



Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 2016-999-HS

Mehrfamilienhaus

Dürerweg 21
 99777 Weststadt

Stichtag 22.09.2016

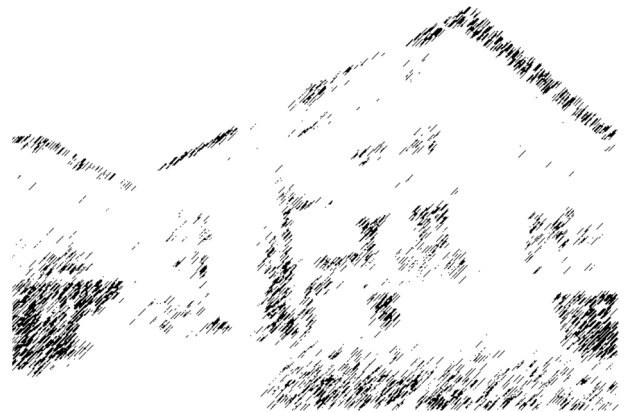


Bild unkenntlich gemacht

<p>Marktwert unbelastet § 194 Baugesetzbuch</p> <p>1.880.000,00 EUR 18,92-fache Jahresrohertrag 2.076 EUR/m² WNfl.</p>	<p>Marktwert unbelastet § 194 Baugesetzbuch</p> <p>1.580.000,00 EUR 17,28-fache Jahresrohertrag 1.893 EUR/m² WNfl.</p>
--	--

Objektrisiken im Überblick

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Standortqualität Nachbarschaftsverhältnisse Stellplatzsituation Verkehrsanbindung Objektqualität Erweiterungsmöglichkeiten Bauschäden/-mängel Restnutzungsdauer besondere Objektrisiken Grundstücksausnutzung Ertragsfähigkeit | <ul style="list-style-type: none"> Mieterbonität WEG-Regelungen WEG wirtschaftl. Verhältnisse Belastungen Abt. II Baulasten Altlasten Immobilienmarkt ausreichender Käufer-/Nutzerkreis Verkäuflichkeit Vermietbarkeit Drittverwendungsfähigkeit |
|--|---|

Erläuterung Farbskala											
	Schwerer Nachteil		Nachteil		neutrales Merkmal		Vorteil		Deutlicher Vorteil		Keine Relevanz

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Daten zum Auftrag, Ortstermin und Besichtigung	3
1.2 Daten zum Bewertungsobjekt	3
2. Lage	4
2.1 Makrolage	4
2.2 Mikrolage	5
3. Bodenwert	6
3.1 Zuschnitt, Lage, Zugänglichkeit	6
3.2 Grundstücksmerkmale im Überblick (§ 6 ImmoWertV)	6
3.3 Rechtliche Situation (Baurecht und Grundbuch)	7
3.4 Bodenwert	8
4. Objektbeschreibung	9
4.1 Allgemeine Beschreibung	9
4.2 Standardeinordnung	10
4.3 Analyse der Restnutzungsdauer	10
4.4 Darstellung der Flächen im Objekt	11
4.5 Rechtliche/wirtschaftliche Situation Gebäude	12
5. Sachwertverfahren	14
5.1 Sachwertverfahren	14
5.2 Erläuterungen	14
6. Ertragswertverfahren	15
6.1 Einflusskriterien auf den Liegenschaftszinssatz	15
6.2 Ertragswertverfahren	15
6.3 Erläuterungen	16
7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	17
8. abschließende Erklärung	17
9. Anlagenverzeichnis	18
10. Fotodokumentation	18
11. übrige Anlagen	18

