

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB der Liegenschaft
Siedlerstraße 50-52 in 68723 Schwetzingen



Auftraggeber: Stadt Schwetzingen
Hebelstraße 1
68723 Schwetzingen

Bewertungsstichtag: 03. Mai 2022
Qualitätsstichtag: 03. Mai 2022

Verkehrswert: 1.100.000 €

Sachverständiger Gregor Imo
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Sachverständiger für Immobilienbewertung zertifiziert durch PersCert TÜV (TÜV Rheinland)
TÜV-geprüfter Sachkundiger für Schimmelpilzsanierung

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	5
1.3 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	5
1.4 Unterlagen.....	6
1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	6
1.6 Verwendete Literatur	6
1.7 Grundbuchdaten.....	7
2 LAGE.....	8
2.1 Makrolage.....	8
2.1.1 Basisdaten von Schwetzingen	8
2.1.2 Wirtschaftszahlen von Schwetzingen	8
2.2 Mikrolage	9
2.2.1 Lagemerkmale	9
2.2.2 Entfernungen	9
2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur	10
3 GRUNDSTÜCK	10
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	10
3.2 Bodenbeschaffenheit.....	10
3.3 Erschließung	11
3.4 Baurechtliche Situation.....	11
3.5 Baulasten	12
3.6 Altlasten.....	13
3.7 Denkmalschutz.....	13
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Konstruktive Merkmale	15
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale	15
4.3 Energetische Eigenschaften.....	17
4.4 Außenanlagen	17
4.5 Instandhaltung/Modernisierung	17
4.6 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit.....	18

5	WERTERMITTLUNG	19
5.1	Flächen und Stellplätze	19
5.1.1	Vorbemerkungen	19
5.1.2	Grundstücksgröße	19
5.1.3	Wohnflächen	19
5.1.4	Kfz-Stellplätze	19
5.2	Verfahrenswahl	20
5.2.1	Zur Verfahrenswahl bei der Bewertung des Wertermittlungsobjektes	20
5.2.2	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	20
5.3	Bodenwert	20
5.3.1	Vergleichswerte	20
5.3.2	Bodenrichtwert	21
5.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	21
5.3.4	Bodenwert	21
5.4	Ertragswertverfahren	23
5.4.1	Rohertrag	23
5.4.2	Bewirtschaftungskosten	27
5.4.3	Restnutzungsdauer	28
5.4.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	29
5.4.5	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	31
5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
5.6	Ertragswert	32
5.7	Verkehrswert (Marktwert)	33
6	ANLAGEN	34
6.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	34
6.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	35
6.3	Anlage 3: Lageplan	36
6.4	Anlage 4: Fotos des Bewertungsgegenstandes	37
6.5	Anlage 5: Grundrisse	40

Übersichtsblatt

Objektart:	Mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke in Schwetzingen		
Objektadresse:	Siedlerstraße 50-52 68723 Schwetzingen		
Objektdaten:	Baujahr	1970	
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	29 Jahre	
	Baualter	52 Jahre	
Grundstück:	Flurstücknummer:	5937 und 5938	
Flächen u. Stellplätze:	Grundstücksgröße:	804 und 768 m²	
	Wohnflächen	300 m²	
	Garagen/Stellplätze:	4 Einzelgaragen	
Bewertungszweck:	Übertragung des Bewertungsgegenstandes in eine Wohnbaugesellschaft		
Bewertungsstichtag:	03. Mai 2022		
Qualitätsstichtag:	03. Mai 2022		
Abschluss der Wertermittlung:	06. Mai 2022		
Bodenwertanteil Mehrfamilienhaus:	476.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %		
Marktüblicher Jahresrohertrag:	25.140,00 €		
Ertragswert inkl. Bodenwert:	692.373,24 €		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	404.320,00 €		
Verkehrswert:	1.100.000 €		

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Siedlerstraße 50-52 in 68723 Schwetzingen zum Bewertungsstichtag und zum Qualitätsstichtag 03. Mai 2022 gemäß schriftlichem Auftrag vom 22. Dezember 2021.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹

1.3 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 03. Mai 2022 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Herr Ralf Innetsberger (Als Vertreter des Auftraggebers)
- Herr Gregor Imo (Sachverständiger)
- Zeitweise die Mieter der besichtigten Wohnungen

Der Bewertungsgegenstand konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Eine Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes war vom öffentlichen Straßenraum sowie von der Hofseite aus möglich. Im Innenbereich wurden alle Wohneinheiten besichtigt sowie das Kellergeschoss und Verkehrsflächen/ Treppenhäuser. Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten bzw. nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse
- Aufstellung der Netto-Kaltnieten und Wohnflächen sowie Modernisierungsstand
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Gutachten 36/1999 des Gutachterausschusses Schwetzingen vom 06.08.1999
- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Informationen zum Denkmalschutz

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft:

- Planungsrechtliche Angaben der örtlichen Stadtverwaltung
- Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss
- Informationen zur Stadt Schwetzingen (Mikro- und Makrolage, Demographie) aus dem Internet (Quelle: www.schwetzingen.de, www.wikipedia.de)
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin am 03.05.2022

1.5 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805 (Nr. 44))

1.6 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage

1.7 Grundbuchdaten

Grundbuch: Amtsgericht: Mannheim
Gemeinde: Schwetzingen
Grundbuch von: Schwetzingen
Blatt-Nr. 13497
Datum des Abrufs: 27.12.2021

Bestandsverzeichnis:

**Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem
Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 1: Flurstück Nr. 5937
Gebäude- und Freifläche
Siedlerstraße 50
Größe: 804 m²

Lfd. Nr. 2: Flurstück Nr. 5938
Gebäude- und Freifläche
Siedlerstraße 52
Größe: 768 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis
Keine Eintragungen.

Abteilung I:

Eigentümer

Lfd. Nr. 1: Stadt Schwetzingen

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Keine Eintragungen

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III haben keinen Einfluss
auf den Verkehrswert.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind, sowie zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Schwetzingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Fläche:	21,6 km ²
Einwohner:	21.443 (2020)
Bevölkerungsdichte:	1.004 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	7 Stadtgebiete

Schwetzingen liegt im Nordwesten Baden-Württembergs und bildet mit den Gemeinden Oftersheim und Plankstadt ein durchgängig bebautes Siedlungsgebiet. Schwetzingen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Mannheim und Heidelberg. Schwetzingen ist ein Mittelzentrum der umliegenden Gemeinden und ist seit 1993 große Kreisstadt.

