IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Zertifikat-Nr. Z2002-01-12

Immobiliengutachter CIS HypZert (F) **DIN EN ISO/IEC 17024,** Zertifikat-Nr. 19/07 1925

Gerichtlich bestellter Immobiliensachverständiger

Ehrenamtlicher Gutachter in den **Gutachterausschüssen** für Grundstückswerte der Städte **Duisburg** und **Mülheim a.d.R**

info@wertachtung.de
www.wertachtung.de

Amtsgericht Krefeld
Nordwall 131
47798 Krefeld

Datum: 04.07.2024
Az.: FO-210224

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Gaststättengebäude** bebaute Grundstück
in 47809 Krefeld, Issumer Str. 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linn	*570 A*	*1*
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linn	*7*	*214*

Verfahren: ***Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 424 K 80/21***
Amtsgericht Krefeld



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 geschätzt mit rd.

220.000,- €

INTERNETVERSION
Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten.
Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)**	**6**
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Gaststättengebäude	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
4.3	Außenanlagen	12
4.4	**Zubehör**	12
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**13**
5.1.1	**Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks**	14
5.2	Bodenwertermittlung	15
5.3	Ertragswertermittlung	15
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
5.3.3	Ertragswertberechnung	17

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 18
5.4 Sachwertermittlung 19
5.4.1 Sachwertberechnung 20
5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung 20
5.5 Verkehrswert 22
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 23
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 23
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 24
6.3 Verwendete fachspezifische Software 24
7 Verzeichnis der Anlagen 24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gaststättengebäude
Objektadresse:	Issumer Str. 8 47809 Krefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Linn, Blatt 570 A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Linn, Flur 7, Flurstück 214, zu bewertende Fläche 185 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.03.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und seine Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 04.03.2024 • Bauakteneinsicht (Grundrisse) • Berechnung der Nutzflächen • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Grundstücksmarktberichte Stadt Krefeld • Bodenrichtwerte • Auskunft B-Plan vom 05.03,2024 • Auskunft F-Plan vom 05.03.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.05.2024 • Auskunft Altlastenkataster vom 20.03.2024 • Erschließungsbeiträge vom 06.03.2024 • Kanalanschlussbeitrag vom 02.04.2024 • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen • Ongeo Handelsplattform“, ”IndustrialBundle Krefeld“ • gewerblichen Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein

	Von der Auftraggeberin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 22.02.2024
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Krefeld ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

a) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
b) eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind,
d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
f) ob Wohnungsbindung besteht,
g) ob und evtl. wie lange die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach WoBindG / WFNG NRW unterliegen,
h) Beginn der Mietverträge,
i) ob Anhaltspunkte für Altlasten bestehen,
j) ob Denkmalschutz besteht,
k) ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen,
l) ob ggfs. Grunddienstbarkeiten eingetragen sind,
m) einfacher Lage- und Gebäudeplan,
n) Lichtbilder,
o) ob die Objektangaben mit den Grundbuchangaben übereinstimmen,
p) Mieter/Pächter Angaben

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt.

Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. **Eventuell vorhandenes Zubehör**, gewerbliches Inventar und Mobiliar kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und fehlender Pacht- oder Mietverträge bzw. keiner Angaben durch den Eigentümer / Betreiber nicht berücksichtigt werden. Ggfs. ist die Erstellung eines eigenständigen Gutachtens durch einen Sondersachverständigen erforderlich. Des Weiteren weist der Sachverständige darauf hin, dass in den Unterlagen eine Beantragung für eine Konzession vorlag; eine gültige Konzession lag nicht vor.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück** in **Krefeld, Issumer Str. 8**
Flur **7** Flurstücksnummer **214** Wertermittlungsstichtag: **20.03.2024**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	440,00	185,00	81.400,00
		Summe:	440,00	185,00	81.400,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohnhaus		460,00	210,00	ca. 1800	80	20

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	20.412,00	4.326,84 € (21,20 %)	5,50	1,00

Relative Werte

relativer Verkehrswert:	**1.047,62 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**10,78**
Verkehrswert/Reinertrag:	**13,68**

Ergebnisse

Ertragswert:	220.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	220.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**220.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	20.03.2024

