



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Anonymisierte Kurzfassung für das Internet

Auftraggeber

Eigentümer

Gutachten-Nr.

GZ-Nr.

Objektart

Objektadresse

Tag Ortstermin

Qualitätsstichtag

WE-Stichtag

Amtsgericht Nürnberg - Abteilung für Immobilienvollstreckung -

Anonymisiert

GGA24-336

9 K 80/24

Älteres Einfamilienhaus (Stadthaus)

Rainbügl 25

92318 Neumarkt

31. Januar 2025

31. Januar 2025

31. Januar 2025



Ansicht EFH von Norden
(Zugangsbereich)



Ansicht EFH von Nordwesten



Ansicht EFH von Norden
(Innenhof/Terrasse)

Verkehrswert

130.000 € (unbelastet)

Datum

3. März 2025

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 - 666
Fax +49 (96 21) 96 03 - 668
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42
E-Mail info@sv-ploessl.de
Internet sv-ploessl.de



Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellt und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-336
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg - Abteilung für Immobilienvollstreckung - 9 K 80/24 90402 Nürnberg
Gerichts-Aktenzeichen	9 K 80/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	29. August 2024
Objektadresse	Rainbügl 25 92318 Neumarkt
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	31. Januar 2025
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	31. Januar 2025
Tag Ortsbesichtigung	31. Januar 2025
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	268
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	92 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Ca. 1950 und Anbau 2002, Altsubstanz vermutlich tlw. vor 1800
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Entfällt
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 21 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 20 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 60 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1965
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 174 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 90 m ²
- Davon Wfl. EG/OG	~ 90 m ²
• Wfl. EG	~ 52 m ²
• Wfl. OG	~ 34 m ²
• Wfl. Terrasse/Balkon (25 %)	~ 4 m ²
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	---
• Teilkellergeschoss Wohngebäude	--- (keine Zutrittsmöglichkeit)
Sonstiges	
Zeitwert des Zubehörs	Entfällt.

Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau /
Umbaukosten
Sonstige Gegebenheiten

Siehe Punkt BoG.

Keine bekannt.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	56.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Vergleichswert)	141.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	148.000 €

Geschätzter Verkehrswert (unbelastet)	130.000 €
---------------------------------------	-----------

Separate Lasten in Abt. II

Lfd.-Nr. 1: Bei Bestand des Rechts in der ZV = Objekt ist nicht verkehrsfähig
Lfd.-Nr. 2, 3: -28.000 €

Datum

3. März 2025

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Älteres Einfamilienhaus (Altstadthaus) ohne Garage o. ä.
- Diverser Instandhaltungsstau, überwiegend baujahrestypisches Wohngebäude mit Bauausführung der 1960er Jahre mit entsprechender einfacher Bausubstanz/Ausstattung, geringe Teilmodernisierungen vorhanden
- Baujahr Ein-/Zweifamilienhaus ca. 1950, Anbau EG ca. 2002, vermutlich Bausubstanz teilweise um 1800 oder evtl. sogar älter (evtl. Kriegszerstörung)
- Keine Außenanlagen vorhanden, Grundstück ist bis auf eine Innenhofterrasse vollständig überbaut
- Mittlere bis gute innerstädtische Wohnlage im Altstadtbereich von Neumarkt, Nähe Unterer Markt
- Objekt vermietet (Wohnzwecken)
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag mit Dienstbarkeiten belastet vorgetragen

2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Nürnberg - Abteilung für Immobilienvollstreckung –

Beteiligte: Anonymisiert

Verfahrensbevollmächtigter zu (1):

Anonymisiert

Verfahrensbevollmächtigter zu (2):

Anonymisiert

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 268 zwecks eines geplanten Teilungsversteigerung des Anwesens. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 29. August 2024 vom Amtsgericht Nürnberg - Abteilung für Immobilienvollstreckung - gemäß Schätzungsanordnung vom 29. August 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist grundsätzlich nur für den vorliegenden Auftrag sowie den in diesem Gutachten genannten Zweck zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte (insbesondere nur Teilbereiche hieraus) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen. Der SV verweist hierbei auf sein gesetzliches Urheberrecht.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 31. Januar 2025 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundene tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 31. Januar 2025 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

2.5. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 31. Januar 2025 von 08:00 – 09:30 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 31. Januar 2025 von 09:30 – 11:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV von den Mietern vollumfänglich gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)
- Bewohnerin (vermutlich Ehefrau von Anonymisiert = Mieter)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Teilkeller (nicht zugänglich, da Falлтüre mit Möbeln zugestellt).

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf nicht zugängliche Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse. Das Bewertungsobjekt war zudem möbliert, so dass relevante Wandbereiche etc. nur teilweise einsehbar waren.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat.

Abweichungen vorgefundener Ist-Zustand ↔ wertrelevanter Ist-Zustand WE-Stichtag

Nicht relevant.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Älteres Einfamilienhaus (Stadthaus)
Rainbügl 25
92318 Neumarkt

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 19. September 2024 - Amtsgericht Neumarkt i. d. OPf., aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Neumarkt i. d. OPf.	108	4266	Neumarkt i. d. OPf.	2	268	Ca. 92 m ²
					Gesamt	Ca. 92 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte (zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) bzw. nicht eingetragene privatrechtliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

In Abt. II ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks ein Vorkaufsrecht für das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 269/1 eingetragen. Dasselbe ist auch zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks in Abt. II des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 269/1 eingetragen, d. h. die Vorkaufsrechte wurden gegenseitig eingeräumt.

Zudem ist eine altrechtliche Dienstbarkeit im Grundbuch im Bestandsverzeichnis vermerkt:

- Gemeinderecht –

1/1 Gemeinderecht und reale Schneidergerechtsame

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Diese altrechtliche Dienstbarkeit ist als wertneutral einzustufen.