2.1.2 Wirtschaftszahlen von Schwetzingen

Allgemeine Kaufkraft in Mio. Euro lt. IHK Kaufkraftanalyse 2020	584,7 (2020)
Kaufkraftkennziffer	116,8 (2020)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro (positives Szenario)	161,9 (2020)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	109,2 (2020)
Einzelhandelsumsatz in Mio. Euro (positives Szenario)	247,1 (2020)
Einzelhandelsumsatz Index (positives Szenario)	195,8 (2020)
Zentralitätskennziffer (positives Szenario)	179,4 (2020)

Versicherungspflichtig Beschäftigte (Quelle: Statistisches Landesamt)

am Wohnort	9.155 (2020)
------------	--------------

am Arbeitsort	9.021 (2020)
davon nach Abteilungen	
produzierendes Gewerbe	1.381 (15,3 %)
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	2.944 (32,6%)
sonstige Dienstleistungen	4.695 (52,0%)
Berufseinpender:	7.474 (2020)
Berufsauspendler:	7.610 (2020)
Arbeitslosenquote (Bezirk Schwetzingen):	3,6% (07-2018)

Realsteuerhebesätze seit 01.01.2022

a) Grundsteuer A	300 v.H.
b) Grundsteuer B	460 v.H.
Gewerbesteuer	420 v.H.

Quelle: Webseite der Stadt Schwetzingen unter www.schwetzingen.de

2.2 Mikrolage

2.2.1 Lagemerkmale

Es handelt sich bei der fertig ausgebauten Straße „Siedlerstraße“ um eine innerstädtische Sammel-/Erschließungsstraße mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen im Stadtteil Hirschacker. Die zu bewertenden Grundstücke liegen in einem allgemeinen Wohngebiet. Öffentliche Parkmöglichkeiten sowie Parkmöglichkeiten auf den Grundstücken und den darauf befindlichen Garagen stehen zur Verfügung. Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Vor dem Nachbargrundstück befindet sich die Bushaltestelle „Siedlerstraße“. Nutzer- und lagertypische Immissionen sind vorhanden.

2.2.2 Entfernungen

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und weiteren Bedarfs sind im Umkreis von ca. 1 km erreichbar.

2.2.3 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Flughafen Frankfurt/Main	80 km
Bahnhof Schwetzingen	4 km
Autobahnauffahrt A 6	1 km
Öffentlicher Nahverkehr	20 m

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten sind die Flurstücke 5937 und 5938. Die Bebauung besteht im südwestlichen Teil über beide Grundstücke hinweg aus einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Garagenzeile, bestehend aus vier Einzelgaragen, welche auch quer über die Grundstücksgrenze errichtet wurde. Die zu bewertenden Grundstücke haben einen unregelmäßigen Zuschnitt, ähnlich dem eines Rechtecks mit weitestgehend geraden Grenzverläufen. Die Grundstücke liegen auf Höhe des Straßenniveaus. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung/ Abstellmöglichkeiten, die unbefestigten Flächen sind als Garten angelegt. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Flurstück 5937 mit einer Größe von 804 m² eingetragen, das Flurstück 5938 mit einer Größe von 768 m². Die Gesamtfläche beider Grundstücke beträgt somit 1.572 m².

Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten

Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

3.3 Erschließung

Die Grundstücke sind voll erschlossen. Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Für den Bewertungsgegenstand ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass keine weiteren Erschließungskosten mehr zur Anforderung kommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Baurechtliche Situation

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich eines gültigen und seit 08.02.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans "Hirschacker – Siedlerstraße östlicher Teil/ Bebauung in zweiter Reihe" (Datum des Abrufs 04.05.2022, www.schwetzingen.de). Der Bebauungsplan ermöglicht eine weitere Bebauung in zweiter Reihe mit folgenden Vorgaben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA2) gem. §4 BauNVO
- Halboffene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Max. überbaubare Grundfläche (GR) 85 m²
- Max zulässige Traufhöhe (TH) 6,75m
- Max. zulässige Firsthöhe (FH) 12,00 m
- Geneigte Dächer, Dachneigung max. 40°
- Max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

