

Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000303
7Q78N

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage

PLZ, Ort	52076 Aachen
Straße	Hangstr. 26
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber	Amtsgericht Aachen, AZ: 18 K 30/25
Gutachter	Gerhard Witte Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Zertifizierter Sachverständiger gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 von der IQ-ZERT
Objektbesichtigungstag	21.07.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	21.07.2025
Qualitätsstichtag	21.07.2025



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

920.000 EUR

5.630 EUR/m² WNfl.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Wertermittlung	3
1.1	Haftung	3
1.2	Leistungsabgrenzung	3
1.3	Begriffsdefinitionen	4
1.4	Literaturverzeichnis	5
1.5	Unterlagenverzeichnis	6
2	Grundbuch	7
2.1	Grundbuchangaben	7
2.2	Weitere Lasten	8
3	Lagebeschreibung	9
3.1	Lage	9
4	Objektbeschreibung	11
4.1	Objektbesichtigung	11
4.2	Grundstück	11
4.3	Gebäude	12
4.4	Baubeschreibung	13
5	Bodenwert	16
5.1	Bodenwert	16
5.2	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	16
6	Sachwert	20
6.1	Ableitung der Herstellungskosten	20
6.2	Sachwert (Verkehrswert)	21
6.3	Allgemeine Erläuterungen	22
7	Ertragswert	23
7.1	Erläuterungen zum Ertragswert	23
8	Ergebnisübersicht	23
9	Abschließende Beurteilung	24
9.1	Vermietbarkeit	24
9.2	Verwertbarkeit	24
9.3	Fazit	24
10	Fotodokumentation	25

Anlagenverzeichnis

Topographisches Informationsmanagement NRW (TIM)

1 Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Haftung

Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur internen Verwendung des Auftraggebers erstellt. Eine Veröffentlichung dieses Gutachtens ohne unsere schriftliche Genehmigung ist weder im Gesamten noch auszugsweise gestattet.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens haften wir weder gegenüber dem Kunden noch gegenüber Dritten.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um einen Versicherungswert der baulichen Anlagen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den vom Auftraggeber vorgelegten Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten auftragsgemäß keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der baurechtlichen und der öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Akteneinsicht beim Bauamt erfolgte auftragsgemäß nicht. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.2 Leistungsabgrenzung

Baumängel und -schäden:

Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkaufswertes nötig sind. Die Mängelfeststellung beschränkte sich daher auf eine visuelle, nicht destruktive Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die eventuell nachstehende Liste der festgestellten, baulichen Mängel schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden nicht durchgeführt.

Baubeschreibung:

Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel, Asbest) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt.

Baugrund:

Eine lageübliche Baugrundsituation ist insofern berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der tatsächlichen bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

1.3 Begriffsdefinitionen

Verkehrswert nach § 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 und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert wird also auf der Grundlage des § 194 BauGB als ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis definiert, der einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstückes orientierten Wert darstellt.

Bewertungsverfahren

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren regelt § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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.

1.4 Literaturverzeichnis

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.10.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021.

Pfandbriefgesetz (PfandBG) in der Fassung vom 22.05.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2021.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021.

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) in der Fassung vom 11.01.2011.

Wertermittlungsrichtlinie von 2006 (WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006 inklusive Normalherstellungskosten von 2010 (NHK 2010).

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015.

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014.

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 05.09.2012.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (BelWertV) in der Fassung vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16.09.2009.

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) mit Stand vom 23.04.2022 veröffentlicht am 21.06.2018.

Literatur

Kleiber, Fischer, Werling

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte Auflage 2020 mit Kleiber-digital: Der online Kommentar

VDP / Wolfgang Crimmann

Der Beleihungswert (vdp Schriftenreihe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, Berlin; Band 55, Stand 09/2016)

BKI Baukosteninformationszentrum

Baukosten Gebäude 2022, Statistische Kostenkennwerte Teil 1

BKI Kostenplanung

Baupreise kompakt 2022, Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten

Schmitz, Gerlach, Meisel

Baukosten 2020/2021 (Altbau), Wingen-Verlag, Essen

Baukosten 2020/2021 (Neubau), Wingen-Verlag, Essen

Verwendete Software / Urheberrechtsschutz

LORA 3.0

Die on-geo GmbH behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich geschützt sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für anderweitige Verwendung wird von der on-geo GmbH keine Haftung übernommen.

1.5 Unterlagenverzeichnis

Grundstücksmarktbericht 2025 StädteRegion Aachen

Besichtigungsbericht, Ingenieurbüro Witte GmbH & Co. KG; 02.07.2025

Altgutachten erstellt durch den Gutachter Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. Gerhard Witte;
Gutachten 19-000317 vom 20.11.2019
und Gutachten 21-000297 vom 23.09.2021

Grundbuchauszug; Amtsgericht Aachen, Grundbuch von Aachen, Blatt 3083; 21.03.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster; Altlastenkataster der Stadt Aachen; 17.07.2021

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Baulastenregister der Stadt Aachen; 19.07.2021

Auskunft über die Wohnungsbindung; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration;
13.07.2021

Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen; Stadt Aachen, Fachbereich Vergabe-, Vertrags- und Fördermittelmanagement

Flurkarte / Lageplan

Geoinformationssystem (GIS) Stadt Aachen

Geoinformationssystem (inkasPortal) der StädteRegion Aachen

Topographisches Informationsmanagement NRW (TIM)

Amtl. Informationen zum Immobilienmarkt BORIS NRW

Objektpläne; erstellt durch Bachmann und Slangen Architekten vom 12.05.1959 zum Anlass des Neubaus;
29.04.1959