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
4266	2	Rainbügl 25, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum	Ca. 92 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
6 a 6 b	Anonymisiert	2	Auflassung von 2002, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Das relevante Grundbuchblatt ist in Abt. II wie folgt belastet:

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. des betroffenen Grundstücks im BV	Grundlage der Eintragung
1	2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 269/1 Gemarkung Neumarkt. Bewilligung vom 20. Oktober 1972, Gleichrang mit Abt. II, 2 und 3, eingetragen 7. Februar 1973.
2	2	Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 269/1 Gemarkung

		Neumarkt. Bewilligung vom 20. Oktober 1972, Gleichrang mit Abt. II, 1 und 3, eingetragen 7. Februar 1973.
3	2	Fensterrecht für die Stadt Neumarkt. Bewilligung vom 20. Oktober 1972, Gleichrang mit Abt. II, 1 und 3, eingetragen 7. Februar 1973.

Bewertung der Eintragungen in Abt. II – rechnerische Darstellung siehe im Gutachten ab Seite 55 ff.

Lfd.-Nr. 1:

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Lfd.-Nr. 2

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit einer Buchgrundschuld aus dem Jahr 2002 belastet.

Informativ wird allgemein darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein evtl. Käufer vorher eigenständig beim zuständigen Amtsgericht zu informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück war zum WE-Stichtag zu wohnwirtschaftlichen Zwecken vermietet. Über das bestehende Fremdmietverhältnis (Wohnraummietvertrag) ist dem SV Folgendes bekannt:

- Art der Vermietung: Wohnraum
- Gegenstand: Bewertungsgrundstück
- Mieter: Anonymisiert
- Laufzeit: Unbefristet
- Vertragsbeginn: 1. Februar 2024
- Vereinbarte Kaltmiete: 750 €
- Vereinbarte Nebenkosten: 150 € + 300 € (für Gas)
- Warmmiete: 1.200 €
- Wohnflächenangabe im Mietvertrag: 120 m²
- Abrechnungsschlüssel: Nicht im Vertrag angekreuzt
- Laufende Instandhaltung/Schönheitsreparaturen: Keine Regelung vorhanden
- Qualität des Mietvertrags: Sehr unprofessionelle Vertragsregelung

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

3.5. Versicherungswerte

Es lagen keinerlei Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc.) versichert ist (insbesondere gleitende Neuwertversicherung).

3.6. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Neumarkt i. d. OPf. wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 268	92,10 €	275 %	33,49 €	2,6 ‰	12.884 €

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 268 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Neumarkt i. d. OPf. für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt.

Sehr umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen vollständig vor und waren trotz des vermuteten hohen Baualters der baulichen Anlagen komplett zu recherchieren. Die vorliegenden Unterlagen stellen einen Wiederaufbau nach Kriegszerstörung (ca. 1947 - 1950) sowie einen Umbau des Wohngebäudes im EG und OG dar (2002), hierauf war ein amtlicher Genehmigungsstempel zu erkennen. Weitere Unterlagen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 268: Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen hat.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP mit Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i. d. OPf.
- Rechtskraft: 30. März 2004
- Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Landkreis Neumarkt i. d. OPf. (jedoch kreisfreie Stadt)

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

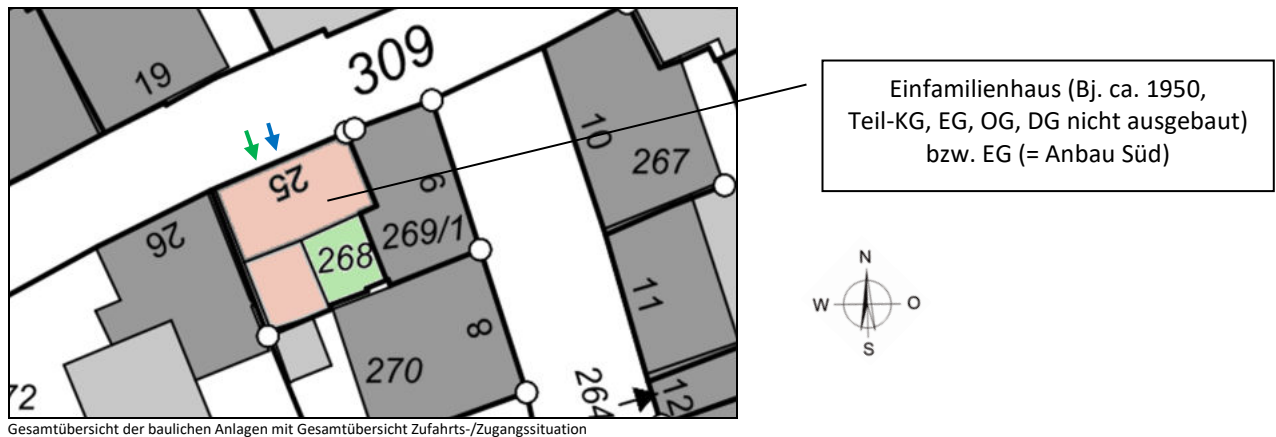
- Wohnlagequalität
Mittlere bis gute Wohnlage im westlichen Altstadtkern von Neumarkt i. d. OPf., Lage ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, sehr kurze Wege zu Oberer Markt / Unterer Markt, vergleichbare Umgebungsbebauung vorhanden.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten
In unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten in der Neumarkter Innenstadt sowie diverse SB-Märkte bzw. Stadtquartier „Neuer Markt“ vorhanden (fußläufig erreichbar), umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. des täglichen Bedarfs) befinden sich in Neumarkt im weiteren Stadtgebiet, insgesamt sehr gute Nahversorgung, sonstige nennenswerte Infrastruktur überwiegend nur mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Für diese Lagequalität üblich sehr gute Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind überwiegend fußläufig erreichbar.
- Emissionen
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Geringe Lärmimmissionen durch die direkte Lage am Rainbügl als Seitenstraße in der westlichen Innenstadt, bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung).
- Weitere öffentliche Infrastruktur
Nennenswerte Infrastruktur mit Frei- und Hallenbad, Grund- und Hauptschule, Realschulen und Gymnasien, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Neumarkt i. d. OPf. umfangreich und teils fußläufig vorhanden.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
 - Grob rechteckig, leichte L-Form-Ausprägung, insgesamt relativ gleichmäßig geschnitten, keine wertrelevanten Grundstücksunregelmäßigkeiten am Grenzverlauf vorhanden.
 - Direkter Straßenanschluss an der Nordwestseite gegeben.
 - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
 - Nahezu eben, am direkten Straßenanschluss geringer Höhenniveauunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Übersicht der baulichen Anlagen