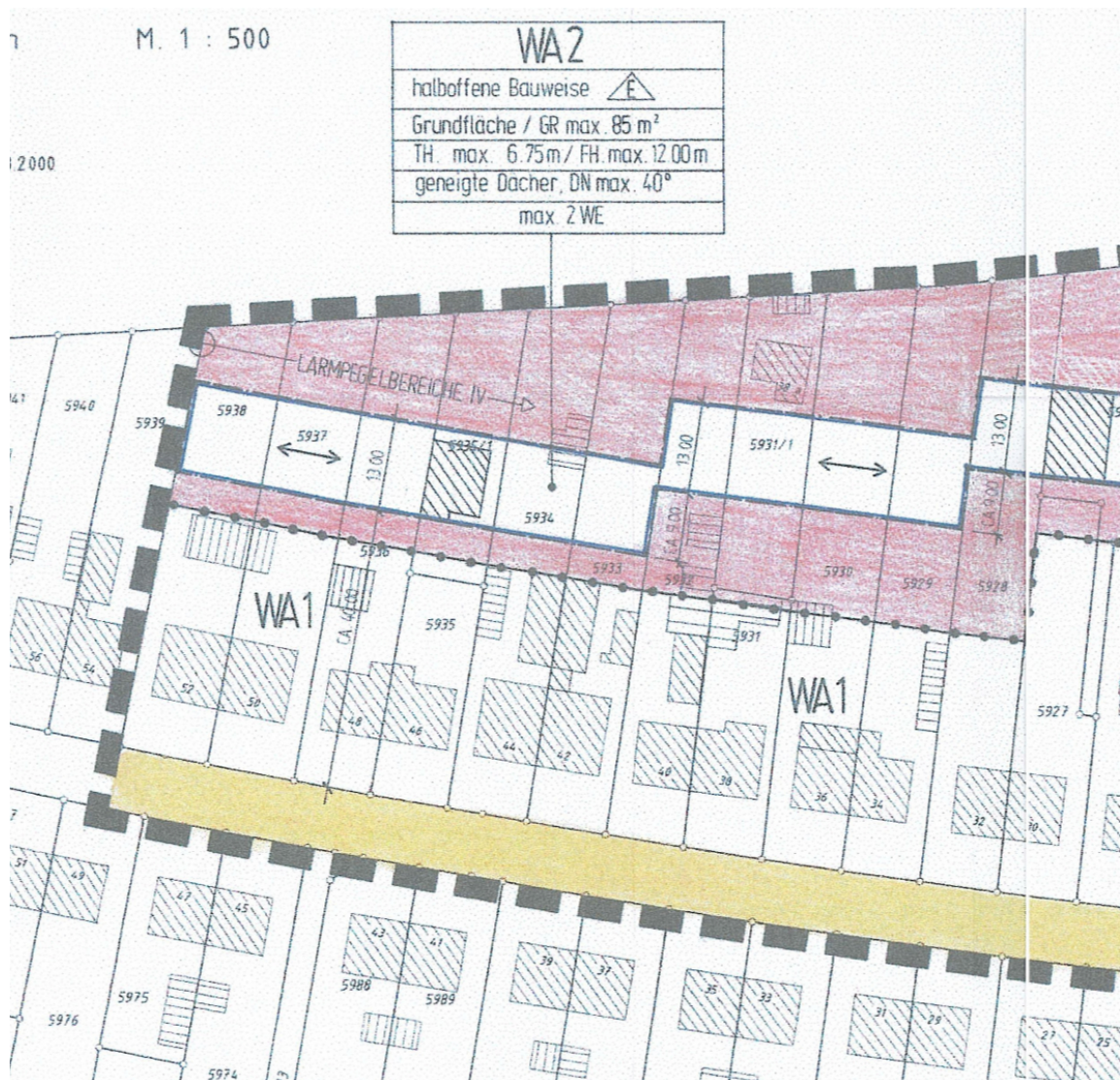


Abb. 1 – Ausschnitt Bebauungsplan Hirschacker – Siedlerstraße östlicher Teil/ Bebauung in zweiter Reihe

3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Schwetzingen ist nach Angabe des Auftraggebers für die zu bewertenden Grundstücke keine Baulast eingetragen.

3.6 Altlasten

Altlasten sind

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert.

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einem altlastenunbedenklichen Grundstückszustand aus.

Letztendlich kann nur eine umfassende historische und eine sich daran anschließende orientierende Altlastenuntersuchung, die durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt wird, eine belastbare Einstufung in Bezug auf Altlasten gewährleisten. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Altlastenuntersuchungsergebnisse vorliegen, ist das vorliegende Verkehrswertgutachten entsprechend zu aktualisieren.

3.7 Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt besteht nach Angabe des Auftraggebers kein Denkmalschutz.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (vier Wohneinheiten gesamt) bebaut. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen wie folgt (Zweispänner):

EG: 2 x 3 ZKB ohne Balkon

OG: 2 x 3 ZKB ohne Balkon

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird nicht genutzt.

Auf den Grundstücken befindet sich ferner ein Garagenkomplex, bestehend aus vier Einzelgaragen.

Bewertet wird der Ist-Zustand der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Bodenbereich der Grundstücke vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft.

Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.1 Konstruktive Merkmale

Gebäudeart:	Wohnhaus/ Mehrfamilienhaus
Baujahr(e):	1970
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Fundamente:	Streifenfundamente
Bauweise:	Massive Bauweise
Fassade:	Schindelverkleidung/ Fassadenplatten an allen Gebäude-seiten
Dach:	Satteldach ohne Aufbauten, Ziegeldeckung, keine Wärme-dämmung
Treppen:	Massivtreppen mit Kunststeinbelag
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung:	Dezentral (Elektro-Wandgeräte in den Wohnungen)
Gebäudegliederung:	Im Kellergeschoss befinden sich den Wohnungen zugeord-nete Mieter-Kellerräume, Trockenraum, Hausanschlüsse sowie die Zentralheizungsanlage.

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus können für die Nutzungseinheiten wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung:	Wohn-Schlafräume	direkt belichtet und belüftet
	Küchen:	direkt belichtet und belüftet
	Sanitärräume:	direkt belichtet und belüftet
Türen:	<u>Innentüren:</u>	
	Holztüren, Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt	
	<u>Hauseingangstüren:</u>	
	Aluminiumkonstruktion mit Glasausschnitt und Briefkasten- und Klingelanlage	
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat, Parkett + PVC (nur EG rechts), Fliesen (Bäder)	
Wandbekleidung:	<u>Wohnräume:</u>	
	Überwiegend tapeziert und gestrichen	
	<u>Küchen:</u>	
	Überwiegend Fliesenspiegel, Restflächen tapeziert und gestrichen	
	<u>Bäder:</u>	
	Überwiegend Fliesen raumhoch umlaufend	
Deckenbekleidung:	Überwiegend tapeziert und gestrichen	
Fenster/Balkontüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, BJ ca. 1980	
Sanitär-Ausstattung:	Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss	
Elektroinstallationen:	Auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Putz verlegt.	
Heizung/ Warmwasser:	Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung dezentral durch Elektro-Wandgeräte in den Wohnungen.	

Wärmeverteilung: Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörper mit Thermostatventilen.

4.3 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für Wohngebäude vom 03.12.2018 lag vor. Dieser weist einen Endenergiebedarfswert von 184,8 kWh/(m²*a) aus.

4.4 Außenanlagen

Einfriedungen: Das Grundstück ist mit Mauern und einer Zaunanlage eingefriedet.

Grünbereiche: Die Grünbereiche hinter den Garagen sind als Garten angelegt. Die Mieter der Wohneinheiten teilen sich diesen Garten (Abgrenzung durch Maschendrahtzäune).

4.5 Instandhaltung/Modernisierung

Das Gebäude wurde im Zeitablauf bewirtschaftet und instandgehalten. Für das Baualter sind übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese sind wertmäßig in den Ansätzen zur Restnutzungsdauer und zu den Instandhaltungskosten implizit berücksichtigt.