Berechnungen des umbauten Raumes; erstellt durch Bachmann und Slangen Architekten vom 12.05.1959
zum Anlass des Neubaus

Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen; erstellt durch Bachmann und Slangen Architekten zum Anlass
des Neubaus

Qualifizierter Mietspiegel 2024 der Stadt Aachen für nicht preisgebundenen Wohnraum, gültig ab dem 01.
Januar 2024

IVD-Wohn-Preisspiegel 2024

2 Grundbuch

2.1 Grundbuchangaben

Auszug vom: 21.03.2025

Amtsgericht: Aachen

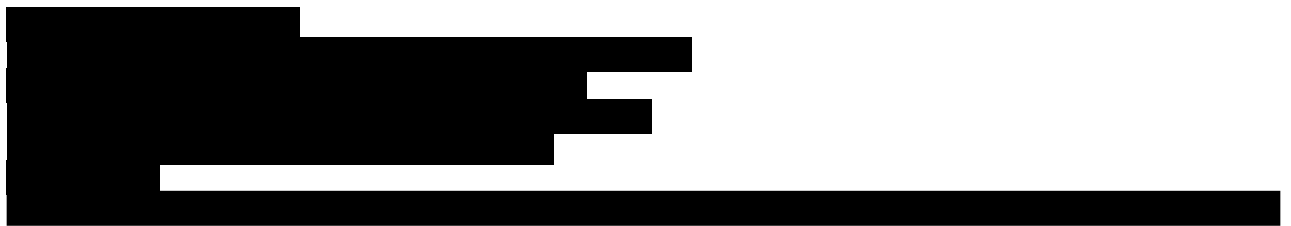
Grundbuch von: Aachen

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flur- stück(e)	Ausweisung	Fläche <i>m</i> ²
3083	1	Aachen	66	197	Gebäude- und Freifläche, Hangstraße 26	1.486,00

Gesamtfläche 1.486,00
davon zu bewerten **1.486,00**

Abteilung I, Eigentümer



Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
3083	1	1	197		Eintragung wurde ge- löscht	
3083	2	1	197	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist an- geordnet (Amtsgericht Aachen, 18 K 30/25).	hier nicht zu berück- sichtigen, da die Zwangsversteigerung Anlass des Gutachtens ist	0

2.2 Weitere Lasten

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Baulasten:

Auskunft vom: 19.07.2021

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen gem. § 85 BauO NRW liegen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasteintragungen vor.

Wohnungsbindung:

Auskunft vom: 13.07.2021

Gemäß Auskunft der Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration liegen zum Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindungen vor.

Denkmalschutz:

Einsicht am: 27.08.2025

Gemäß der Denkmalschutzliste der Stadt Aachen stehen das Gebäude oder Gebäudeteile nicht unter Denkmalschutz.

Laufende Bodenordnungsverfahren:

Einsicht am: 27.08.2025

Gemäß dem Automatischen Geoinformationssystem (GIS) der Stadt Aachen liegen für das Bewertungsgrundstück keine laufenden Bodenordnungsverfahren vor.

Erschließungsbeiträge:

Auskunft vom: 03.08.2021

Gemäß Auskunft der Stadt Aachen, Fachbereich Vergabe-, Vertrags- und Fördermittelmanagement, werden für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Hangstraße“ keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung mehr erhoben. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straße steht eine die Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme zurzeit nicht an.

Altlasten/Kontaminierung

Altlasten:

Auskunft vom: 14.07.2021

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen besteht für sämtliche Flurstücke des Bewertungsgrundstücks kein Verdacht auf Altlasten. Bei der Ortsbegehung gab es keine weiteren Hinweise auf Altlasten oder Bodenkontamination, daher wird in diesem Gutachten von Verdachtsfreiheit ausgegangen.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass bestehende Schulden bei der Beleihung des Objekts sachgemäß berücksichtigt werden.

3 Lagebeschreibung

3.1 Lage

Makrolage

Aachen als westlichste deutsche Großstadt ist eine kreisfreie Stadt und hat ihren Grenzverlauf unmittelbar an den benachbarten EU-Ländern Belgien und Niederlande. Sie ist ein voll ausgebautes Oberzentrum mit ca. 260.000 Einwohnern. Damit hat Aachen im Gemeindeverband der StädteRegion Aachen einen Einwohneranteil von ca. 45 %. Durch Aachens Thermalquellen, die zu Europas wärmsten Quellen zählen, ist Aachen darüber hinaus ein Kurort und trägt den Namen Bad Aachen.

Die geschichtsträchtige Metropole im Herzen von Europa reicht bis ins 7. Jahrhundert zurück und war über 600 Jahre Krönungsstätte der deutschen Könige. Im Jahre 765 wurde Aachen erstmalig schriftlich unter dem Namen Aquis Villa erwähnt. Karl der Große residierte in Aachen und wurde hier beigesetzt. Der Aachener Dom wurde 1978 als erstes deutsches Kulturdenkmal in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen.

