

seitz

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schumannstraße 7
50931 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

31 K 018/23

über das bebaute Grundstück

Stiftsplatz 1
50171 Kerpen

A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kerpen eingesehen werden.** Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum:

- › Wertermittlungsstichtag: 24.10.2023
 - › Tag der Ortsbesichtigung: 24.10.2023
 - › Qualitätsstichtag: 24.10.2023

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Kerpen

Blatt: 1317

Amtsgericht: Kerpen

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Kerpen

Flur: 42

Flurstück: 13 Gebäude- und Freifläche
Stiftsplatz 1

Größe: 1.059 m²

B.2 Lage und Verkehrslage

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Kerpen auf der Nordseite des Stiftsplatzes.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine offene zwei- bis viergeschossige Bauweise mit Wohn- und Geschäftshäusern. Im Nahbereichsumfeld befinden sich darüber hinaus die katholische Pfarrkirche „Martinuskirche“ und die „Emir-Sultan-Moschee“.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Kerpen für frei finanzierte Wohnungen als gute Wohnlage zu beurteilen.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Untere Bodenschutz und Abfallwirtschaftsbehörde (Rhein-Erft-Kreis) - vom 28.08.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit charakteristischen Merkmalen eines Herrenhauses bebaut, bestehend aus Teilunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoß. Das Wohngebäude ist dreiseitig (Vorder- und Seitenfronten) grenzständig errichtet.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,2 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,5 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoß, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz

bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Kerpen liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt 20, Beitragswesen (Stadt Kerpen) - vom 29.08.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit charakteristischen Merkmalen eines Herrenhauses bebaut, bestehend aus Teilunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr (gemäß Denkmalbeschreibung)

im Zeitraum zwischen 1850 und 1860

Nach Angaben des Betroffenen des Verfahrens erfolgten um 2006/07 nachstehende Bauzustandsänderungen:

- › Entkernung nicht denkmalgerechter Einbauten

¹ Abrufdatum: 01.12.2023; abrufbar unter: <https://www.stadt-kerpen.de/index.phtml?sNavID=1708.169&La=1>

- › Erneuerung der Fenster nach historischem Vorbild aus Holz mit glasteilenden Sprossen, deckend lackiert mit Isolierverglasung
- › Grundrissänderungen im Erdgeschoss für den Einbau eines Duschbad/WCs
- › Einbau eines neuen Bad/WCs im Obergeschoss
- › Ausbau Dachgeschoss mit Einbau Bad/WC
- › Umstellung der zentralen Heizungsanlage² vom Energieträger Öl zu Energieträger Erdgas
- › Teilerneuerung Heizkörper
- › Bedarfsanpassungen der Elektroinstallationen; Fehlerstromschutzschalter konnten in den Unterverteilungen nachgewiesen werden

Nach Vortrag des Schuldners erfolgten die vorstehende Maßnahmen unter Beachtung der Auflagen der Unteren Denkmalbehörde. Ob die Auflagen des Denkmalschutzes entsprechend des Vortrags des Schuldners im Rahmen der durchgeführten Bauzustandsänderungen in Gänze erfüllt worden sind, wird unterstellt, wurde aber im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Detail nicht überprüft.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baudenkmal; die charakteristischen Merkmale des Baudenkmales ergeben sich aus der Unterschutzstellungsbeschreibung der Unterschutzstellungsurkunde. So führt die Anlage zu Stiftsplatz 1 aus: „2-geschossiges Backsteingebäude, walmdachgedeckt, auf breitrechteckigem Grundriss mit abgesetztem Sockel, in dem über die gesamte Front die Kellerfensteröffnungen freiliegen; straßenseitige und rückwärtige Langseite 6-achsig, beidseitig mit breitrechteckiger Durchfahrt, die zugleich den Eingang ins Wohnhaus erschließt, Schmalseiten auffällig wenig durchfenstert; Straßenfassade gegliedert durch die hochrechteckigen, regelmäßig angeordneten Fenster in profiliertem Putzrahmen mit profiliertem Sohlbänken; Geschosstrennungsgesims, Fensteröffnungen des OGs zusätzlich betont durch Gebälksstücke, stark ausgearbeitetes Traufgesims mit Zahnschnitt, Mittelbetonung durch breitgelagerten Zwerchgiebel mit rundbogigem Drillfenster mit originaler Versperrung; die deutlich einfacher gestaltete Rückseite folgt der Gliederung der Straßenseite.“