Nach Angabe des Auftraggebers wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:

- 2002 OG rechts komplett instandgesetzt und modernisiert
- 2006 Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage
- 2016 OG links teilsaniert
- 2017 EG links komplett instandgesetzt und modernisiert
- 2019 Erneuerung der Treppenhausverglasung (Kunststofffenster mit Isolierverglasung)

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts befindet sich in einem nicht modernisierten Zustand.

Es liegt kein weitere Instandhaltungs- oder Modernisierungsrückstand vor, der gesondert berücksichtigt werden müsste.

4.6 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und Grundrissgestaltung des Bewertungsgegenstandes wird zukünftig überwiegend eine Wohn-Nutzung in Frage kommen.

5 WERTERMITTLUNG

5.1 Flächen und Stellplätze

5.1.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücksgrößen wurden dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Die weiteren Flächenangaben wurden den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Flächenaufstellungen entnommen und anhand von Planzeichnungen auf Plausibilität überprüft. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

5.1.2 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche m ²
Gebäude- und Freifläche	5937	804
Gebäude- und Freifläche	5938	768
Gesamtfläche des Grundstücks		1.572

5.1.3 Wohnflächen

	Zimmer	Wohnfläche m ²
EG li.	3	75
EG re.	3	75
OG li.	3	75
OG re.	3	75
Wohnfläche gesamt		300

5.1.4 Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Garagen	4
KFZ-Stellplätze insgesamt	4

5.2 Verfahrenswahl

5.2.1 Zur Verfahrenswahl bei der Bewertung des Wertermittlungsobjektes

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

5.2.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In vorliegendem Fall handelt es sich nach der einschlägigen Fachliteratur um ein Vergleichswertobjekt, so dass zur Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig das Vergleichswertverfahren in Betracht kommt. Im vorliegenden Bewertungsfall steht eine ausreichende Anzahl von zeitnahen geeigneten Kaufpreisen nicht zur Verfügung, so dass eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich ist. Da Mehrfamilienhäuser am örtlichen Grundstücksmarkt üblicherweise als Renditeanlagen gesehen werden, wird vorrangig das Ertragswertverfahren herangezogen.

5.3 Bodenwert

5.3.1 Vergleichswerte

Der Bodenwert eines Grundstücks ist aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Folgende Merkmale können besonders auf den Wert eines Grundstücks einwirken:

- Lage (Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage)
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit (Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit)
- Erschließungszustand

Im Bewertungsfall liegen Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, nicht im

erforderlichen Umfang vor. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

5.3.2 Bodenrichtwert

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01.01.2021 für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts

560 €/m².

5.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Faktoren wie Lage, Topographie und Zuschnitt bieten keinen Anlass für Wertanpassungen, die vom Bodenrichtwert abweichen. Von einer weiteren Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird daher Abstand genommen.

Dementsprechend wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

560,00 €/m².

5.3.4 Bodenwert

Da das Mehrfamilienhaus sowie die Garagen quer über beide Grundstücke hinweg errichtet sind, wird von einer Einzelbewertung Abstand genommen und beide Grundstücke werden als Einheit bewertet.

Die zu bewertenden Grundstücke haben eine Tiefe von rd. 64 m, weswegen üblicherweise eine Unterteilung in Bauland - Hinterland/Gartenland in Betracht gezogen werden könnte. Im vorliegenden Fall liegen die Grundstücke jedoch, wie in Kapitel 3.4 dieses Gutachtens dargestellt, im Bereich des Bebauungsplans "Hirschacker – Siedlerstraße östlicher Teil/ Bebauung in zweiter Reihe". Dieser Bebauungsplan ermöglicht eine weitere Bebauung der

Grundstücke in zweiter Reihe. Aus diesem Grund werden im Folgenden zwei fiktive Teilflächen aus der Gesamtfläche der Grundstücke gebildet und wie folgt zugeordnet:

Flächen	Fläche m²
Gebäude- und Freifläche Mehrfamilienhaus	850
Bebaubare Fläche	722
Summe	1.572

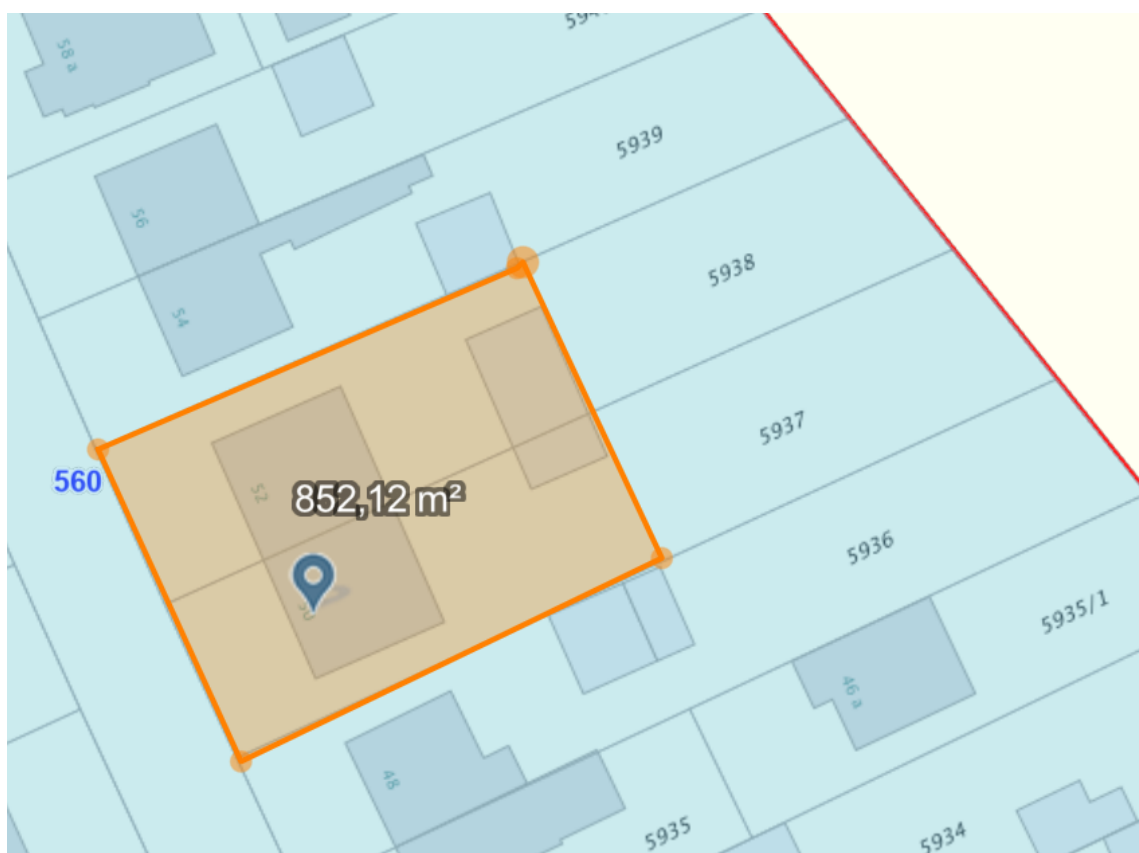


Abb. 2 – Skizze (Quelle: BORIS-BW)