Abmessungen

- Straßenanschlussseite Rainbügl (Nordwesten) ~ 9,6 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten), Südwestseite ~ 11 m
- Minimale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten), Nordostseite ~ 5 m
- Höhe über NN ~ 421 HM

Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt (blauer Pfeil) von Nordwesten direkt von der Zufahrtsstraße Rainbügl als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße aus gegeben. Der Gebäudezugang (grüner Pfeil) erfolgt analog, das Gebäude befindet sich traufseitig direkt an der Grenze zur Erschließungsstraße. Das Zugangspodest befindet sich bereits auf öffentlichen Grund.



Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind diesbezüglich nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.).

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Wertrelevante Rissbildungen am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es wird von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen.

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

Die Gebäudehistorie aller Gebäudeteile wurde bestmöglich recherchiert und kann wie folgt wiedergegeben werden:

Vor 1800: Teilbereich Altsubstanz, evtl. Kriegszerstörung mit Wiederaufbau in den 1950er Jahren

1947 - 1950: Baujahresinformation aus Kaufvertrag bzw. Bauakten, Wiederaufbau nach Kriegszerstörung

2002: Bauantrag für Umbau/Erweiterung Süd Wohngebäude – Bauantrag-Nr. 2002-237

Erwähnenswerte Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen wie folgt vorhanden:

- Einbau Heizungsanlage (Gas-Therme, Niedertemperaturkessel)
- Einbau Fenster tlw. EG und tlw. DG: Baujahre unbekannt
- Einbau Bad Erdgeschoss: Baujahr unbekannt
- Erweiterung bzw. Umbau Südtrakt (nur EG)

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV
Gerundet

89,87 m²
Ca. 90 m²

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Nicht zeitgemäße, zum WE-Stichtag nicht entsprechende und unzweckmäßige Grundrisslösung
- Durchgangsräume vorhanden
- Objekt ist energetisch nicht mehr zeitgemäß (baujahrestypisch)
- Bausubstanz mit Baumängeln und Bauschäden
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert
- Zeitgemäße lichte Raumhöhen im EG, im OG geringe lichte Raumhöhen um ca. 2,30 m – 2,35 m (siehe auch nachstehenden Absatz)
- Terrasse im EG vorhanden (jedoch starke Nutzungsbeeinträchtigung durch Fensterrecht)
- Vermutlich geringe Teilunterkellerung Wohnhaus (vermutlich Gewölbekeller) vorhanden
- Keine Garage o. ä. vorhanden

Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Aufmaß, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)
(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben)

Teil-Kellergeschoss	Kein Zutritt möglich.
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,43 m – ca. 2,49 m (ausreichend)
Obergeschoss	Überwiegend ca. 2,30 m – ca. 2,35 m (gering bemessen)
Kniestockhöhen DG	Nicht vorhanden, da DG nicht ausgebaut.

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

Ca. 174 m²

Garage

Entfällt, keine Garage o. ä. vorhanden.

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Baubeschreibung erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben. Alle Festsetzungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf der Basis von glaubwürdigen Unterlagen oder Auskünften bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr beruhen.

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

Einfamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt, Bodenplatte Beton (vermutlich mit Bewehrung).
Kellerwände	Nicht bekannt, evtl. Gewölbekeller aus sehr alter Grundsubstanz.
Außenwände/Putz	Massivmauerwerk, vermutlich Ziegel- oder evtl. Mischmauerwerk, Außenmauern lt. Planunterlagen 30 – 50 cm, Fassade verputzt und gestrichen, kein Wärmedämmverbundsystem, Sockelbereich mit Fliesen verkleidet, Fenster mit optischer und haptischer Umrahmung.
Innenwände	Siehe überwiegend Außenwände, lt. Planunterlagen ca. 15 cm bzw. ca. 40 cm stark, Wände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, sanitäre Räume deckenhoch gefliest bzw. teilgefliest, Küche mit alten Fliesenspiegel.
Decken	KG zu EG: Nicht bekannt, möglicherweise Gewölbedecke, darauf Betondecke o. ä. EG zu OG: Nicht bekannt. DG zu SB: Holzbalkendecke.
Dach	Satteldachstuhl, zimmermannsmäßig, keine sichtbare Sparrenköpfe, keine Dachgauben vorhanden, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln, Firstziegel, Dachrinnen und Regenfallrohre vermutlich Kupferblech, Kaminkopf ohne Einblechung (Putz mit Schäden), straßenseitig Schneefanggitter vorhanden, Anbautrakt Süd Flachdach mit Bitumeneindeckung.
Treppen	Gebäudezugang (außen): Ortbeton, schadhaft, wandseitig Eisengeländer. Treppe (innen) KG zu EG: Nicht bekannt. Treppe (innen) EG zu OG: Massivholztreppe, Wangentreppe, Tritt- und Setzstufen, kein Zwischenpodest, Rechtstreppe, Massivholzhandlauf/Massivholzgeländer. Treppe (innen) OG zu SB: Einfache Holzwangentreppe, einläufig, gerade, Tritt- und Setzstufen.