Bedeutend für die Geschichte des Menschen. Erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders architektur- und ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen.“

² Das Herstelljahr der Heizungsanlage ist anhand des Typenschildes nicht nachweisbar.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht folgende Regelung:

„§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen“

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.“

B.7.2 Aufteilung

Kellergeschoss

Kellerabstellräume, Heizungsraum, Hausanschlussraum

Ausgehend vom Kellergeschoss besteht ein Ausgang zur rückwärtigen Gartenfläche.

Erdgeschoss

zwei Zimmer, Küche, Diele, Garderobe, Duschbad/WC, Hauswirtschaftsraum³, Abstellraum, Abstellraum (Halbgeschoss)³

Dem Erdgeschoss ist rückwärtig in nordwestlicher Richtung die Terrasse mit dem anschließenden Hausgarten vorgelagert.

Obergeschoss

sechs Zimmer, Diele, Bad/WC

Dachgeschoss

Atelier mit offenem Küchenbereich, Bad/WC, zwei Abstellräume

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Erdgeschoss

Zimmer	36,79 m ²
Zimmer	19,53 m ²
Küche	14,06 m ²
Diele	22,24 m ²
Garderobe	7,80 m ²
Duschbad/WC	4,24 m ²
Hauswirtschaftsraum	4,50 m ²
Abstellraum	0,80 m ²
Abstellraum (Halbgeschoss)	4,47 m ²
Terrasse ⁴	6,19 m ²
<hr/>	
Wohnfläche Erdgeschoss	120,62 m ²

³ Oberhalb des Hauswirtschaftsraumes ist im Bereich des Halbgeschosses ein Abstellraum angeordnet. Aufgrund der eingeschränkten lichten Raumhöhen kleiner zwei Meter innerhalb des Hauswirtschaftsraumes und des Abstellraums im Halbgeschoss werden die Grundflächen jeweils zu 1/2 bei der nachstehenden Wohnflächenaufstellung berücksichtigt.

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche der Terrasse zu 1/4

Obergeschoss

Zimmer (Bibliothek)	25,30 m ²
Zimmer (Kabinett)	12,25 m ²
Zimmer (Arbeitszimmer)	21,24 m ²
Zimmer (Kinderzimmer)	14,15 m ²
Zimmer (Schlafzimmer)	23,03 m ²
Zimmer (Gästezimmer)	15,70 m ²
Diele	29,17 m ²
Bad/WC	8,60 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	149,44 m ²

Dachgeschoss

Atelier mit offenem Küchenbereich	88,05 m ²
Bad/WC	4,10 m ²
Abstellraum	14,75 m ²
Abstellraum	12,95 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	119,85 m ²

Wohnflächen gesamtrd. 390 m²

Hinweise: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

B.7.4 Grundrissanordnung

Konzeption und Grundrisse sind charakteristisch für ein Herrenhaus mit der Erschließung über die Diele (Vestibül) mit zentraler Treppenanlage. Ebenso die überdurchschnittlichen Raumhöhen mit ca. 3,6 Metern im Erd- und Obergeschoss.

Der linksseitig im Gebäude angelegte Hauseingangsbereich mit historischer Hauseingangstüranlage wird über eine Durchfahrt erschlossen.