In der Moderne ist Aachen als Forschungs- und Wirtschaftsstandort international bekannt und ist stark durch die Rheinisch Westfälische Technische Hochschule und die Fachhochschule geprägt. Die RWTH hat bereits das zweite Mal in Folge das Prädikat Exzellenzuniversität verliehen bekommen und ist mit 9.500 Arbeitsplätzen größte Arbeitgeberin der Stadt. Auf dem zweiten Platz folgt die Stadtverwaltung, die mit 5.600 Arbeitsplätzen nur etwas mehr als die Hälfte erreicht. Das Stadtbild ist gekennzeichnet von heimatverbundenen Aachenern sowie deutschen und internationalen Studenten, die ca. 20% der Bevölkerung ausmachen und teilweise auch nach ihrem Studium in Aachen ansässig werden. Verdeutlicht wird dies durch die Zuzüge von ca. 21.500 Menschen und Fortzüge von ca. 20.000 Menschen im Jahr 2019.

Aachen gehört zum Gemeindeverband der StädteRegion Aachen. Die StädteRegion umfasst die Städte Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg, Würselen sowie die Gemeinden Simmerath und Roetgen. Seit dem 21. Oktober 2009 ist sie die Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen. In einem Gebiet von ca. 700 km² leben hier ca. 560.000 Einwohner. Laut Ermittlungen des Landesbetriebs IT.NRW wird die Bevölkerungsentwicklung (Stand 2018) bis zum Jahr 2040 in der Städteregion eine Zunahme von 2,7 % aufweisen, in der Stadt Aachen wird eine Zunahme von 5 % erwartet.

Kennzahlen:		
Bundesland und Regierungsbezirk:	Nordrhein-Westfalen	Köln
Kreis/Gemeinde und Anzahl Stadtbezirke/-teile:	Aachen	17 / 50
Fläche und Länge Stadtgrenze:	160,85 km²	87,7 km
größte Nord/Süd und West/Ost Ausrichtung:	21,6 km	17,2 km
höchster und niedrigster Punkt über NN:	410 m	125 m
Einwohner (31.07.2023):		261.583 EW
davon weiblich und männlich:	47,66 %	52,34 %
Bevölkerungsdichte je km²:		1.547 EW
Arbeitslosenquote (Städteregion Aachen 2023):		7,4 %
Einzelhandelskaufkraft in Mio. Euro:		1.603,1
Tourismus: Ankünfte / Übernachtungen (2022)	440.844	883.327
Entfernungen:		
Maastricht Zentrum / Airport	31 km	30 km
Köln Zentrum / Airport	71 km	84 km
Düsseldorf Zentrum / Airport	77 km	83 km
Brüssel Zentrum / Airport	132 km	125 km
Amsterdam Zentrum / Airport	219 km	227 km

Mikrolage

Das Objekt befindet sich in einer Randlage von Aachen, ca. 4 km in südlicher Richtung vom Stadtzentrum entfernt im Stadtteil Steinebrück.

Das gesamte Aachener Südviertel, zu dem auch Steinebrück zählt, ist geprägt durch eine überwiegend villenartige Bebauung auf großzügigen Grundstücken mit einer starken Durchgrünung. Die Nähe zum südlich gelegenen 'Aachener Wald' mit einer teilweise ländlichen, naturnahen Lage, aber auch die große Vielseitigkeit an weiterbildenden Schulen, sowie die Nähe zur Innenstadt bilden u. a. die Vorzüge des Standortes. Der Bereich Steinebrück gehört zu den besten und begehrtesten Wohnlagen der Stadt.

Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens (Supermarkt, Bäcker, Metzger etc.) sind teilweise zu Fuß, überwiegend mit dem Fahrrad oder dem Auto gut zu erreichen. Kindergärten, Grundschulen sowie alle übrigen sozialen, kulturellen und städtischen Versorgungseinrichtungen liegen in ähnlicher Entfernung bzw. im Stadtgebiet von Aachen.

Der nächste Autobahnanschluss an die BAB 44 an der Anschlussstelle Lichtenbusch liegt in ca. 4,5 km Entfernung. Der Aachener Hauptbahnhof befindet sich in etwa 3,0 km Entfernung. Busse verschiedener Linien verkehren regelmäßig und häufig auf der Eupener Straße. Die nächste Haltestelle heißt Diepenbenden und liegt in ca. 200 m Entfernung.

4 Objektbeschreibung

4.1 Objektbesichtigung

Ortstermin am: 21.07.2025

Auf dem Bewertungsgrundstück fand eine Ortsbesichtigung durch den unterzeichnenden Gutachter statt. Das Objekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Sichtverhältnisse waren innen und außen gut.

4.2 Grundstück

Lage:	sehr beliebte Wohnlage mit überwiegend freistehenden Villen, Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften auf großzügigen Grundstücken; in fußläufiger Umgebung zum Stauweiher Diepenbenden und Jahnplatz; rückseitig grenzt ein Fußballplatz an das zu bewertende Grundstück an
Lagequalität:	sehr gut (lt. Straßenverzeichnis des Aachener Mietspiegels 2024)
Zuwegung:	direkt an öffentlichen Verkehrsraum angrenzend
Straßenausbau:	ausgebaute, asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße als Sackgasse, Bürgersteige, seitliche Parkmöglichkeiten
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig
Topographie:	nach hinten abfallend
Versorgung:	Wasser, Elektro, Telefon
Entsorgung:	Straßenkanal
Außenanlagen:	gepflasterte Zuwegung zur Haustür und Garage; stark vernachlässigter Vorgarten und Garten
Erschließungsbeiträge:	beitragsfrei
Straßenfront:	ca. 19,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 61,00 m
Fläche laut Grundbuch:	1.486,00 m ²
Bauweise:	offen
Grenzverhältnisse:	kein Überbau ersichtlich
Nutzungsart der Umgebung:	Wohnen, Sportplatz
Baurecht:	Bebauungsplan Nr. 893 (rechtskräftig seit dem 15.05.2009)
Flächennutzungsplan:	Wohnbauflächen
Grundstücksausnutzung:	GRZ = ca. 0,12 (inkl. Garage); GFZ = ca. 0,11 (nur eingeschossiges Wohnhaus)

4.3 Gebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus aus einem Ursprungsbaujahr um ca. 1960 im Stadtteil Steinebrück im Südviertel von Aachen.