Der Bodenwert für die zu bewertenden Grundstücke ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Gebäude- und Freifläche Mehrfamilienhaus	850	560,00	476.000,00
Bebaubare Fläche	722	560,00	404.320,00
Summe	1.572		880.320,00

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Der Rohertrag wird unter Berücksichtigung der vermietbaren Flächen und sonstigen Einnahmen ermittelt. Der Rohertrag wird nicht aus den vertraglich erzielbaren Mieten, sondern gemäß § 27 ImmoWertV aus den marktüblich erzielbaren Erträgen abgeleitet.

Mietverträge lagen nicht vor. Seitens des Auftraggebers wurde eine Aufstellung mit Mieten und Flächen des Bewertungsgegenstandes übergeben. Die als Berechnungsgrundlage verwendeten Ansätze sind nur als Datengrundlage für dieses Gutachten verwendbar. Sie sind nicht als Grundlage für Mietfestsetzungen und/oder Mieterhöhungsverlangen geeignet.

Alle Wohneinheiten des Bewertungsgegenstandes sind vermietet. Für die Mieteinheiten wird im Folgenden eine marktübliche Miete abgeleitet.

Gemäß der vom Auftraggeber übermittelten Mietvertragsdaten werden derzeit im Bewertungsgegenstand folgende Mieten gezahlt.

Wohnung	m ²	€/ Monat	€/m ²	€/ Jahr
EG re.	75	441,00 €	5,88	5.292,00 €
EG li.	75	450,00 €	6,00	5.400,00 €
OG re.	75	473,00 €	6,31	5.676,00 €
OG li.	75	473,00 €	6,31	5.676,00 €
Summe	169		Ø €/m² 6,12	22.044,00 €

In der Wohnung im Erdgeschoss rechts fand innerhalb der letzten drei Jahre eine Mieterhöhung i.H.v. 5 % statt. Weitere Mieten wurde in diesem Zeitraum nicht angepasst.

Die Stadt Schwetzingen veröffentlicht keinen Mietspiegel. Nachfolgendes Modell zur Feststellung einer marktüblichen Miete wurde von den beiden langjährig in Schwetzingen tätigen Sachverständigen Evelyn Strunck und Gregor Imo entwickelt. Es lehnt sich an die

Mietspiegel von Mannheim und Heidelberg an und wurde mit Erfahrungswerten des Gutachterausschusses abgestimmt.

Wohnung EG rechts

Ausgangsmiete	6,00 €	Zu-/Abschlag	Wert
Lage im Stadtgebiet (Stadtteil, Emissionen, grün, zentral mit Geschäften, ÖPNV und Ärzten)			0,00 €
Wohnung ist kleiner als 35 m² (Appartement)			0,00 €
Wohnung hat einen schlechten Grundriss mit Durchgangszimmern oder schlechte Belichtung			0,00 €
Wohnung hat Balkon oder Terrasse		10%	0,60 €
Baualter			0,00 €
Gebäude wurde in den letzten Jahren energetisch modernisiert			0,00 €
Bad wurde modernisiert und ist in gutem Zustand		-5%	-0,30 €
Küche ist vom Vermieter ausgestattet			0,00 €
Innenausstattung über dem Durchschnitt bzw. in sehr gepflegtem Zustand und modern		-5%	-0,30 €
moderne Heizkörper oder Fußbodenheizung und Elektrik modernisiert			0,00 €
marktübliche Miete	6,00 €		

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts befindet sich in einem nicht modernisierten Zustand.

Wohnungen EG links und OG

Ausgangsmiete	6,00 €	Zu-/Abschlag	Wert
Lage im Stadtgebiet (Stadtteil, Emissionen, grün, zentral mit Geschäften, ÖPNV und Ärzten)			0,00 €
Wohnung ist kleiner als 35 m² (Appartement)			0,00 €
Wohnung hat einen schlechten Grundriss mit Durchgangszimmern oder schlechte Belichtung			0,00 €
Wohnung hat Balkon oder Terrasse		10%	0,60 €
Baualter			0,00 €
Gebäude wurde in den letzten Jahren energetisch modernisiert			0,00 €
Bad wurde modernisiert und ist in gutem Zustand			0,00 €
Küche ist vom Vermieter ausgestattet			0,00 €
Innenausstattung über dem Durchschnitt bzw. in sehr gepflegtem Zustand und modern			0,00 €
moderne Heizkörper oder Fußbodenheizung und Elektrik modernisiert			0,00 €
marktübliche Miete	6,60 €		

Die Mieten der Wohnungen weichen von der ortsüblichen Miete in einer Spanne von rd. 2 - 10% ab. Es handelt sich hierbei um einen Minderertrag (Underrent). Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass bei einem Eigentümerwechsel ein wirtschaftlich handelnder Erwerber eine Mieterhöhung auf ein ortsübliches Niveau im Rahmen der gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten für Wohnraum durchführt. Eine Kapitalisierung des Minderertrages findet daher nicht statt.

Alle auf dem Grundstück befindlichen Garagen sind vermietet. Die Spanne der Mieten beträgt 41,00 bis 45,00 €/ Monat.