B.7.5 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu den Fundamenten, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet
Umfassungswände Kellergeschoß und Innenwände	Mauerwerk
Decken	<p><i>Decke über Kellergeschoß</i> <i>Ziegelgewölbedecke</i></p> <p><i>Geschossdecken</i> Die Zustandsmerkmale der Geschossdecken können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden; es werden Holzbalkendecken unterstellt.</p>
Treppen	<p><i>Kellertreppe</i> historische Holzwangentreppe mit Holzauftritten ohne Stoßritte</p> <p><i>Geschosstreppen</i> historische Holzwangentreppe mit Holzgeländerkonstruktion mit Holzhandlauf, gedrechselten Staketen und Antrittspfosten im Erdgeschoss.</p>
Dach	Walmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Tondachziegel (Biberschwanz); die Zustandsmerkmale der Dacheindeckung können aus dem Betrachtungsabstand verbindlich nicht beurteilt werden.
	<p><i>Dachentwässerung</i> Regenrinnen und Fallrohre in Zink</p>

SEITZ

Außenfronten	Backstein mit abgesetztem Sockel teils aus Basaltlava, teils verputzt (gefilzter Zementputz)
Fenster	<i>Fenster</i> profilerter Putzrahmen mit profilierten Sohlbänken
Türen	<i>Innentüren</i> deckend lackierte Holzfüllungstüren in Futter und Bekleidungen
Fenster	deckend lackierte Holzfenster mit glasteilenden Sprossen und Isolierverglasungen
	Im zentralen Treppenraum auf den Halbgeschossen und im Obergeschoss (im Bereich des straßenwärtigen linken Gebäudeteils) historische Rundfenster mit Einscheibenbuntverglasung (stellenweise mit Glasbruchschäden), die historischen Rundfenster sind innenliegend mit vorgesetzten außenliegenden Holzfenstern (isolierverglast) aus dem Jahr 2007.
	im Bereich der Dachflächen liegende Dachflächenfenster
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Elektroinstallationen</i> Elektroinstallationen nach Angaben des Betroffenen des Verfahrens mit Bedarfsanpassungen aus dem Jahr 2006/07; Fehlerstromschutzschalter konnten in den Unterverteilungen nachgewiesen werden.
	<i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Gasfeuerung, Fabrikat Viessmann. Das Herstelljahr ist anhand des Typenschildes nicht nachweisbar. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Erd- und Obergeschoss zentral getrennt von der Heizungsanlage über einen Warmwasserstandspeicher. Im Dachgeschoss erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer. Für die Wärmeabgabe sind teils Gussradiatoren, teils Plattenheizkörper installiert.

dominierende Ausstattungsmerkmale

Die historische Substanz ist weitgehend erhalten geblieben, hier beispielsweise

- › Diele im Erdgeschoss (Vestibül)
- › der Natursteinoberboden nach dem gefassten Eindruck aus Carrara-Marmor und Belgisch Granit in Mosaikverlegung
- › innerhalb der Wohnräume soweit feststellbar überwiegend originale Ausbaugewerke, hier beispielsweise die Holzfüllungstüren, Dielen (Pitchpine), Stuckbesatz an den Deckenuntersichten, bzw. nach gefassten Eindruck denkmalgerecht erneuert

Zubehör

- › eine handelsübliche Einbauküche im Erdgeschoss
Anschaffung und Einbau nach Angaben des Betroffenen des Verfahrens um 2007
Aus sachverständiger Sicht ist der Einbauküche mit einem Alter von ca. 16 Jahren **kein Zeitwertansatz** beizumessen

Im vorliegenden Fall ist auf die Problematik der Bewertung des Zubehörs bzw. der besonderen Einbauten hinzuweisen.

Obwohl ich als Gutachter für die Bewertung von Inventar weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt bin, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Gutachtens ständen.

Erforderlich für die Zubehöreigenschaft ist:

1. dass die Sache dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient
2. die Sache muss zur Wohnung in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen
3. dieses räumliche Verhältnis muss auf Dauer angelegt sein

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Dachgauben und Zwerchhäuser
- › die rückwärtig vorgelagerte Terrassenfläche ausgebaut mit zementgebundenen Platten
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage mit Rasen- und Baumbestand

B.7.6 Baulicher Zustand

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Glasbruchschäden konnten an der Verglasung der historischen Rundfenster festgestellt werden. Den historischen Rundfenstern mit Einscheibenbuntverglasung sind außenliegend jeweils Rundfenster mit Isolierverglasung vorgelagert.