Türen	Hauseingangstüre: Alte Hauseingangstüre als Metalltüre mit Drahtglas, alte Innentüren lackiert in Naturholz an entsprechenden Holzzargen, Metallbeschläge.
Fenster	Kunststofffenster ohne Sprossenteilung (Isolierverglasung), ein-/mehrflügelig, Dreh-/Kipp-Beschläge, Fensterbänke innen Natur- oder Kunststein, außen Aluprofile, Rollläden mit Gurtbändern, teils alte Holzfenster vorhanden.
Bodenbeläge	Überwiegend alte Laminatböden, teils Fliesen- und PV-Beläge.
Sanitäranlagen	Kellergeschoss: --- Erdgeschoss: Bad mit Eckbadewanne mit seitlicher Verfliesung (Fliesenbruchverlegung), alter Handtuchheizkörper, Wand-WC mit Unterputzpülkasten, Spartastatur, Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, schwenkbare Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluss. Dachgeschoss: ---
Heizungsanlage	Gastherme im Bad installiert, Kombiwasserheizung Brenner Modell Junkers, ZSBR 3-16 A 23, 16,0 KW Nennleistung, Brenner Modell Junkers, ZSBR 3-16 A 23, mit Gebläse, 3,8 – 15,9 kW, Baujahr 2002, Heizung mit Brauchwasser (C33), übliche Heizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad (altes Modell).
Elektroausstatt.	Lt. vorliegender Informationen ältere bereits teilweise ertüchtigte Elektrik (nicht mehr den Anforderungen entsprechend), einfache Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Telefon- und Fernsehanschluss vorhanden, übliche Geräteanschlüsse (z. B. Küche), je Wohnraum ein Lichtauslass sowie diverse Steckdosen, Wohnzimmer im Südanbau mit abgehängter Deckenkonstruktion mit Leuchtsports.
Sonstiges	EG-Terrasse mit Betonplattenverlegung im Reihenverband, alte Markise, kein Balkon vorhanden, keine Überdachung am Eingangsbereich.
Garage	Entfällt, keine Garage vorhanden.
Außenanlagen	Keine vorhanden, da das Bewertungsgrundstück bis auf die Terrassenfläche vollständig überbaut ist.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass vom SV keine Funktionsprüfungen an Gebäudetechnik etc. durchgeführt wurden, sondern nur eine rein visuelle Inaugenscheinnahme.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Sonstige Bauteile, welche über die BGF bzw. dem Herstellungskostenwert des jeweiligen Gebäudes nicht erfasst wurden, sind als separate Baukostenzuschläge zum jeweiligen Zeitwert zu berücksichtigen.

Teilkeller (vermutlich Gewölbekeller) - nicht zugänglich	1.000 €
Terrasse EG	1.300 €
Eingangspodest sowie zur Rundung	200 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	2.500 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des vernachlässigten Gesamtzustands und der vorhandenen Baumängel und Bauschäden nur noch für sehr einfache Wohnansprüche eingeschränkt nutzbar sind. Es lagen u. a. folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau vor:

- Insgesamt sehr stark abgenutzter Allgemeinzustand
- Teils veraltete Gebäudetechnik
- Teilerneuerung Fenster erforderlich
- Wand- und Deckenverkleidung im Innenbereich ist umfangreich zu überarbeiten
- Bodenbeläge überwiegend erneuerungsbedürftig
- Holztreppe von EG zu DG ist zu überarbeiten
- Sehr alte Metallhaustüre ist zu erneuern
- Überarbeitung Sanitäranlagen im EG
- Schäden an Außenbauteilen (z. B. Fassade etc.)

Die vorstehend genannten Baumängel bzw. Bauschäden bzw. der allgemein teils nicht nutzungsfähige Ausstattungszustand waren zum Wertermittlungsstichtag zu beseitigen. Hierbei wird das Wohngebäude nicht an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst, denn hierfür wäre eine umfassende Modernisierung notwendig. Stattdessen werden Kosten berücksichtigt, welche das Bewertungsobjekt in einem einfachen Objektzustand weitgehend für einfache Wohnansprüche nachhaltig nutzbar machen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass in Bezug auf die Vergleichbarkeit mit den Vergleichsgrundstücken nur notwendige Maßnahmen berücksichtigt werden, um eine Vermietung auf einfachem Niveau zu ermöglichen.

Hierbei kann nicht mehr jedes einzelne Gewerk mit den Schadensbeseitigungskosten geschätzt werden. Vielmehr wird ein dem SV bekannter Erfahrungswert für die wichtigsten Gewerke mit Berücksichtigung einer anteiligen Alterswertminderung angesetzt. Dieser berücksichtigt im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Optische Ertüchtigung im Innenbereich, Wand- und Deckenverkleidung im Innenbereich ist umfangreich zu überarbeiten (teilweise Putzarbeiten, Anstrich)
- Überarbeitung der Gebäudetechnik (Elektrik)
- Teilerneuerung Fenster erforderlich
- Bodenbeläge überwiegend erneuern
- Holztreppe von EG zu DG ist zu überarbeiten
- Sehr alte Metallhaustüre ist zu erneuern
- Überarbeitung Sanitäranlagen im EG (ggf. Austausch einzelner sanitärer Einrichtungsgegenstände (Badewanne, Waschbecken, WC, evtl. teilweise Fliesenarbeiten))
- Diverse Reparaturarbeiten an der Fassade

Die Kosten werden grob wie folgt beziffert:

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Gesamtkosten (grob geschätzt)	55.440 €
Entspricht pro m ² Wfl.	Ca. 616 €

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

55.440 – 75,00 % = -13.860 € bzw. ca. -14.000 €.