Dem Sachverständigen sind Mietpreise für weitgehend vergleichbare Objekte in vergleichbaren Lagen bekannt. Die Vergleichsmieten liegen innerhalb folgender Spannen:

Sachverständigendatenbank	von €/Stpl.	bis €/Stpl.
Kfz-Garagenstellplätze	30,00	50,00

Im Rahmen der Ertragswertermittlung sind marktüblich erzielbare Mieten anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Marktmieten, des Ausstattungsstandards, der Lage, Größe, Grundrissaufteilung und Beschaffenheit des Objekts werden folgende Mietpreise als marktüblich erzielbar angesehen und in die weiteren Berechnungen eingeführt:

Marktüblich erzielbare Mieten/ Monat	€/Stpl.	€/m²
Wohnung EG rechts		6,00
Wohnungen EG links und OG		6,60
Pkw-Garagenstellplätze	40,00	

Ausgehend von den vorstehend dargestellten, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich der Rohertrag des Bewertungsobjekts wie folgt:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Wohnung EG rechts	75	6,00	450,00
Wohnungen EG links und OG	225	6,60	1.485,00
Zwischenergebnis Flächenmieten	300		1.935,00
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Garagenstellplätze	4	40,00	160,00
Marktüblicher Rohertrag pro Monat			2.095,00
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (2.095,00 € x 12)			25.140,00

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

In Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses werden folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gewählt.

Verwaltungskosten	Einheiten	€/ Einheit	€/ Gesamt
Wohnungen	4	298,00	1.192,00
Garagen	4	39,00	156,00
Verwaltungskosten gesamt			1.348,00

Instandhaltungskosten	Fläche m²	€/ m²	€/ Gesamt
Wohnfläche	300	11,70	3.510,00
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/ Stpl.	
Pkw-Außenstellplätze	4	88,00	352,00
Instandhaltungskosten gesamt			3.862,00

Mietausfallwagnis	Rohertrag in €	% v. RoE	€/ Gesamt
Wohnen	25.140,00 €	2,00	502,80
Mietausfallwagnis gesamt			502,80

Zusammengefasst ergeben sich für das Bewertungsobjekt insgesamt folgende Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten gesamt	Rohertrag in €	% v. RoE	€/ Gesamt
	25.140,00 €	23	5.712,80

5.4.3 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

In Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses wird das in der ImmoWertV veröffentlichte Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen eingesetzt.

In der ImmoWertV sind Modellansätze für die übliche Gesamtnutzungsdauer veröffentlicht. Diese sind bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

0-1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

Die modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 52 Jahren und zwei Modernisierungspunkten beträgt gemäß ImmoWertV 29 Jahre.

Es wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren in die weiteren Berechnungen eingeführt.

5.4.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 ImmoWertV Absatz 2 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat zuletzt am zum 31.12.2018 Liegenschaftszinssätze wie folgt veröffentlicht:

Whg. in Mehrfamilienhäusern bis 5 Wohnungen	2,25 bis 3,25 %
---	-----------------

Der Immobilienverband IVD Bundesverband hat Liegenschaftszinssätze zum Januar 2021 wie folgt veröffentlicht:

Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,00 bis 5,00 %
---------------------------------------	-----------------

Für den vorliegenden Bewertungsfall ist unter Berücksichtigung

- der Lage,
- des Bau- und Instandhaltungszustands des Objektes,
- der Vermiet- und Vermarktbarkeit des Objekts und
- der Risikofaktoren

ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für das Bewertungsobjekt marktkonform und angemessen.

5.4.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Wie in Kapitel 5.3.4 dieses Gutachtens dargestellt, wird eine fiktive Teilfläche der Grundstücke dem Mehrfamilienhaus zugeordnet (850 m²). Der andere Flächenanteil (722 m²) wird als Baugrundstück bewertet und nicht im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2022
Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Barwertfaktor (BWF)	21,84
Bodenwertanteil MFH (BW)	476.000 €

Ertragswertermittlung	Betrag €		
Jahresrohertrag			25.140,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			5.712,80
Reinertrag (RE)			19.427,20
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (476.000 € x 2%)	476.000 €	2,00	9.520,00
Gebäudeertragsanteil (GEA)			9.907,20
	GEA	BWF	
Gebäudeertragswert (9.907,20 € x 21,84)	9.907,20	21,84	216.373,24
zzgl. Bodenwertanteil insgesamt			476.000,00
Vorläufiger Ertragswert			692.373,24
Vorläufiger Ertragswert rd.			692.000,00

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenwert der fiktiven Baufläche der Grundstücke wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die weiteren Berechnungen eingeführt.

Bodenwert	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Bebaubare Fläche	722	560,00	404.320,00

5.6 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich demnach wie folgt:

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert	692.373,24
Zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	404.320,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts Istzustand	1.096.693,27
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.	1.100.000,00

5.7 Verkehrswert (Marktwert)

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das Verhandlungsgeschick der Beteiligten spielt ebenso wie die finanzielle Situation oder der individuelle Geschmack Einzelner keine Rolle bei der Verkehrswertermittlung. Vor diesem Hintergrund sind Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert möglich.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die derzeitige Nachfrage am örtlichen Grundstückmarkt nach Objekten solcher Art, Größe, Beschaffenheit und Lage ist gegeben.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Bewertungsobjekt ein Marktwert begutachtet in Höhe von

1.100.000 €
(Eine Million Einhunderttausend Euro)