Erhöhte Bauteilfeuchte konnte nach stichprobenweiser Überprüfung an Wand- und Bodenflächen im Kellergeschoss festgestellt werden. Der Nachweis erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. GANN (Hydromette Compact B)⁵. Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstellers weisen trockene Räume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf. Hier konnten beispielhaft Anzeigewerte von 87 bis 93 Digits nachgewiesen werden, welche auf eine hohe Feuchtigkeitsverteilung schließen lassen, die jedoch als bauzeittypisch zu beurteilen ist.

Es bestehen teils Anstrichschäden bei den Außentüren sowie Rissbildungen bei Wandverkleidungen.

Für eine verbindliche Beschaffenheitsbeurteilung der Bausubstanz, hier beispielweise Decken- und Dachkonstruktionen einschließlich Dacheindeckung sind im Bedarfsfall Fachgutachten von Sondersachverständigen in Auftrag zu geben.

Hinzuweisen sei, dass, auch wenn im Jahr 2006/07 Bauzustandsänderungen erfolgten, die sich in dem vom Betroffenen des Verfahrens vorgenannten Umfang ergeben, jedoch keine durchgreifenden Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Das Bewertungsobjekt weist die übliche „Patina“ auf mit entsprechenden Gebrauchsspuren bei der historischen Bausubstanz. Bei Liebhabern von Denkmalschutzobjekten, hier insbesondere bei Burgen, Schlössern und Herrenhäusern, besteht nach Erfahrungen des Sachverständigen grundsätzlich die Akzeptanz von Gebrauchsspuren, die sich aus der historischen Abnutzungsdauer der Gewerke ergeben. Im Rahmen der Wertschätzung wird diesbezüglich auf entsprechende altersbedingte Gebrauchsspuren im Hinblick auf die Historie der Immobilie nicht weiter eingegangen hier beispielsweise Ausbrüche und Rissbildungen im Natursteinplattenbelag im Bereich der Diele im Erdgeschoss (Vestibül).

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadengutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch Sondersachverständige zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁵ Das Messgerät der Fa. GANN (Hydromette Compact B) dient als Vorprüferät nur zur Vorprüfung. Es handelt sich nicht um eine qualifizierte Feuchtemessung nach den einschlägigen Fachvorschriften. Für exakte Angaben sind Messungen über einen längeren Zeitraum erforderlich; im Bedarfsfall wird eine Messprüfung durch einen Messtechniker empfohlen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschlüsse reguliert. Schulz⁶ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „*Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.*“

C Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023

1.000.000,00 €

in Worten: eine Million Euro

Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

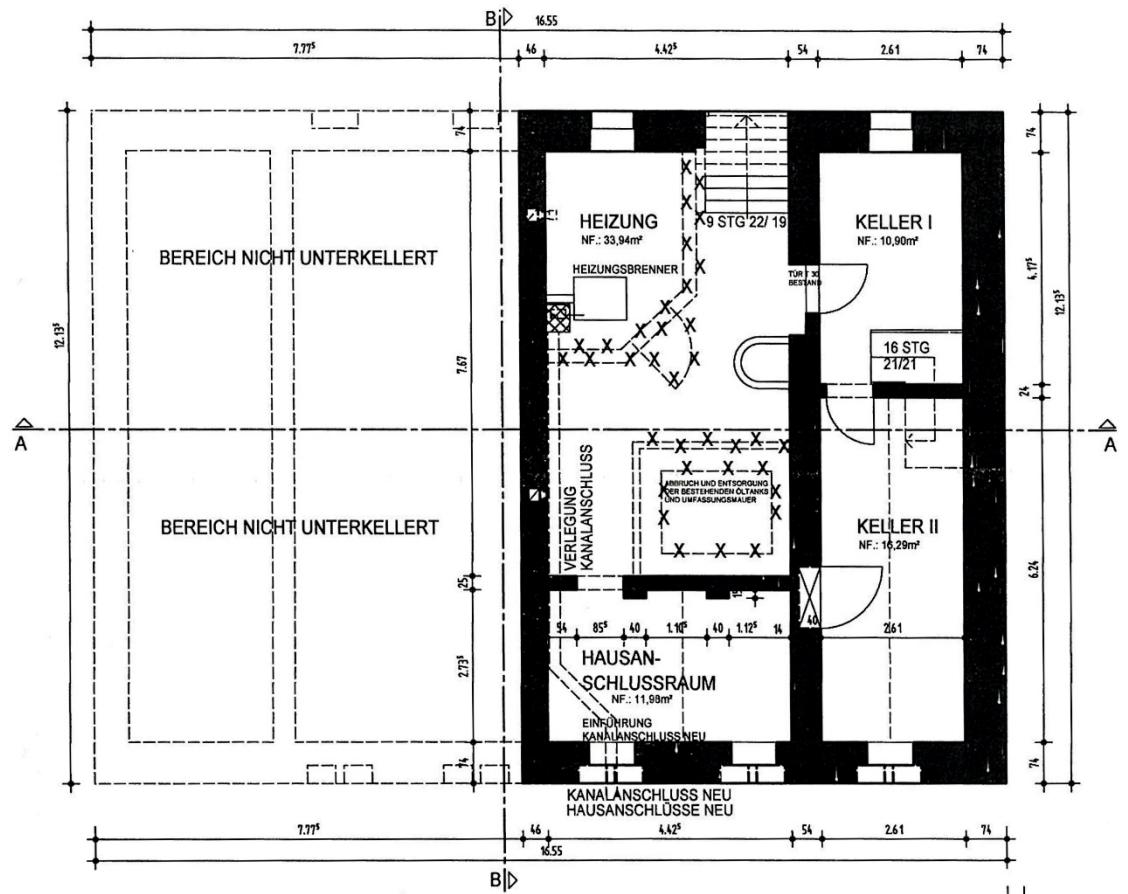