Bemerkungen

Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Krefeld (ca. 235.806 Einwohner); Stadtteil Linn (ca. 5.862 Einwohner) (Stand: 31.12.2022)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Krefeld ist eine linksrheinisch gelegene Großstadt am Niederrhein. Das Stadtzentrum liegt etwa sieben Kilometer vom Rheinufer entfernt, doch reicht das Stadtgebiet seit der Eingemeindung Linns bis an den Rhein heran. Die Stadt Krefeld grenzt im Norden an die Städte Neukirchen-Vluyn und Moers im Kreis Wesel, im Osten und Nordosten an die kreisfreie Stadt Duisburg, im Süden an die Städte Meerbusch im Rhein-Kreis Neuss und Willich im Kreis Viersen sowie im Westen an die Städte Tönisvorst und Kempen im Kreis Viersen. Durch das Stadtgebiet Krefelds führt in nordsüdlicher Richtung die Bundesautobahn A 57 (Köln – Nimwegen), die sich südlich von Krefeld am Autobahnkreuz Meerbusch mit der A 44 (Aachen -Kassel) und nördlich am Autobahnkreuz Moers mit der A 40 Venlo Dortmund kreuzt.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Linn ist ein Stadtteil von Krefeld. Linn liegt mit seinem historischen Stadtkern eingebettet im niederrheinischen Tiefland ca. 5 Kilometer östlich des Krefelder Stadtzentrums und südlich von Uerdingen. Es bildet zusammen mit Oppum und Teilen Bockums den Stadtbezirk Oppum-Linn (Quelle: https://de.wikipedia.org/). Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohn- und Geschäftslage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10 m; mittlere Tiefe: ca. 15 m; Grundstücksgröße: insgesamt 185,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gaststättengebäudes
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst (**s. Anlage**).
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, insbesondere bezgl. Bergsenkungsgefahr, wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein auszugsweiser unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Linn Blatt 570 A neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 15.11.2021 (lfd. Nr. 6) folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: **lfd. Nr. 5:** Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die vorherige Eigentümerin Es wird davon ausgegangen, dass dieses Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt wird.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das zu bewertende Grundstück ist mit keiner Baulast belastet (**s. Anlage**).
Denkmalschutz:	Das zu bewertende Grundstück ist nicht in der Online-Denkmalliste der Stadt Krefeld (Stand: 01.2022) eingetragen, liegt jedoch in einem mit einer Satzung geschützten Denkmalbereich. Innerhalb dieses definierten Geltungsbereichs sind alle baulichen Veränderungen nach § 9 DSchG NW erlaubnispflichtig, unabhängig davon, ob das jeweils einzelne Gebäude als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen ist oder nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan (mit Wirksamkeit vom 22.10.2015) als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Krefeld-Linn (**s. Anlage**).
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Die sich ergebenen Risiken (z.B. Nutzungsgenehmigung) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:	Gemäß schriftlicher Mitteilungen liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag gem. BauGB kommt nicht mehr zur Erhebung. Der Kanalanschlussbeitrag kommt für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das zu bewertende Objekt nicht mehr zur Erhebung. **Der Sachverständige verweist auf die Anlagen zu diesem Gutachten.**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Gaststättengebäude mit Erweiterung, in dem sich lt. vorliegenden Unterlagen ein Café befindet. In der Erweiterung befinden sich der Heizungsraum und die Sanitärräume. Es ist nicht bekannt, an wen und zu welchen Konditionen das Objekt verpachtet ist. Pachtbedingungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ein Pachtvertrag lag ihm nicht vor.

Gem. schriftlicher Mitteilung der Stadt Krefeld Abt. Fachbereich Wohnen etc. ist bei dem zu bewertende Objekt von keiner sozialen Bindung auszugehen **(s. Anlage).**

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich 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 und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gaststättengebäude

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gaststättengebäude: zweigeschossig; lt. vorliegendem Plan teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Erweiterung: zweigeschossig; mehrseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1800 (gemäß vorliegender Denkmalsatzung)
Modernisierung:	keine wesentlichen erkennbar, nur im Zuge der allgemeinen Instandhaltung.