Das freistehende, eingeschossige und teilweise unterkellerte Gebäude verfügt über ca. 163,50 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss gliedert sich in einen südwestlich-ausgerichteten Wohnbereich mit Wohn-/Esszimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Diele und Gäste-WC. Auf der Nordost-Seite befindet sich der Schlaftrakt mit drei Schlafzimmern und einem Wannenbad mit Dusche, zwei Waschbecken sowie einem Bidet und einem separaten WC-Raum. Zwischen beiden Bereichen befindet sich zur Süd-Ostseite eine große überdachte Terrasse. Das Dachgeschoss ist lediglich über eine Einschubtreppe zugänglich und wegen fehlender Höhe nur eingeschränkt als Lagerfläche nutzbar.

Ein Teilkeller unterhalb des Schlafbereichs und der Garage enthält, neben verschiedenen Funktionsräumen (Heizung, Öltankraum, Hausanschluss), Lagerfläche zur untergeordneten Nutzung. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks sind im Untergeschoss gartenseitig zwei Räume über große Fenster natürlich belichtet und zu Wohnraum ausgebaut. Unterhalb des restlichen Wohngebäudes befindet sich lediglich ein Kriechkeller, der über eine Luke im Hauptkeller zu erreichen ist.

Eine auf der Nord-Westseite grenzständige Garage ist an das Haus angebaut und verfügt über einen direkten Zugang zur Diele.

Der Garten auf der Rückseite hat ein sehr starkes Gefälle zur hinteren Grundstücksgrenze und ist durch hohe Bäume und Büsche dicht eingegrünt. Durch eine fehlende Pflege ist der Garten zum Ortstermin in einem stark verwilderten Zustand ohne Aufenthaltscharakter.

Das Wohnhaus, die Garage und die baulichen Außenanlagen befinden sich noch in einem baujahresgemäßen Zustand. Dies betrifft, neben der tragenden Konstruktion, die ungedämmte Gebäudehülle (Außenwände, Bodenplatte zum Erdreich und zum Keller, Kellerdecke, Fenster, Dachflächen). Hinzu kommt, dass auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Heizungsanlage veraltet und in Teilen nur noch vermindert funktionstüchtig sind bzw. nicht mehr aktuellen Anforderungen entsprechen. Auch der Grundriss wird - trotz einer Größe von ca. 163,50 m² Wohnfläche - auf Grund der überwiegenden Kleinräumigkeit - nicht mehr aktuellen Wohnansprüchen gerecht. Das Objekt ist seit längerer Zeit unbewohnt, wurde nicht beheizt und nicht gelüftet. Zusätzlich wurden bereits in jüngerer Vergangenheit verschiedene Demontagen (Heizkörper) bzw. Abbrüche ausgeführt und nicht durchgeführte Reparaturen haben dazu geführt, dass zusätzliche Bauschäden durch eindringende Feuchtigkeit den Zustand des Objektes erheblich verschlechtert haben. Auf Grund des derzeitigen Zustands ist das Einfamilienwohnhaus nicht bewohnbar.

Um das Bewertungsobjekt wieder wirtschaftlich als Wohnhaus nutzen zu können, ist ein Umbau und eine umfangreiche Kernsanierung durch die Erneuerung der Leitungssysteme, der Bäder, der Fenster, der Dämmung der Außenhülle, etc. erforderlich. Als Alternative ist ein vollständiger Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und ein Neubau unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 893 möglich.

4.4 Baubeschreibung

Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (66% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1960
Ausstattungsstufe	sehr einfach (1)
Gebäudemaß	434 m² BGF

Baubeschreibung für Garage

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1960
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	21,5 m² BGF

Erweiterungen und Sanierungen	keine nennenswerten Maßnahmen durchgeführt
Nutzung	Wohnen
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	./.
Privat genutztes Parken	1 Garage
Gewerblich genutztes Parken	./.

Bauweise

Grundrissgestaltung	baujahresgemäß, kleinräumig
Vollgeschosse	1
Ausbauzustand Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Nutzung Dachgeschoss	Speicher
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Gründung	vermutlich Streifenfundamente, gemauert oder Stampfbeton
Außenwände/Fassade	Mauerwerk, äußere Sichtmauerschale weiß gestrichen
Dachform	Satteldach als Holzpfeifendach mit zus. Sprengwerken
Dacheindeckung	Dachziegel
Treppe	keine feste Treppe zum DG, nur Einschubtreppe

Teilkeller

Kellertreppe	viertel gewendelte Betontreppe mit Holzstufen (Tritt- und Setzstufen), kein Geländer/Handlauf
Kellerdecke	Stahlbeton, in den Aufenthaltsräumen verputzt und gestrichen, übrige Räume nur gestrichen
Kellernutzung	Aufenthaltsräume, Funktionsräume (Heizung, Öltank, Hausanschluss), Lagerfläche

Wärme-/Warmwasserversorgung

Heizung	Zentralheizung
Hersteller	Buderus
Typenbezeichnung	Logano
Baujahr	ca. 1960
Brennstoff	Öl
Warmwassererzeugung	über Ölheizung