⁶ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

D Anmerkungen

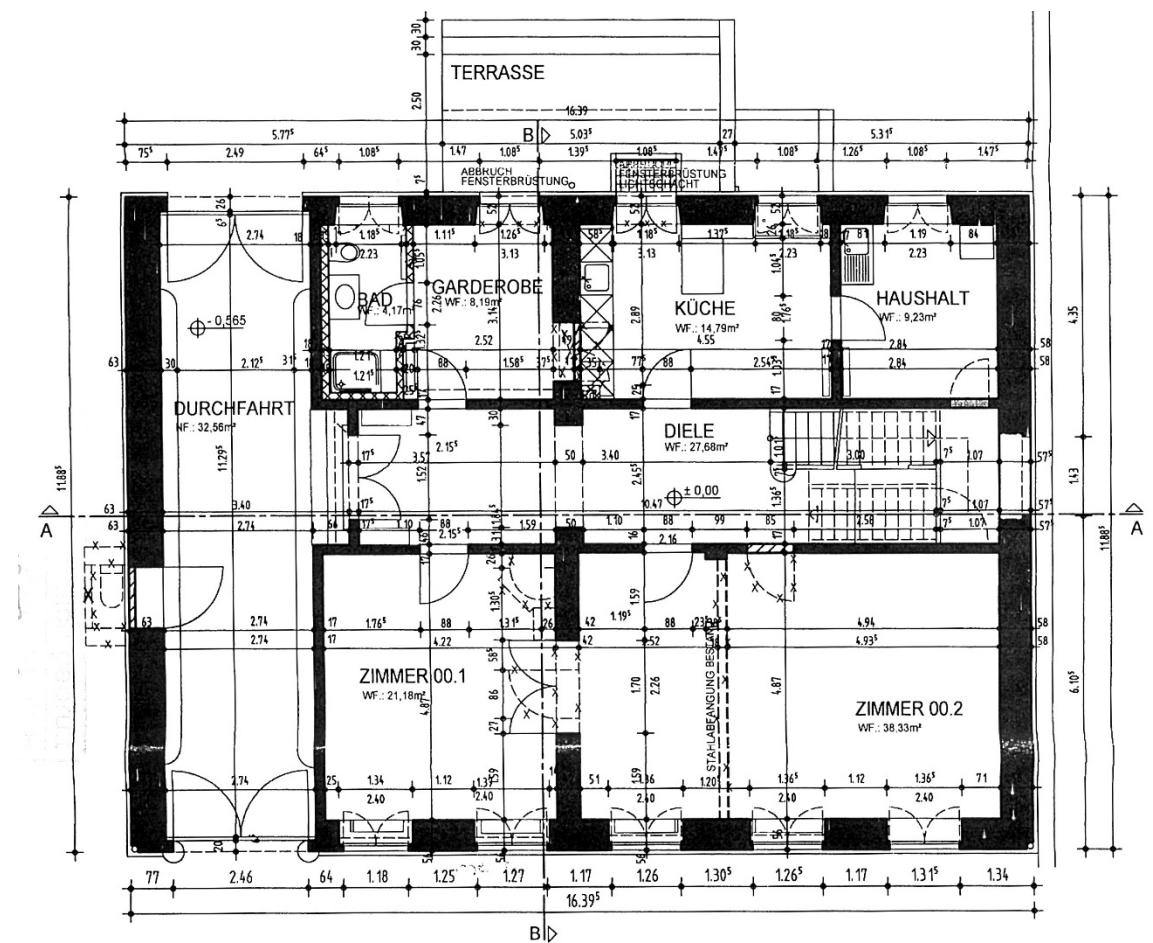
D.1 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt durch den Betroffenen des Verfahrens bewohnt; es bestehen keine Mietverhältnisse.