Nach Abschluss der fiktiv angenommenen und erforderlichen Teilinstandsetzung/Teilrenovierung und Teilmodernisierung wird der Wohn- und Nutzwert des Wohngebäudes wie folgt beurteilt: Einfach bis leicht mittel.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahrs, der vorgefundenen Objektkonzeption, nach Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen und unter Berücksichtigung der zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohngebäude wie folgt geschätzt:

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

20 Jahre

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) /energetische Beschaffenheitsmerkmale

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Beim vorliegenden Objekt ist nach der Erfahrung des SV davon auszugehen, dass das Objekt aufgrund der baujahrestypischen Ausstattung (u. a. fehlende Außendämmung) bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises vermutlich in die Primärenergiebedarfsklassen E bis H einzustufen sein wird (Erfahrungswerte bei ähnlich gelagerten Wohngebäuden). Ein Energieausweis lag dem SV jedoch nicht vor.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute Wohnlage in Neumarkt, westlicher Altstadtbereich (Nähe Unterer Markt)
- Einfamilienhaus in konventioneller Massivbauweise
- Ausreichend lichte Raumhöhen im EG, OG knapp bemessen
- Teilmodernisierung/Teilrenovierung bewertungstechnisch bereits berücksichtigt

Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden
- Teils stark sanierungsbedürftiger Gebäudebestand, Baumängel und Bauschäden sowie allgemein stark abgenutzter Objektzustand vorhanden
- Keine Gartenfreiflächen vorhanden (fast vollständig überbaut)
- Geringe Wohnfläche (ca. 90 m²Wfl.)
- Keine Garage o. ä. vorhanden
- Nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung (Durchgangsräume), entspricht weitgehend nicht den aktuellen Anforderungen an Wohnraum
- Insgesamt alte, energetisch nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz

6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

6.3. Bodenwert

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 1. Januar 2024 für dieses Gebiet festgesetzten Richtwertes für baureife Mischbauflächen mit Wohncharakter.

Örtlicher Bodenrichtwert

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer gesamten Grundstücksgröße von 92 m² zum WE-Stichtag 31. Januar 2025 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2025)

56.000 €

6.4. Sachwert / Vergleichswert

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2025) 141.000 €

6.5. Ertragswert

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2025) 148.000 €

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	141.000 €
Ertragswert marktangepasst	148.000 €

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem älteren Einfamilienhaus (Stadthaus), Rainbügl 25, 92318 Neumarkt zum WE-Stichtag 31. Januar 2025 wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei - ohne Eintragungen in Abt. II) 130.000 €
 (i. W. Einhundertdreißigtausend Euro)

Separate Beträge Rechte in Abt. II

Lfd.-Nr. 1 (Vorkaufsrecht): Belastung in Höhe des Verkehrswerts, da keine Marktgängigkeit gegeben.

Lfd.-Nr. 2, 3 (Fensterrecht): -28.000 € (Berechnung siehe nachfolgenden Punkt 8.)

Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

8. Bewertung der Belastungen in Abt. II für das ZV-Verfahren

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich als separate Zuschlags- oder Abzugsbeträge auszuweisen.

Das relevante Grundbuchblatt ist in Abt. II wie folgt belastet:

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. des betroffenen Grundstücks im BV	Grundlage der Eintragung
1	2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 269/1 Gemarkung Neumarkt. Bewilligung vom 20. Oktober 1972, Gleichrang mit Abt. II, 2 und 3, eingetragen 7. Februar 1973.
2	2	Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 269/1 Gemarkung Neumarkt. Bewilligung vom 20. Oktober 1972, Gleichrang mit Abt. II, 1 und 3, eingetragen 7. Februar 1973.
3	2	Fensterrecht für die Stadt Neumarkt. Bewilligung vom 20. Oktober 1972, Gleichrang mit Abt. II, 1 und 3, eingetragen 7. Februar 1973.

Bewertung der Eintragungen in Abt. II

Lfd.-Nr. 1:

Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Lfd.-Nr. 2, 3

Bei dem Fensterrecht handelt es sich um die Absicherung der an der Südwestseite des Gebäudes auf Flst.-Nr. 269/1 (= Nachbargrundstück) befindlichenistereinheiten im Erd- und Obergeschoss. Diese befinden sich direkt angrenzend zur Innenhofterrasse. Diese Dienstbarkeit ist damals im Zuge eines Teilverkaufs entstanden.

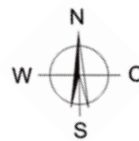
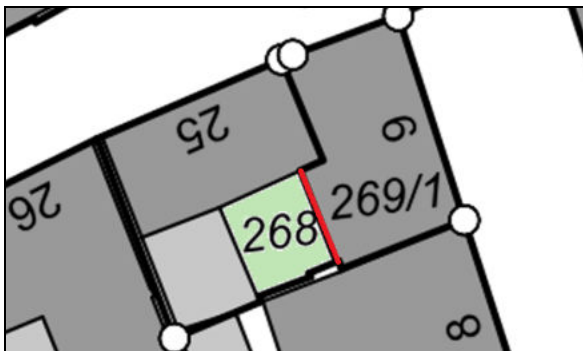
„Das Wohnhaus des Käufers stößt mit seiner Süd-West-Seite an den Hofraum des Verkäufers an. In dieser Süd-West-Wand des Käufers befinden sich:

- a) Im Erdgeschoss drei kleine Fenster, nämlich ein WC-fenster, ein Flur- und Treppenfenster und eine Fenster für eine Speisekammer
- b) Im Obergeschoss ein kleines Fenster zu einem Bad und WC und ein großes dreiflügeliges Fenster

Der Verkäufer räumt hiermit an der ihm verbleibenden Restfläche aus Flst.-Nr. 269 der Gemarkung Neumarkt