Fenster

Baujahr	ca. 1960
Rahmen	Holz, Nadelholz, außen braun lasiert (keine durchgängige Schutzschicht mehr vorhanden, da erhebliche Farbabplatzungen), innen weiß gestrichen
Verglasung	2-Scheibenverglasung
Rollladen	Holz, manuell

Innenausstattung

Bodenbeläge	Fliesen, Oberböden in den Wohn- und Schlafräumen bereits demontiert
Innenwände	Mauerwerk, verputzt, Raufaser, gestrichen; Wandfliesen im Bad, in den WC-Räumen und der Küche sowie hinter dem Holzofen im Wohnzimmer
Geschossdecken	Holzbalken, Unterdecke, verputzt, Raufaser, gestrichen
Innentüren	baujahresgemäß: Holzzargentüren mit Bekleidungen, glatte Holztürblätter, mitteldunkel furniert, teilw. weiß gestrichen
Heizung	baujahresgemäß, Radiatoren
Elektro	baujahresgemäß, standardgemäß, Absicherungen in der Unterverteilung erneuert

Sanitärausstattung

Bäder	ein Wannenbad; sep. WC-Raum, zus. Gäste-WC
Badausstattung	Wannenbad mit zus. Dusche, zwei Waschbecken, Bidet, überwiegend baujahresgemäße Ausstattung (Zweihand Armaturen, Stand-WC, Druckspüleitung vor der Wand, etc.)
Zustand	baujahresgemäß
Besonderheiten	alle Räume mit Tageslicht

Gesamtausstattung

Besonderheiten	langer Leerstand; verschiedene Demontagen/Abbrüche in der Vergangenheit
Schallschutz	baujahresgemäß, nicht mehr aktuellen Anforderungen entsprechend
Wärmeschutz	baujahresgemäß, nicht mehr der aktuellen Anforderungen entsprechend
Energieausweis	lag dem Gutachter nicht vor
Gesamtausstattung	baujahresgemäß, einfach
Instandhaltungszustand	wegen des langen Leerstands, der erfolgten Demontagen und der nicht durchgeführten Reparaturen: schlecht
Erforderl. Instandsetzungsmaßnahmen	Kernsanierung erforderlich
Offensichtliche Schäden	s. o.

Außenanlagen

Wege/Zuwegung	direkt an öffentlichen Verkehrsweg (Sackgasse) angrenzend
Garten/Vorgarten/Terrassen	Vorgarten, verwilderter, nicht strukturierter Garten mit starkem Gefälle auf der Rückseite, überdachte Terrasse auf der Süd-Ostseite
Sonstiges	stark vernachlässigter Gesamtzustand des EFH und des Grundstücks, Kernsanierung mit Entkernung des Objektes erforderlich

Alle Daten und Zahlen wurden den durch den Auftraggeber vorgelegten Unterlagen entnommen. Eine stichprobenartige Prüfung fand während des Ortstermins statt. Die Beschreibung der Lage und des Gebäudes beruht soweit möglich auf Beobachtungen während des Ortstermins. Ansonsten wurden auch hier die durch den Auftraggeber vorgelegten Unterlagen herangezogen.

Alle Angaben betreffen nur die vorherrschende Bauweise. Abweichungen in Teilbereichen sind daher möglich. Auftragsgemäß wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen. Es wurden keine besonderen Untersuchungen in Bezug auf möglicherweise vorhandene Bauschäden vorgenommen. Offen sichtbare Bauschäden wurden dokumentiert und bei der Bewertung berücksichtigt. Über evtl. vorhandene verdeckte Schäden ist keine Aussage möglich.

5 Bodenwert

Bodenwertverfahren

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 – 45 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Nach den Regeln der Wertermittlungsverordnung sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch auf der Grundlage des § 196 BauGB und der §§ 13 - 16 und § 26 Absatz 2 der ImmoWertV geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

5.1 Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Grundstück (Wohnbaufläche)	900	950,00					Ja	855.000
2	Grundstück (hausnahes Gartenland)	586	150,00					Ja	87.900

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

942.900

5.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde dem automatischen Bodenrichtwertsystem der Gutachterausschüsse NRW (BORIS) entnommen und gemäß den Angaben des aktuellen Grundstücksmarktberichts und Auskünften des Gutachterausschusses modifiziert.