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Hauptgebäude: Vorderseite verputzt und gestrichen, Fenster- und Türeinfassungen farblich abgesetzt; Rückseite Sichtmauerwerk, Lüftungsrohre vom Heizungsraum in das Hauptgebäude; Giebelseite Sichtmauerwerk gestrichen; Erweiterung: Rückseite: verputzt; Seitenansicht: Sichtmauerwerk mit Holzbalken, Lüftungsgitter;

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gem. vorliegender Pläne und Unterlagen:
Kellergeschoss: Kühlkeller, Vorratskeller
Erdgeschoss: Flur 1, Gastraum (rd. 87 m²), Flur 2, Küche (rd. 22 m²), Hof, Gang, Herren WC, Damen WC, Heizungsraum
Obergeschoss: Raum 1 (rd. 72 m²), Raum 3 (rd. 15 m²), Raum 4 (rd. 12 m²), Flur

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelmauerwerk
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (aufgrund Baujahr)
Treppen:	Geschosstreppe: Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl; Hauptgebäude: Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Erweiterung: Dachform: Pultdach; Dacheindeckung: Dachpfannen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (wird unterstellt); teilw. Leitungen auf Putz
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	Von außen waren Lüftungsrohre erkennbar
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Ausstattungsbeschreibung vorgenommen werden. Es wird durchschnittlicher Ausstattungsstandart unterstellt.

Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (EG), Rollläden; Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (OG), zum Teil mit Sprossen (Straßenseite)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig laut vorliegenden Plänen

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Eindruck normal. Es wird Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt. An der Giebelseite des Hauptgebäudes löst sich z. T. die Farbe und es ist ein Riss sichtbar.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

4.4 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernden beweglichen Gegenständen frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB) sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich auf den zu bewertenden Grundstück bewegliches Zubehör befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
Eventuell vorhandenes Zubehör, gewerbliches Inventar und Mobiliar kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und fehlender Pacht- oder Mietverträge bzw. keiner Angaben durch den Eigentümer / Betreiber nicht berücksichtigt werden. Ggfs. ist die Erstellung eines eigenständigen Gutachtens durch einen Sondersachverständigen erforderlich.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem

Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen *„erforderlichen Daten“* ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis,** möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am *„gewöhnlichen Geschäftsverkehr“* im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies wird hier zusätzlich durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

5.2 Bodenwertermittlung

Für das zu bewertende Grundstück liegt ein veröffentlichter zonaler Bodenrichtwert vor.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2024 für Misch-/ und Mehrgeschossige Bauweise mit 440,00 €/m² ausgewiesen. Aufgrund der Nutzung wird in dieser Wertermittlung eine pauschale Bodenwertermittlung durchgeführt.

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**440,00 €/m²**
Fläche (m²)	×	185,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	**=**	**81.400,00 €**

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2021 rd. **81.400,00 €**.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Gesamt	210,00		8,10	1.701,00	20.412,00
Summe			210,00	-		1.701,00	20.412,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**20.412,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**4.326,84 €**
jährlicher Reinertrag	=	**16.085,16 €**
Reinertragsanteil des Bodens **5,50 %** von **81.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**4.477,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**11.608,16 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **5,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**11,950**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**138.717,51 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**81.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**220.117,51 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**220.117,51 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**220.117,51 €**
	rd.	**220.000,00 €**

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Sie können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Für das Objekt, welches vollständig als Restaurant genutzt wird, wurde in Anlehnung an statistische Kennzahlen für Restaurants (DEHOGA) mit Hilfe einer überschlägigen Pachtwertmethode eine nachhaltige Pacht plausibilisiert und angesetzt. Tatsächliche Zahlen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Abweichungen sind möglich.

Restaurant:

überschlägig angenommene Gesamtstuhlzahl: 187m² Gastraum abzgl. 10% Verkehrsfläche: 170m² /2 m²/Stuhl ergibt rund 85 Stühle

Annahmen:

Öffnungszeiten laut Aushang 3 x kurz und 3 x lang / Woche

300 Tage unterstellte Betriebszeiten, Auslastung pauschale Annahme 70 %

17,00 € brutto (14,30 € netto) Umsatz/Stuhl laut statistischer Kennwerte für einfache Gastronomie in NRW

Berechnung:

300 Tage x 85 Stühle x 0,7 Auslastung = 17.850

gesamt = 17.850 x 14,30 € Ø Warenwert = 255.255,- € p.a. Umsatz

Pachtanteil am Umsatz 8 % = 20.420,40 € / 12 = 1.700,- € mtl. / 210,00 m² = rd. 8,10 €/m²/mtl.