- a) Dem jeweiligen Eigentümer
- b) Der Stadt Neumarkt i. d. OPf.

das unentgeltliche Recht ein, die in der Süd-West-Wand des Wohnhaus des Käufers (Hs.-Nr. 9 = aktuell Flst.-Nr. 269/1) der Bräugasse in Neumarkt i. d. OPf. befindlichen Fenster im derzeitigen Umfange dauernd zu dulden und nicht zu verbauen.“



Rote Linie = betreffende Süd-West-Wand mit den vorhandenen Fenstern; grüne Fläche = davon betroffene Innenhofterrasse des Bewertungsgrundstücks

Dieses Fensterrecht ist durch eine sog. Zwillingsseintragung für die Stadt Neumarkt i. d. OPf. zusätzlich abgesichert, d. h. die Beteiligten können bei Einigkeit untereinander zwar das Recht löschen lassen (lfd.-Nr. 2), jedoch nicht das gleiche Recht unter lfd.-Nr. 3.

Diese Eintragung ist erheblich wertmindernd, da sie letztendlich zu einer sehr starken Beeinträchtigung der Nutzungsqualität der relevanten Terrassenfläche (erhebliche Einbußen bei der Wohnqualität) führt. Der Nachbar kann von den Fenstern aus direkt die Terrassenfläche einsehen, die Privatsphäre ist hier für den Besitzer des Bewertungsgrundstücks erheblich beeinträchtigt.

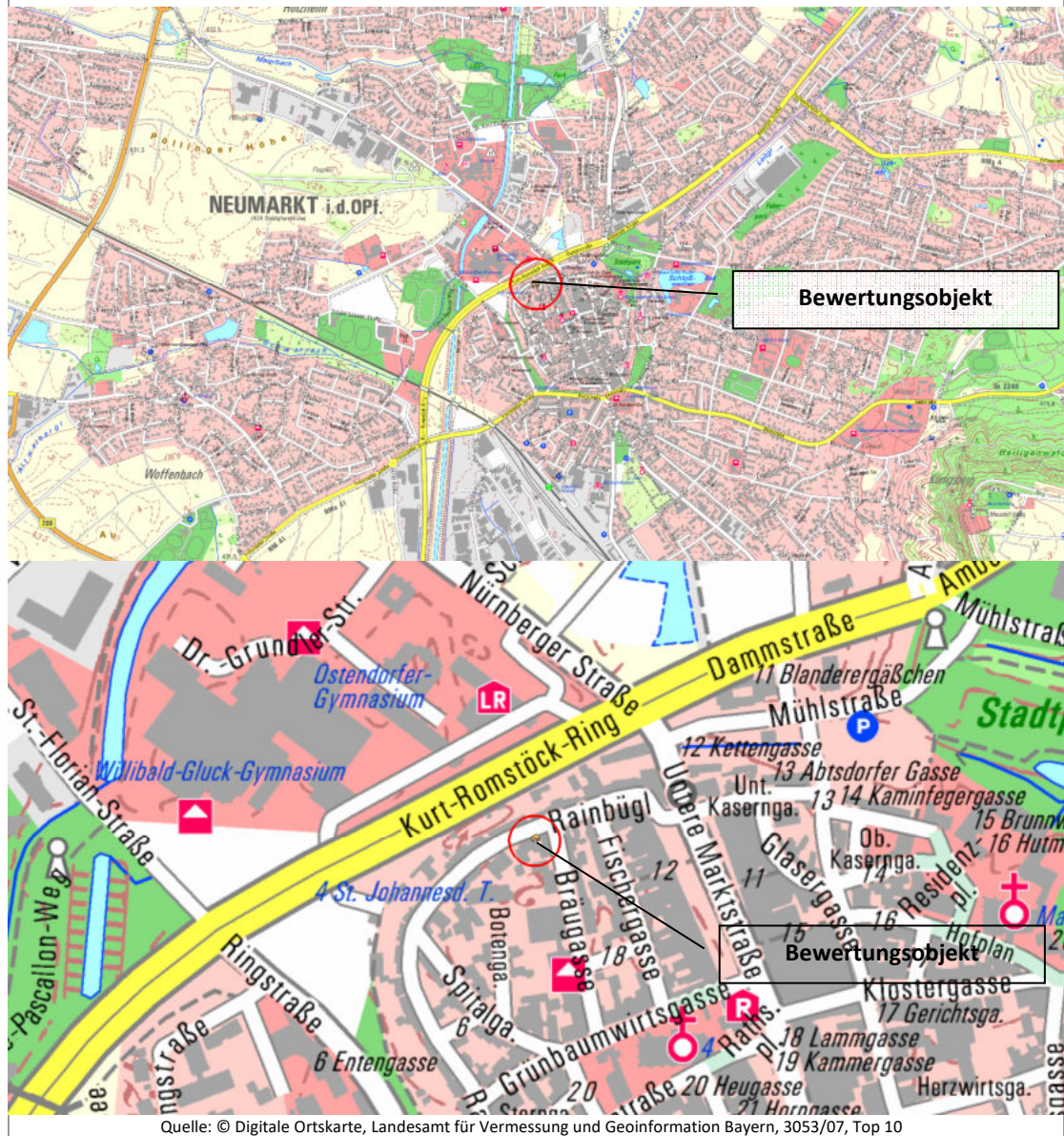
Umfangreiche Hinweise hierzu siehe im Gutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Abzugsbetrag durch Abt. II, 2, 3: -28.000 €