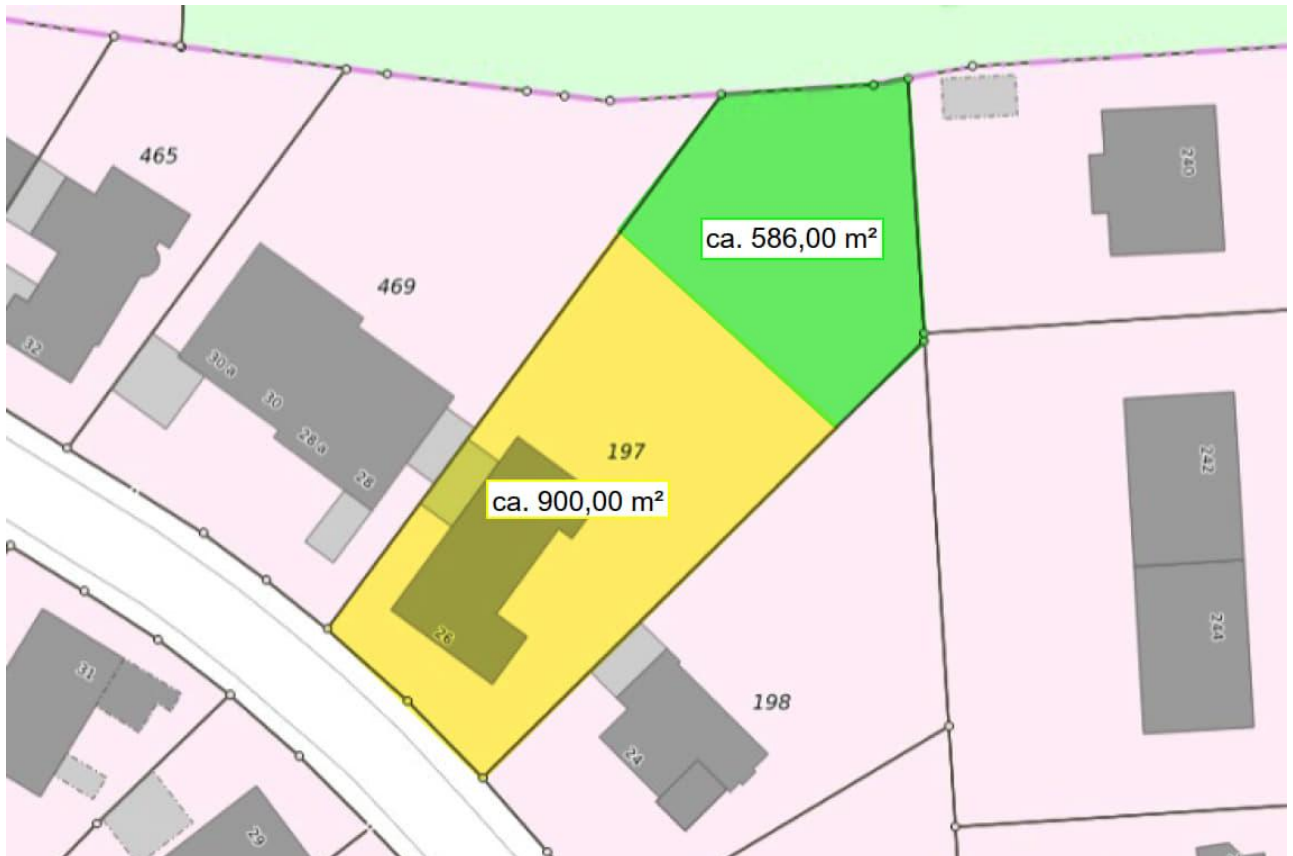
Das zugeordnete Richtwertgrundstück ist folgendermaßen definiert (Auszug Bodenrichtwertkarte):

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52076
Gemarkungsname	Aachen
Gemarkungsnummer	4171
Bodenrichtwertnummer	25256
Bodenrichtwert	1000 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	15 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	850 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	46: Diepenbenden / südliche Eupener Str.
Freies Feld	02031

Bemerkung:

Gemäß BORIS NRW wurde ein Bodenrichtwert von **1.000,00 €/m²** in Ansatz gebracht. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße wurde das Bewertungsgrundstück simulativ in zwei Teilstücke aufgeteilt. Für das vordere, bebaute Teilstück mit einer Größe von ca. 900,00 m² wurde als Baulandfläche ein aufgrund der höheren Tiefe um ca. 5,00 % negativ angepasster Bodenrichtwert in Höhe von **950,00 €/m²** angesetzt. Das zweite, hintere Teilstück, mit einer Größe von ca. 586,00 m², welches durch die Hanglage des Bewertungsobjektes nach Nordosten sehr stark abfällt, wurde als hausnahe Gartenlandfläche mit ca. 15,00 % des nicht angepassten Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Skizze der simulierten Grundstücksteilung:



Quelle: Geoinformationssystem (inkasPortal) der StädteRegion Aachen

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Gebiet, für welches der Bebauungsplan Nr. 893, Stadt Aachen, Eupener Straße / Am Chorusberg / Diepenbenden, rechtsgültig seit dem 15.05.2009, die bauplanungsrechtlichen Vorgaben regelt.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es u. a.:

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine großzügige, villenartige Bebauung mit entsprechenden Grundstückszuschnitten aus. Typisch für die Siedlungsentwicklung des Aachener Südviertels ist in der jüngeren Zeit allerdings die Tendenz zur Grundstücksteilung und Nachverdichtung. Dies erfolgt durch die Grundstücksteilung und Errichtung von Gebäuden in 2. oder 3. Reihe. Die "gute Adresse" des Aachener Südviertels soll dabei mit als Verkaufsargument dienen....

Der Bebauungsplan -Eupener Straße, Am Chorusberg, Diepenbenden- ist mit der Zielsetzung aufgestellt worden

die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden. Insbesondere sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- 1. Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im o.g. Bereich.*
- 2. Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken.*
- 3. Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung.*
- 4. Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung*

STADT AACHEN



Bebauungsplan Nr. 893

Eupener Straße / Am Chorusberg / Diepenbenden

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen

Lageplan

Beigefügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Februar 2007), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den 06.05.2009
Der Oberbürgermeister

Im B-Plan wurde für das Bewertungsgrundstück ein Allgemeines Wohngebiet, eine offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen und eine Grundstücksgröße von mind. 500,00 m² festgesetzt. Die zudem im Lageplan des B-Planes festgelegten Baugrenzen ermöglichen ein "Baufenster", das sich ungefähr im Bereich der heutigen Haustiefe erstreckt. Eine Bebauung auf der hinteren Grundstücksfläche ist damit ausgeschlossen.