Oftersheim, den 06. Mai 2022

Gregor Imo

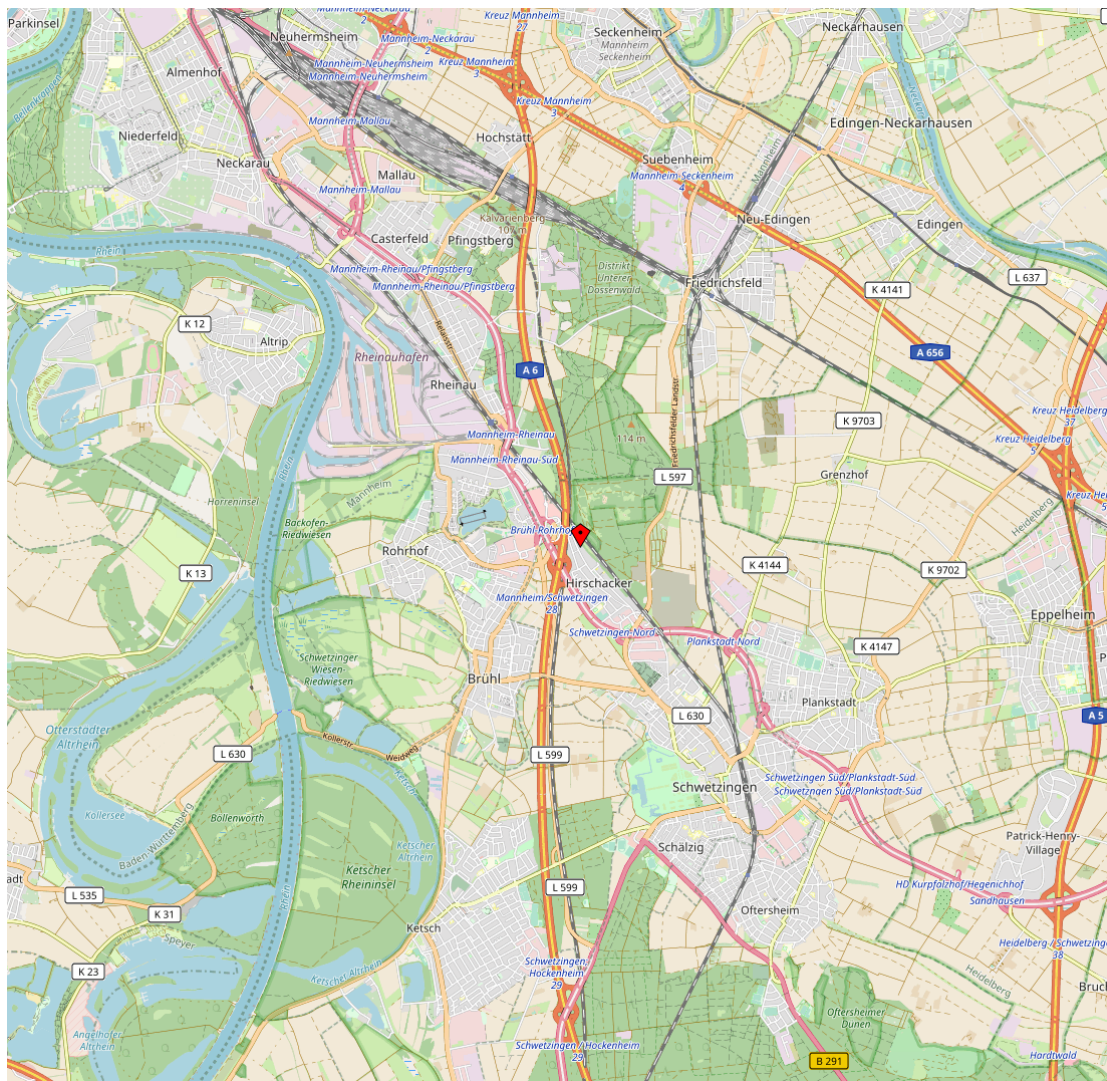
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Sachverständiger für Immobilienbewertung Zertifiziert
durch PersCert TÜV (TÜV Rheinland)

TÜV-geprüfter Sachkundiger für Schimmelpilzsanierung

6 ANLAGEN

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle:
Datum des Abrufs:

OpenStreetMap
04.05.2022

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap
Datum des Abrufs: 04.05.2022