ANLAGE 1 - Landkarte

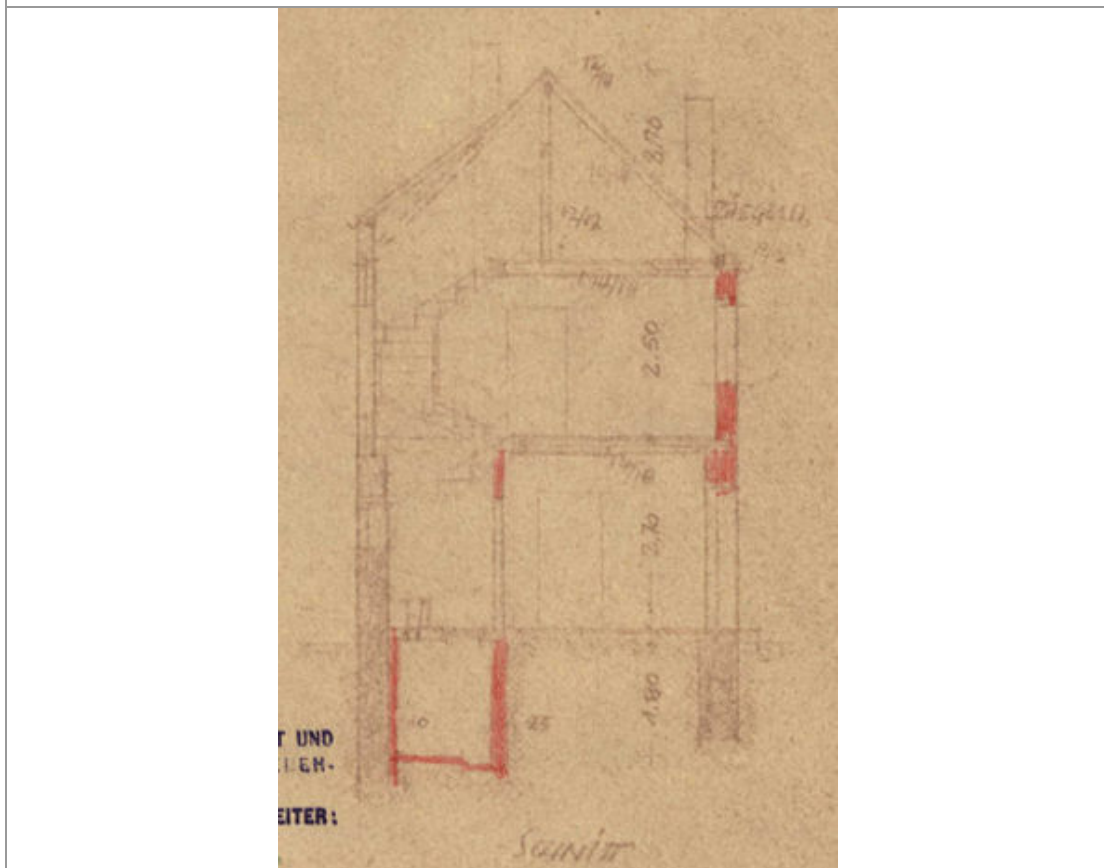


ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitte Neumarkt i. d. OPf.