D.2 Plandarstellungen

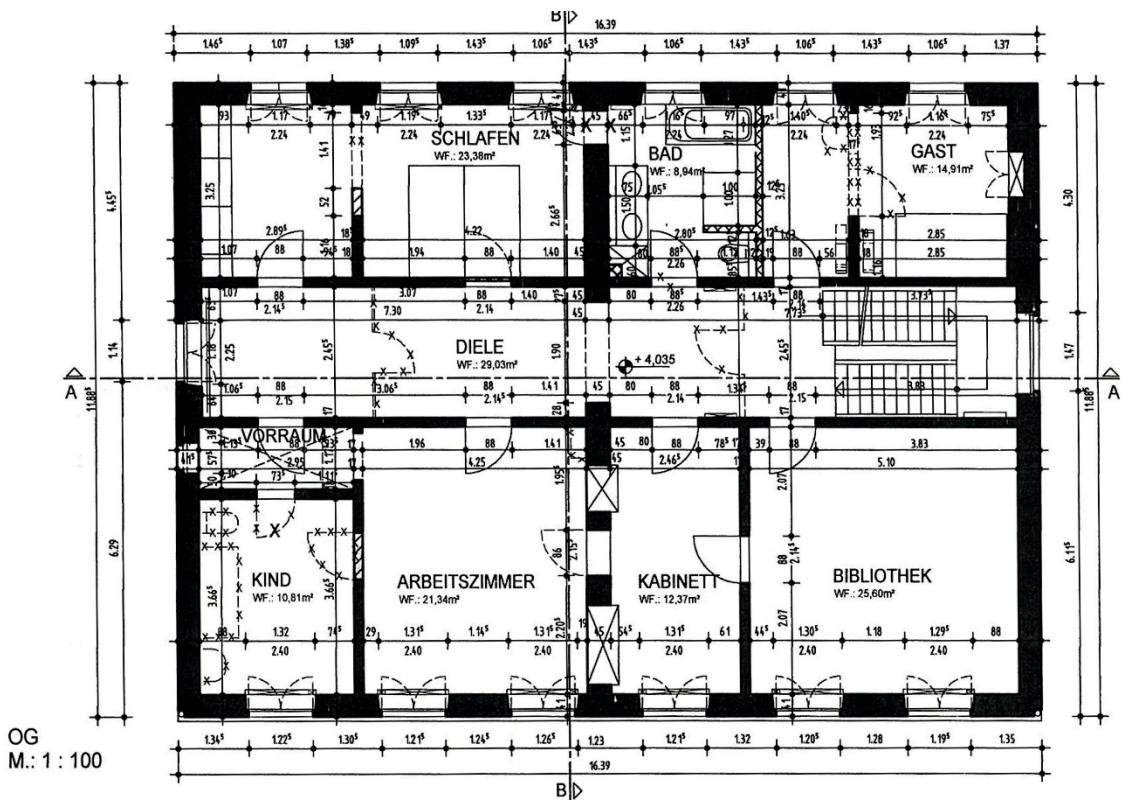


Grundrissanordnung Kellergeschoss



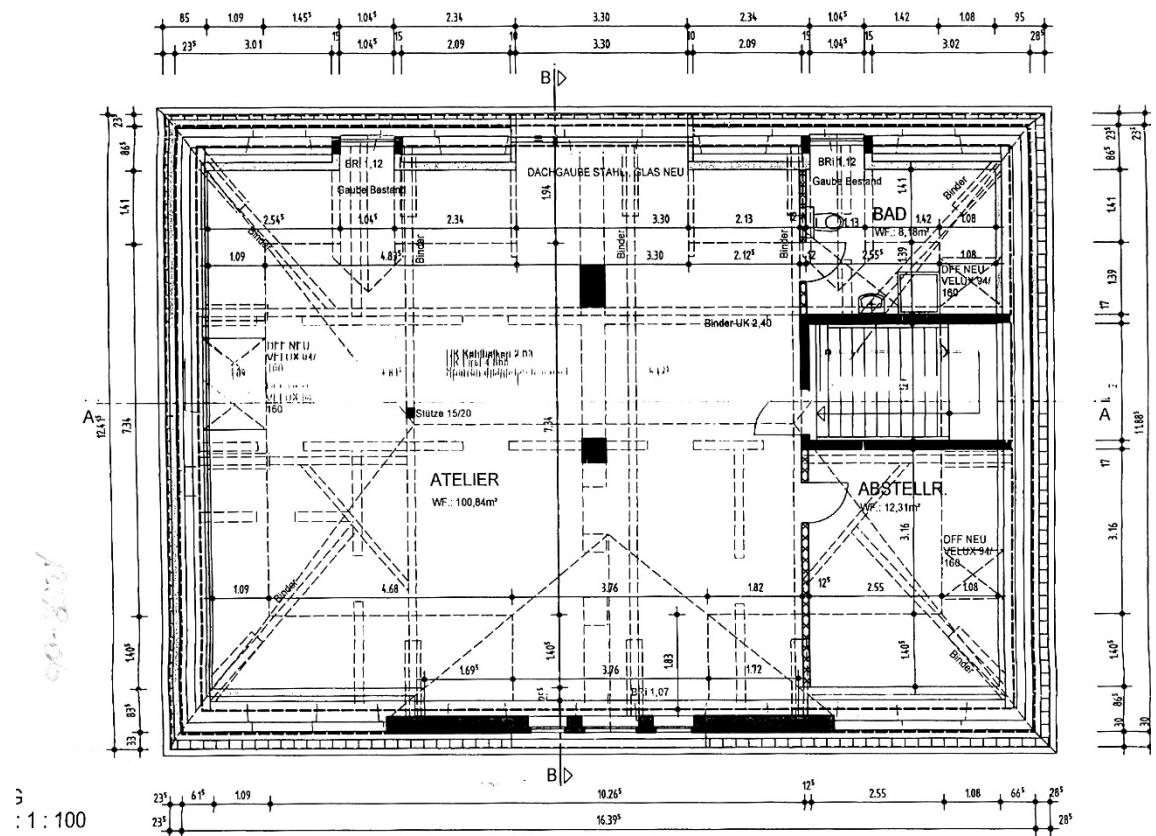
Grundrissanordnung Erdgeschoss

Hinweis: Änderungen und Abweichungen wurden nicht gekennzeichnet



Grundrissanordnung Obergeschoss

Hinweis: Änderungen und Abweichungen wurden nicht gekennzeichnet



Grundrissanordnung Dachgeschoß
Hinweis: Änderungen und Abweichungen wurden nicht gekennzeichnet