Plausibilisierend wird eine Miete für z.B. Büroflächen für Stadtrandlagen mittlerer Standard laut IHK-Gewerbemietspiegel mit 8,00 €/m² verglichen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	 3,0 % vom Rohertrag	 612,36 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	 Gewerbeeinheiten (G) 210,00 m² × 13,80 €/m²	 2.898,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen Gewerbe	 --- 4,0 % vom Rohertrag	 --- € 816,48 €
Summe		4.326,84 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben aus Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung

von Grundstücken, 8. Auflage 2017 bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell der AGVGA-NRW mit 80 Jahren für das Gebäude angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Für das um 1800 laut Denkmalsatzung errichtete Gebäude wurde unterstellt, dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1800 = 224 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 224 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.4 Sachwertermittlung

Üblicherweise wird der Verkehrswert bei ertragsorientierten Objekten aus dem Ertragswert abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Gebäude im Denkmalbereich. Das heißt,

dass hier ein dauerhafter Erhalt des Gebäudes unterstellt wird. Somit wird hier der Sachwert/ Substanzwert stützend ermittelt.

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	630,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	 x	 460,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	289.800,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.03.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	525.407,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	525.407,40 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 20 Jahre 75,00 % 0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	131.351,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**131.351,85 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.567,59 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**137.919,44 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**81.400,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**219.319,44 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**219.319,44 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Sachwert	**=**	**219.319,44 €**
	rd.	**220.000,00 €**

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277–1:2016-01) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010

angesetzt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Hier wurden keine erfasst.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudezeitwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017 sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist ggfs. zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **220.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **220.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Gaststättengebäude** bebaute Grundstück

in 47809 Krefeld, Issumer Str. 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linn	*570 A*	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linn	*7*	*214*

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2024 geschätzt mit rd.

220.000 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 04.07.2024

_____

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Der zugrunde liegende Sachverständigenvertrag ist zwingend zu beachten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08
Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017

[5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016

[6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011

[7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015

[8] Klaus-Niels Knees: Immobiliarzwangsvollstreckung, 4. Auflage 2003

[9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck´sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016

[10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014

[11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Anlagen 5 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 8: Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