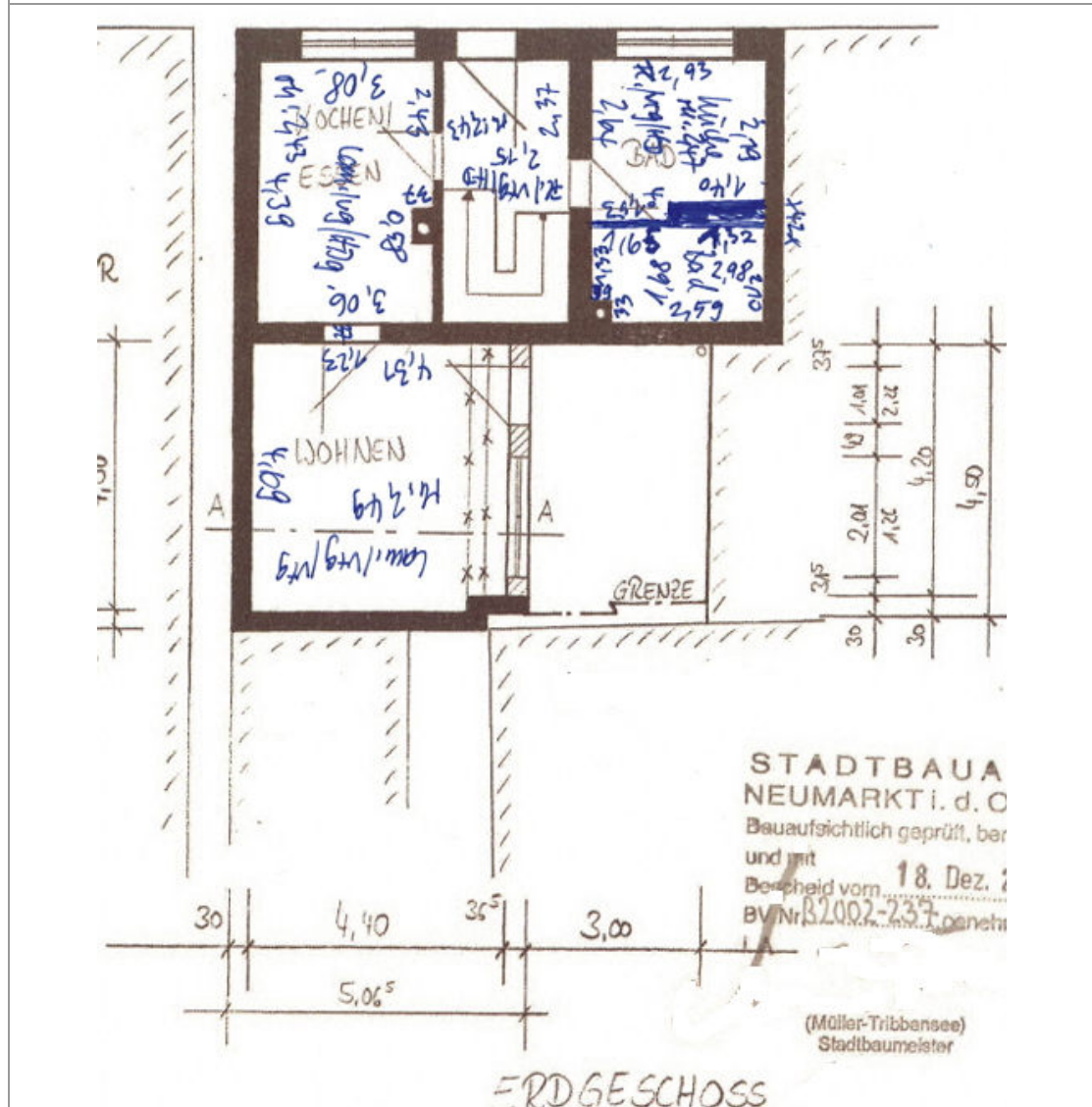


ANLAGE 4
Gebäudeschnitt

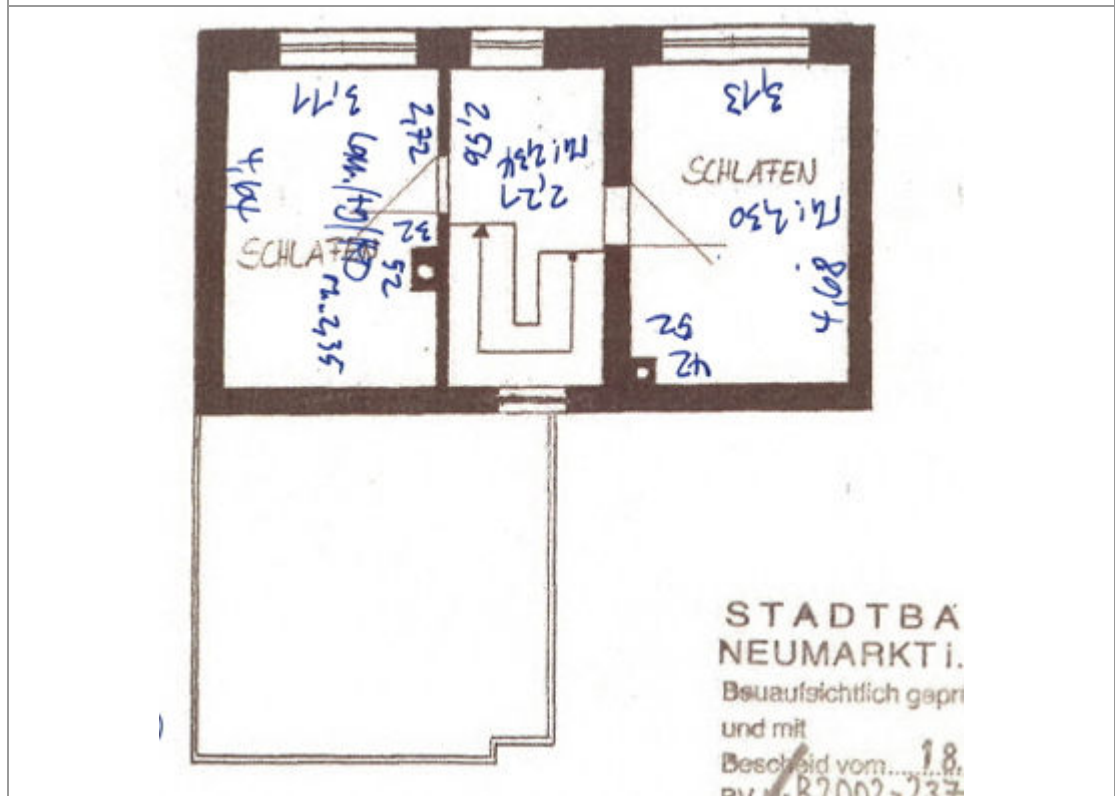


ANLAGE 4 Gebäudegrundriss KG
Keine Planunterlagen vorhanden; zum Kellerraum bestand kein Zutritt.

ANLAGE 4
Gebäudegrundriss EG



ANLAGE 4
Gebäudegrundriss OG



ANLAGE 5 - Objektfotos	
Bild 1	
	Gesamtansicht, von Nordwesten gesehen (Zufahrtsbereich)
Bild 2	
	Gesamtansicht, von Südosten gesehen (Innenhofseite), rechts zwei Fenster des Fensterrechts im OG des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 269/1
Bild 3	
	Ansicht Innenhoffassade mit Schäden

Bild 4	
Bild 5	
	Innenhofansicht, links eines der Fenster des Fensterrechts zugunsten des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 269/1
Bild 6	
	Innenhofansicht, rechts zwei Fenster des Fensterrechts zugunsten des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 269/1

Bild 7			
Bild 8			
Bild 9			

Bild 10	
	Erdgeschoss – Küche
Bild 11	
	Erdgeschoss - Badansicht
Bild 12	
	Erdgeschoss – Badansicht

Bild 13			
		Erdgeschoss – Badansicht	
Bild 14			
		Erdgeschoss – Badansicht	
Bild 15			
		Erdgeschoss – Zimmerbeispiel	

Bild 16	
	Erdgeschoss – Wohnzimmer (im erdgeschossigen Anbautrakt Süd)
Bild 17	
	Treppenanlage EG zu OG
Bild 18	
	Obergeschoss – Flur

Bild 19	
	Obergeschoss – Zimmerbeispiel
Bild 20	
	Obergeschoss – Zimmerbeispiel
Bild 21	
	Treppe von OG zum Spitzboden

Bild 22			
		Ansicht Spitzboden	
Bild 23			
		Ansicht Spitzboden	
Bild 24			
		Ansicht Spitzboden	