6.3 Anlage 3: Lageplan



6.4 Anlage 4: Fotos des Bewertungsgegenstandes



Giebelseite



Garagen



Gebäuderückseite



Gartenbereich

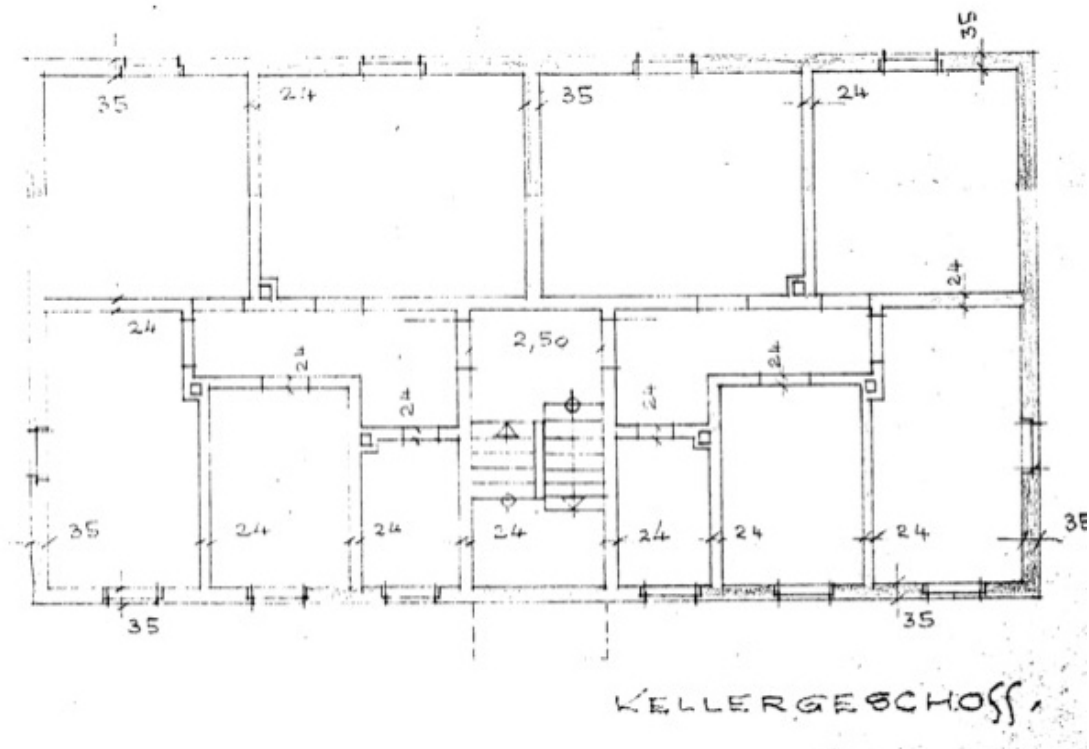


Treppenhaus

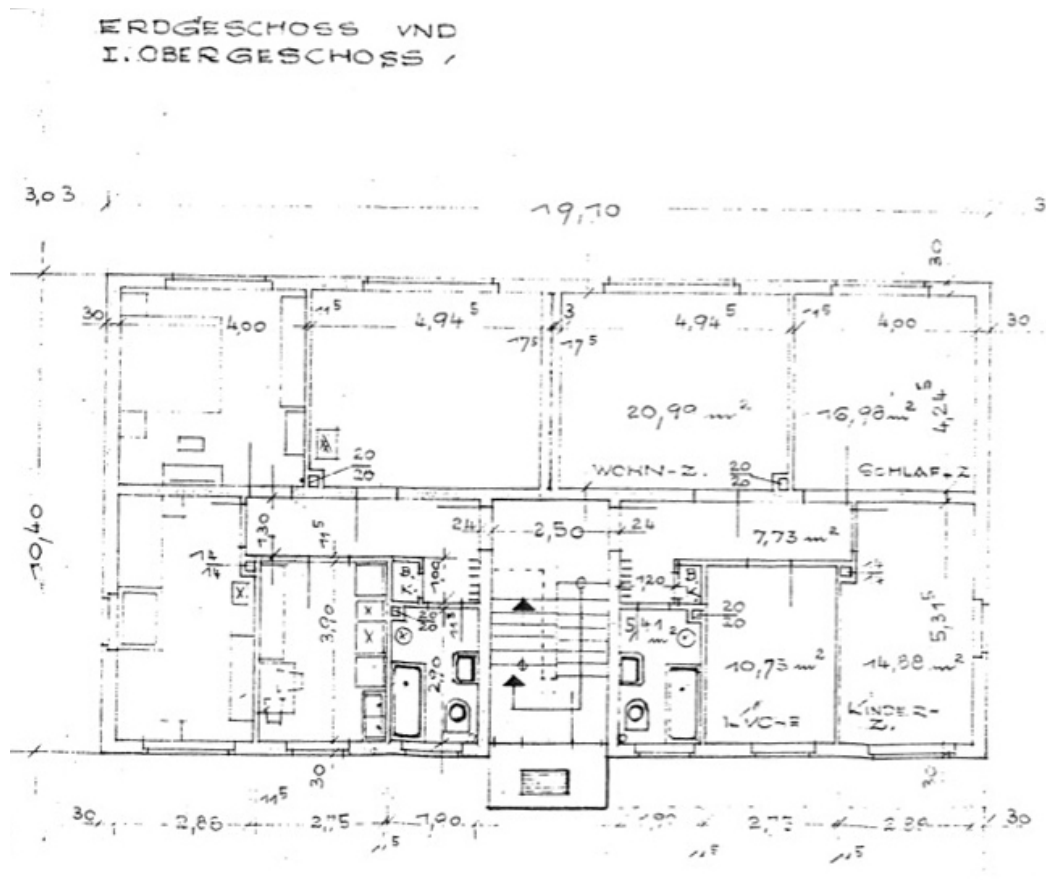


Heizungsanlage/ Keller

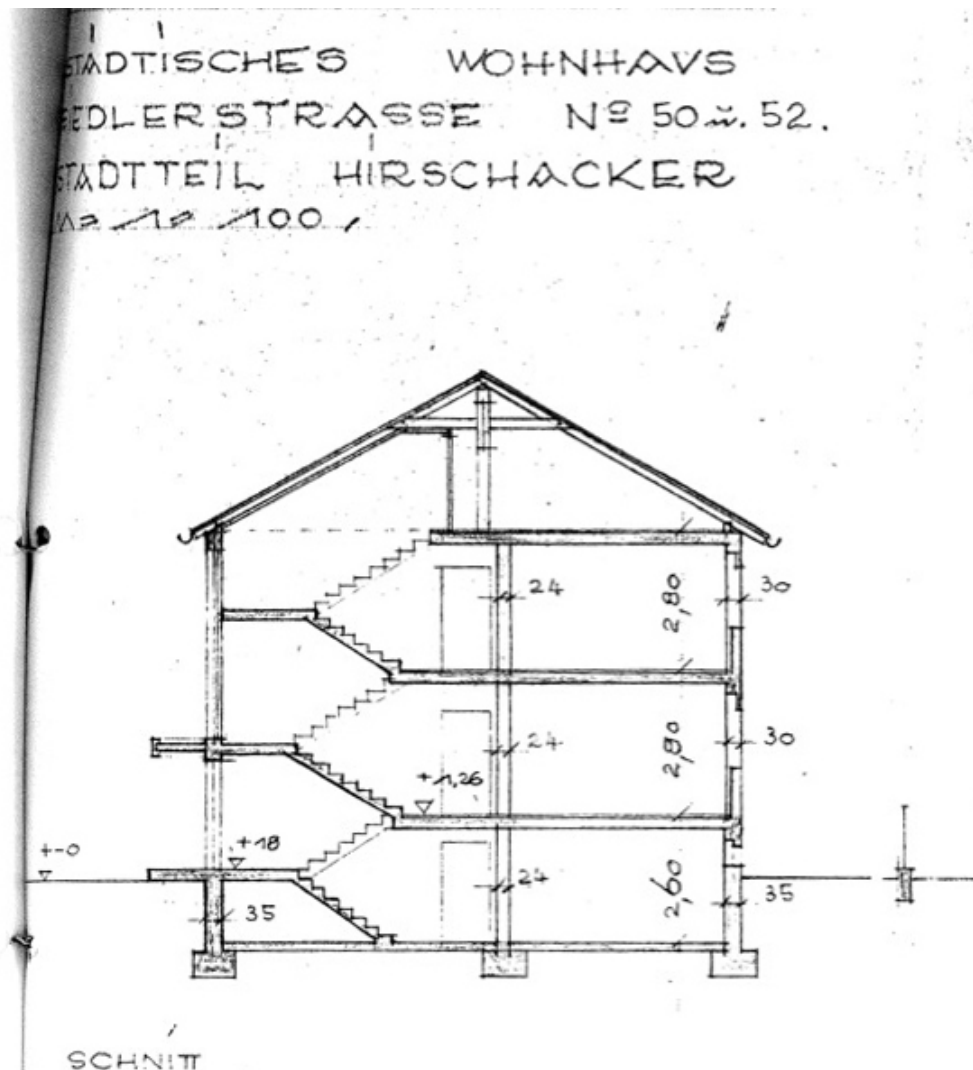
6.5 Anlage 5: Grundrisse



Kellergeschoss



Erd- und Obergeschoss



Schnitt