6 Sachwert

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Das Sachwertverfahren wird maßgeblich zur Verkehrswertermittlung von Immobilien herangezogen, bei denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z. B. Einfamilienwohnhaus) den Kaufpreis bestimmt.

6.1 Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	66 %
Ausstattungsstufe	1,00
Tabellarische NHK *	476 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF	
				MWT	BWT
Hausanschlusskosten	1	5.000	nein	11	11

NHK inkl. Zu-/Abschläge	487 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	487 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag *	918 EUR/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Garage

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	218 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	218 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag *	419 EUR/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

6.2 Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR
						Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	alle	1960	80	15	434,00 m² BGF	918	17,00	Linear	81,25	87.401
2	Garage	alle	1960	60	15	21,50 m² BGF	419	12,00	Linear	75,00	2.522
											Σ 89.923

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	89.923
+ Zeitwert der Außenanlagen	0,00% 0
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	89.923
+ Bodenwert	942.900
Vorläufiger Sachwert	1.032.823
± Marktanpassung	-10,00% -103.283
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	929.540
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Freilegungskosten Garten	10.000
Sachwert (ungerundet)	919.540
SACHWERT (gerundet)	920.000

6.3 Allgemeine Erläuterungen

Das Sachwertverfahren wird maßgeblich zur Verkehrswertermittlung von Immobilien herangezogen, bei denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z. B. Einfamilienwohnhaus) den Kaufpreis bestimmt. Aufgrund der Objekteigenschaften des Bewertungsgegenstandes und einer Eigennutzung der Immobilie wird zur Ermittlung des Marktwertes das Sachwertverfahren herangezogen.

Aufgrund des Zustandes des Gebäudes zum Stichtag erfolgt keine Anpassung der Restnutzungsdauer.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 der StädteRegion Aachen wird für den Hausanschluss ein Pauschalwert von 5.000,00 € in den Herstellungskosten berechnet. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind stark verwildert und ehemalige Wege und Terrassen massiv beschädigt. Daher wird für die Außenanlagen kein Wertzuschlag berücksichtigt. Die Freilegung der Außenanlagen, insbesondere des Gartens, wird mit einem pauschalen Abschlag von ca. 10.000,00 € in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gewürdigt.

Der Sachwertfaktor wurde dem Grundstücksmarktbericht 2025 der StädteRegion Aachen entnommen und wird zur Ermittlung eines marktgerechten Ergebnisses in der vorhandenen Bodenrichtwertzone herangezogen und entsprechend dem vorläufigen Sachwert, der Größe, der Lage, des Zustandes und der Ausstattung angepasst.

Aufgrund des derzeitigen Zustands ist das Einfamilienwohnhaus nicht bewohnbar. Um das Bewertungsobjekt wieder wirtschaftlich als Wohnhaus nutzen zu können, ist ein Umbau und eine umfangreiche Kernsanierung durch die Erneuerung der Leitungssysteme, der Bäder, der Fenster, der Dämmung der Außenhülle, etc. erforderlich. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde, als Alternative einen vollständigen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und einen Neubau unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 893 einer Kernsanierung vorziehen. Dieser Umstand wurde durch die Wahl der Restnutzungsdauer, der Ausstattungsstufe sowie des Sachwertfaktors hinreichend gewürdigt.

7 Ertragswert

7.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Aufgrund des derzeitigen Zustands ist das Einfamilienwohnhaus nicht bewohnbar bzw. vermietbar. Deshalb wird auf eine separate Berechnung des Ertragswertes verzichtet. Aufgrund des hohen Bodenanteils am Verkehrswert kann daher die Bodenwertermittlung als stützender Wert herangezogen werden.

8 Ergebnisübersicht

		Verkehrswert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	942.900
	Sachwert	920.000
Lasten	Band/Blatt: 3083; Lfd.Nr. Abt II: 2	0
Verkehrswert	Ableitung vom Sachwert	920.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	5.630
Mietfläche	Wohnfläche	163,5m ²

9 Abschließende Beurteilung

9.1 Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: fehlend

Aufgrund des derzeitigen Zustands ist das Einfamilienwohnhaus nicht bewohnbar bzw. vermietbar. Für eine dauerhafte Vermietung ist eine Kernsanierung des Objektes und eine Neugestaltung der Außenanlagen erforderlich.

9.2 Verwertbarkeit

Verwertbarkeit: gut

Eine Veräußerung zum angegebenen Verkehrswert ist, aufgrund der Objekteigenschaften, realistisch. Baugrundstücke in dieser Lage sind sehr rar und stark nachgefragt.

9.3 Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus aus einem Ursprungsbaujahr um ca. 1960 im Stadtteil Steinebrück im Südviertel von Aachen.

Das freistehende, eingeschossige und teilweise unterkellerte Gebäude verfügt über ca. 163,50 m² Wohnfläche.

Das Wohnhaus, die Garage und die baulichen Außenanlagen befinden sich noch in einem baujahresgemäßen Zustand. Auf Grund des derzeitigen Zustands ist das Einfamilienwohnhaus nicht bewohnbar.

Um das Bewertungsobjekt wieder wirtschaftlich als Wohnhaus nutzen zu können, ist ein Umbau und eine umfangreiche Kernsanierung durch die Erneuerung der Leitungssysteme, der Bäder, der Fenster, die Dämmung der Außenhülle, etc. erforderlich. Als Alternative ist ein vollständiger Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und ein Neubau unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 893 möglich.

Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Erstellt am: 02.09.2025



Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Gerhard Witte

10 Fotodokumentation

**Außenansicht Südwestseite
mit Hauseingang und Garage**



Außenansicht Nordostseite



Außenansicht Südostseite



Umgebung



Umgebung



Hauseingang



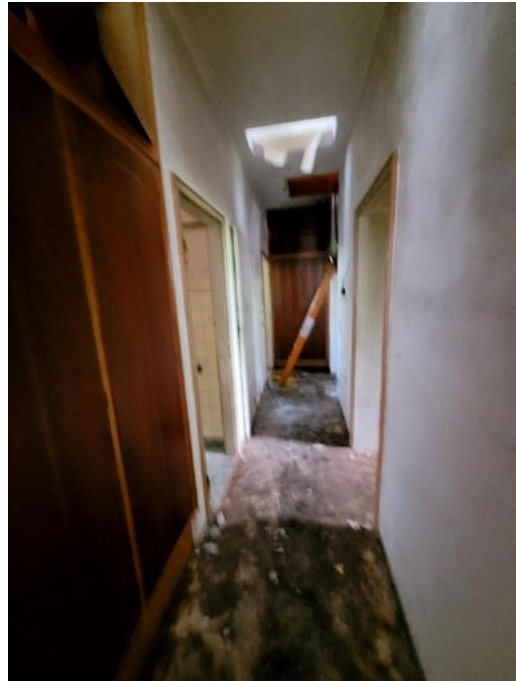
Küche
Erdgeschoss



Wohnraum
Erdgeschoss



Flur
Erdgeschoss



Schlafzimmer
Erdgeschoss



Kinderzimmer
Erdgeschoss



Badezimmer
Erdgeschoss



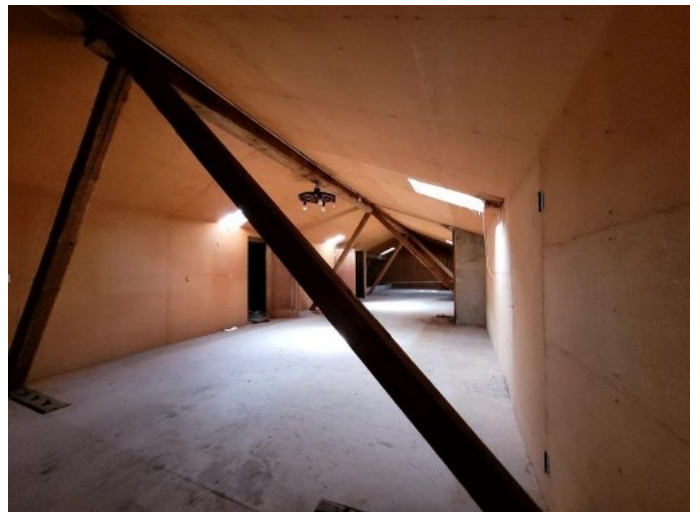
Badezimmer
Erdgeschoss



WC
Erdgeschoss



Speicher
Dachgeschoss



Speicher
Dachgeschoss



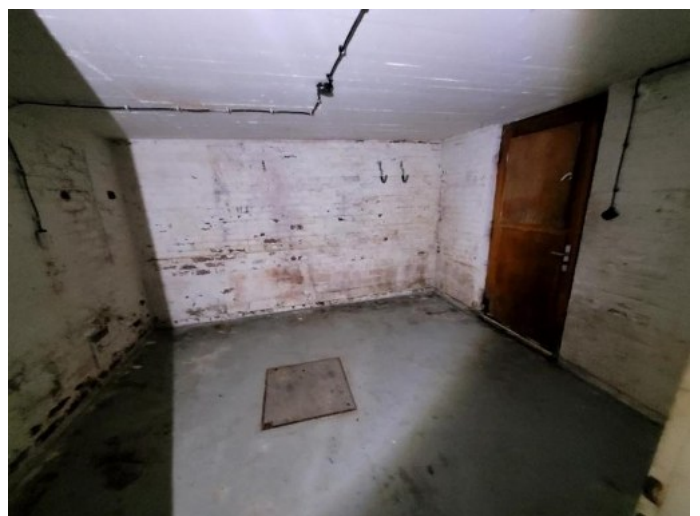
Kellertreppe
Kellergeschoss



Wohnraum
Kellergeschoss



Lagerraum
Kellergeschoss



Heizungsraum
Kellergeschoss



Garage



Garten



**Modernisierungsstau
exemplarisch**



**Modernisierungsstau
exemplarisch**



Instandhaltungsstau
exemplarisch



Instandhaltungsstau
exemplarisch



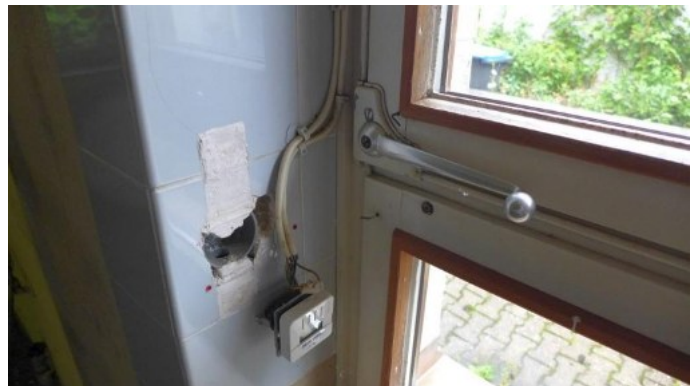
Instandhaltungsstau
exemplarisch



Instandhaltungsstau
exemplarisch



Instandhaltungsstau
exemplarisch



Instandhaltungsstau
exemplarisch



