoserver Kreis Höxter / basemap.de © (Liegenschaftskarte und Luftbilder)

Sonstige Quellen

Immobilienverband Deutschland (IVD): Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. (Bauzustandsnoten)
Eigene Erhebungen und Erfahrungswerte des Sachverständigen
Fotodokumentation (146 Aufnahmen) vom 12.03.2026, archiviert beim Sachverständigen

Anlage 1 **Liegenschaftskarte** (ohne Maßstab)

Quelle: basemap.de / BKG® Geobasis NRW sowie Kreis Höxter; Bewertungsgrundstück Flurstück 796 umrahmt

Anlage 2 Fotos

Es wurde eine Fotodokumentation mit insgesamt 146 Aufnahmen bei der Ortsbesichtigung am 12.03.2026 erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Aufgrund der allgemein hohen Alterswertminderung werden lediglich beispielhaft einige Bilder gezeigt.

Das Gebäude A) ist zum Stichtag nicht mehr bewohnt.

Die Räume im EG von B) und C) werden durch die Eigentümer genutzt; zum Schutz derer Privatsphäre werden hier keine Innenaufnahmen gezeigt.

Die Nebenräume von C) sowie die Wohnung im OG wird ebenfalls nicht genutzt.

Hinweis: die Aufnahmen wurden überwiegend im Weitwinkelmodus aufgenommen; Größen und Größenverhältnisse können anders wirken als in Natura.

Gebäude A) mittig und B) rechts, Ansicht von Süd-Osten



Gebäude B) links und C) rechts, Ansicht von Nord-Osten (ganz rechts in weiß das angrenzende Nachbargebäude)



Gebäude C) Westseite



Beispiel Gebäude A) nicht mehr bewohnt; EG, Whg. 1: Eingang / Zimmer 1



Beispiel A) EG, Whg. 1: „Kochnische“ / Flur



Beispiel A) EG, Whg. 1: Bad (Belichtung zu Bad in Whg. 8)



Beispiel A) EG, Whg. 2: Eingangsdiele / Treppenflur



Beispiel A) EG, Whg. 2: Küche / Esszimmer



Beispiel A) EG, Bad



Beispiel A) OG, Treppenflur



Beispiel A) OG, Zimmer



Beispiel A) OG, Zimmer



Beispiel A) DG



Beispiel A) DG



Beispiel A) Kellerabgang (Keller wurde nicht besichtigt)



Beispiel C) EG: Eingangsflur (links Kellerersatzräume, rechts Wohnraum im Zusammenhang mit Gebäude B)



Beispiel C) EG Nebenräume / „Kellerersatz“



Beispiel B) EG



Beispiel C) EG - OG: Treppenaufgang



Beispiel C) OG



Beispiel C) OG



Beispiel C) OG



Beispiel B) OG



Beispiel B) OG



Beispiel B) OG



Beispiel B) OG



Beispiel B) OG



Beispiel C) DG „Ausbaureserve“



Beispiel C) DG „Ausbaureserve“



Beispiel Dachboden C) und B)