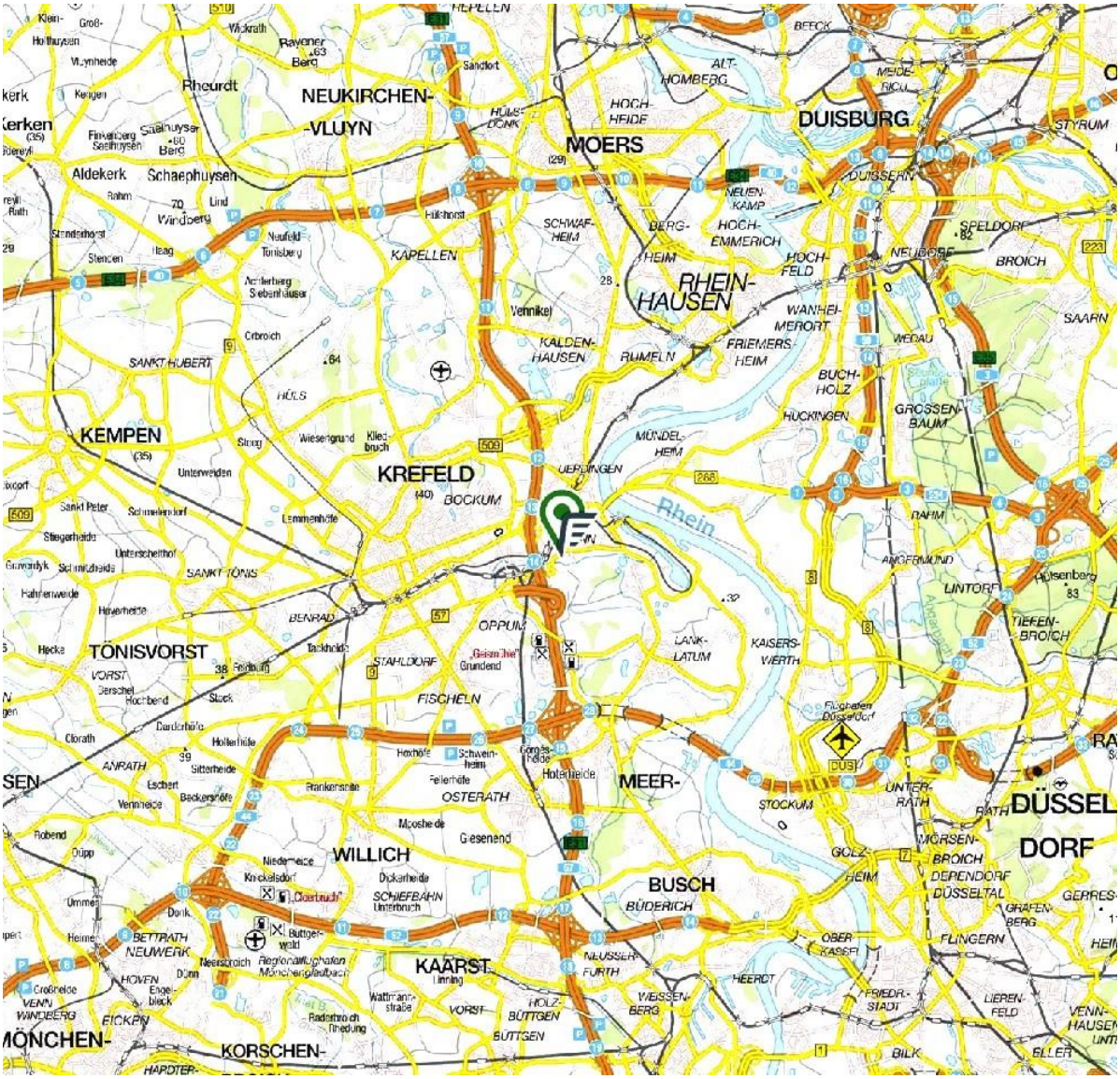
Anlage 10: Anliegerbescheinigung

Anlage 11: Auskunft Wohnungsbindungen

Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

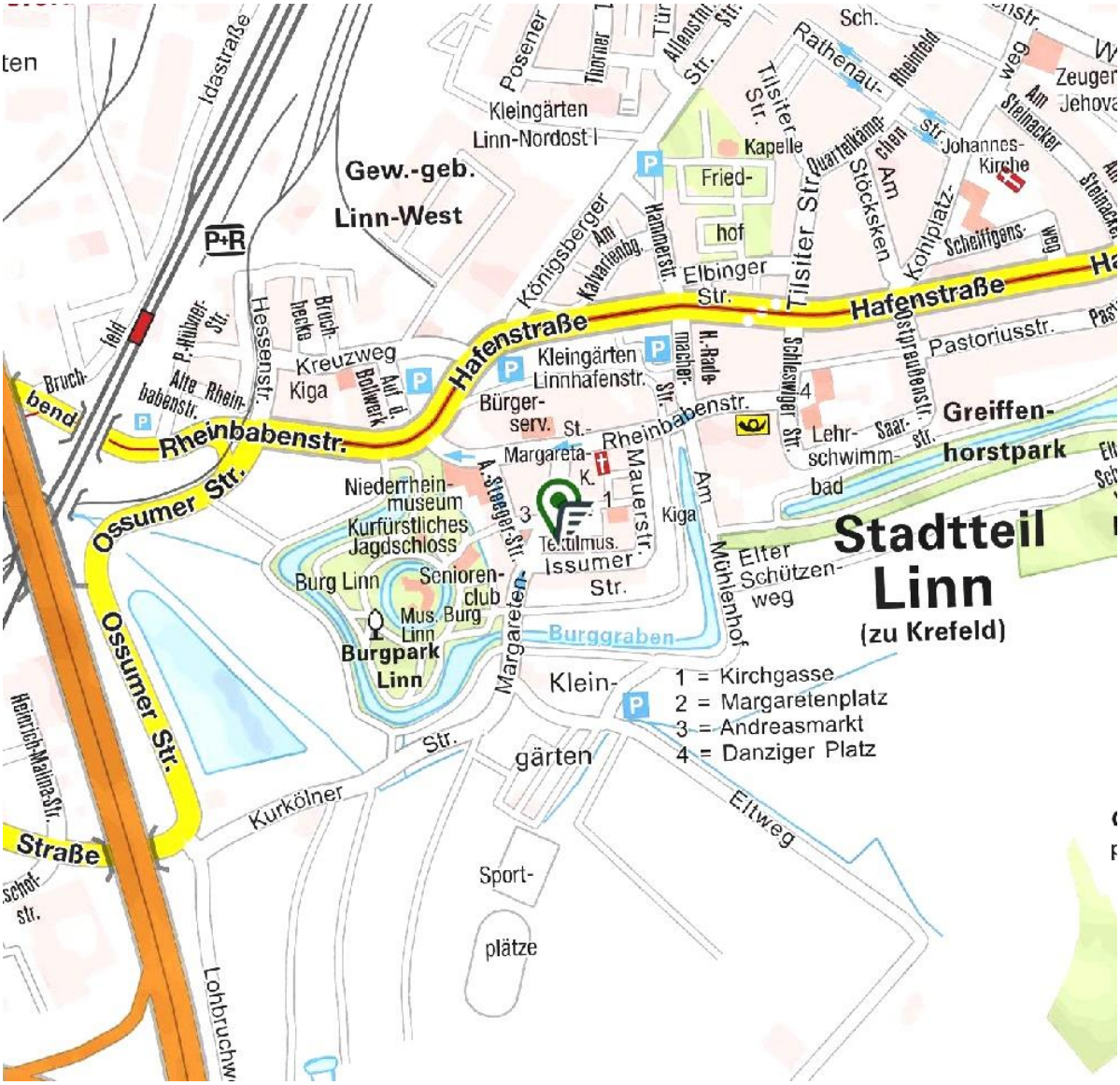


Datenquelle:

Übersichtskarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

Anlage 2: Auszug aus der Stadtplan

Seite 1 von 1



Datenquelle:

Regionalkarte, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2024

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2



Hauseingang



Straßen- und Seitenansicht

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2



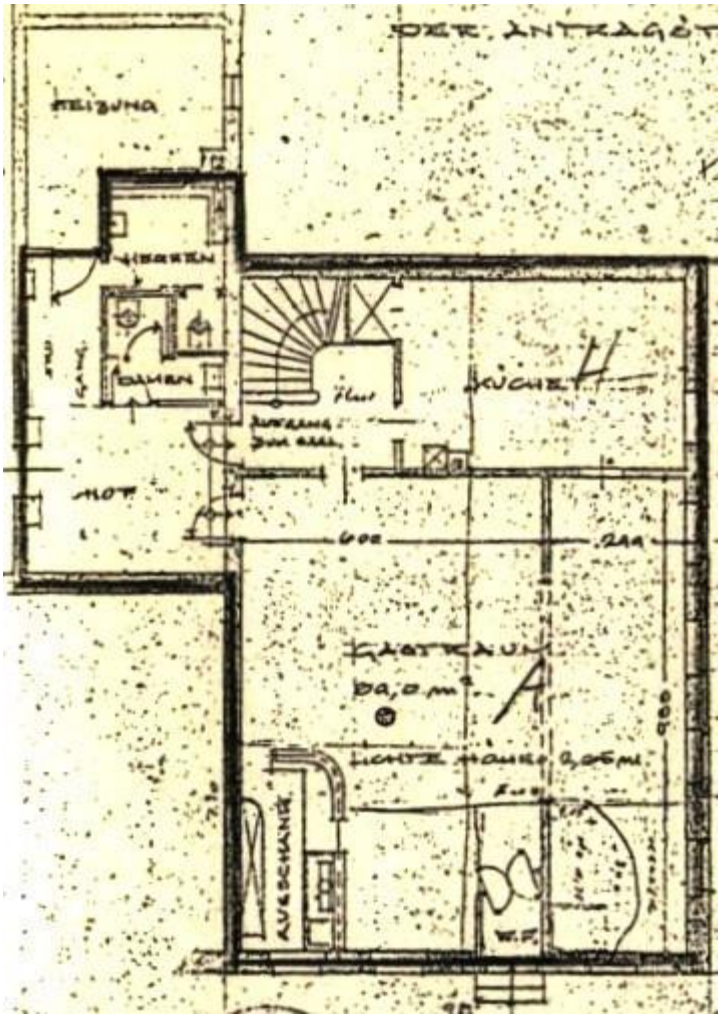
Seitenansicht



Rückansicht (die Garagen zählen nicht mit zum zu bewertenden Objekt)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3

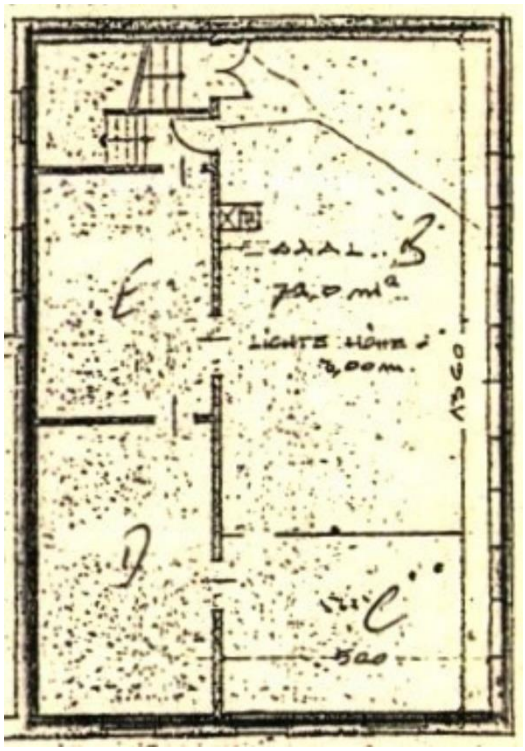


Grundriss Erdgeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

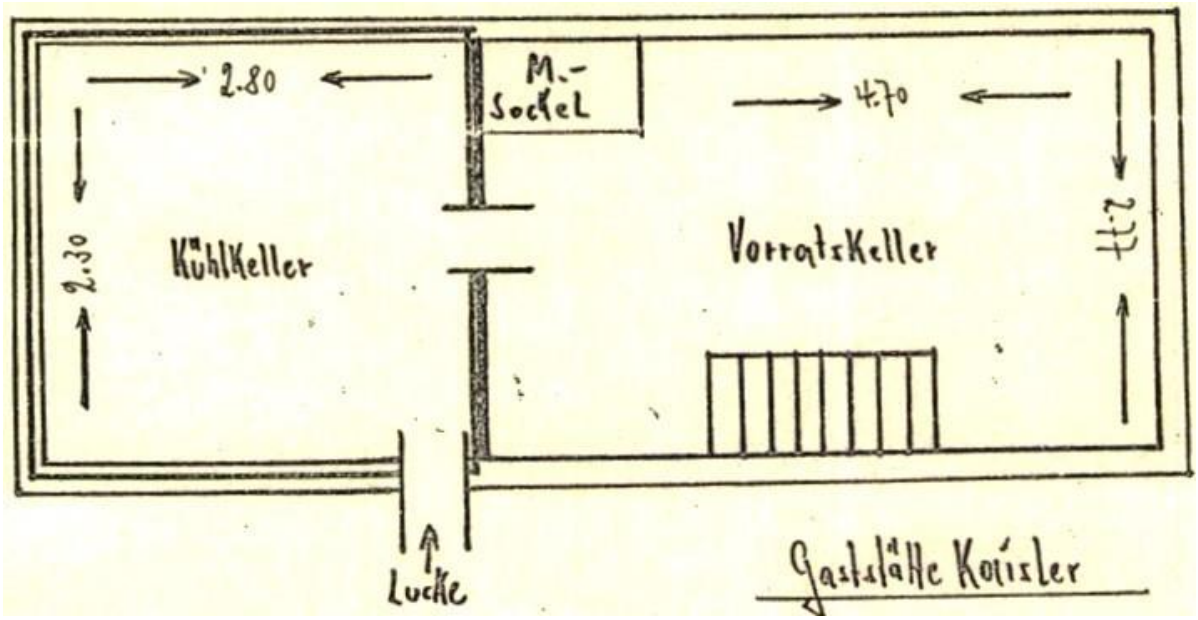


Grundriss Obergeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Grundriss Kellerräume

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)