1. Allgemeine Angaben

1.1 Daten zum Auftrag, Ortstermin und Besichtigung

Auftraggeber	Herr Max Mustermann Regenweg 7 in 90009 Seefurt
Verwendungszweck	Kaufpreisfindung
Ortstermin	22.09.2016
Besichtigungsumfang	weitgehend
Aktenzeichen	2016-999-HS
Gutachter	Herr H.
Qualifikation	Gutachter HypZert (F)
Einsatz Hilfskräfte	nein
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Genehmigtes Baugesuch vom 11.03.2003 mit BGF und Wohnflächenberechnung • Grundbuchauszüge der Wohn- und Teileigentumseinheiten • Mietverträge • Lageplan • Bodenrichtwertauskunft • Unterlagen der Hausverwaltung
Auskünfte	<ul style="list-style-type: none"> • Frau M. Stadt Weststadt • Herr Sch. Baurechtsamt
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"> • Baulasten: ja • Altlasten: nein

1.2 Daten zum Bewertungsobjekt

Marktwert	1.880.000,00 €
Rohertrag	95.034,00 €
Reinertrag	77.040,00 €
Bruttoanfangsrendite	5,28%
Grundstücksgröße	848 m ²
Mietfläche	867 m ²
Leerstand	0 m ²
Marktwert pro m ² Nutzfläche	2.076,00 €

2 Lage

2.1 Makrolage

Gemeinde/Stadt Weststadt

Einwohner 47.200

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2020 +0,5%
 Bevölkerungsentwicklung seit 2007 +1,2%
 Altersstruktur, vorwiegend 30-50



Infrastruktur

Verkehrsanbindung gut
 - ÖPNV: Bahn regional
 - Flughafen: 20 min Kfz
 - Individualverkehr: Autobahnanschluss 5 min
 Bildungseinrichtung gut
 Versorgung gut
 Einzelhandelszentralität 1,1
 Arbeitsplatzzentralität 0,7



Karte (© openstreetmap-Mitwirkende)

Soziale Lage	Prozentual	absolut
Arbeitslosenquote	8,4%	5.800
Anteil Sozialhilfebezieher	5,9%	4.100
Gemeldete Stellen		560
Unterbeschäftigung	10,5%	7.400

Besonderheiten
 Hochschulstandort

Brutto-Inlands-Produkt (BIP)	TEUR 26	TEUR 24 BRD
------------------------------	---------	----------------

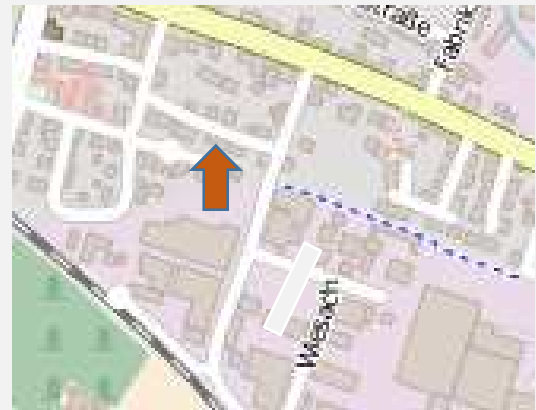
Immoscout – Nachfrage - Index 110 (BRD = 100)

Fazit:
 Lage in einem Gebiet mit zahlreichen positiven Impulsen auf den örtlichen Immobilienmarkt.

2.2 Mikrolage

Kleinräumige Lagemerkmale

- Nahversorgung des tgl. Bedarfs ca. 300 m
- S-Bahnstation ca. 100 m zu Fuß erreichbar
- Grünanlagen in der Nähe
- Wohnlage: ruhig
- gehobene Wohnlage im mittleren Preissegment
- Autobahn ca. 5 Minuten mit dem Kfz entfernt
- Schulen (Grund-, Realschule und Gymnasium) zu Fuß erreichbar
- Nachfrageindex immoscout: 178
- Erreichbarkeit: gut
- Parkplatzsituation: gut, da die meisten Wohngebäude in der Nachbarschaft über Tiefgaragen verfügen



Karte (© openstreetmap-Mitwirkende)

Fazit:

Die Lage ist ordentlich, so dass dadurch bedingt keine negativen Impulse auf den Immobilienwert zu erwarten sind.

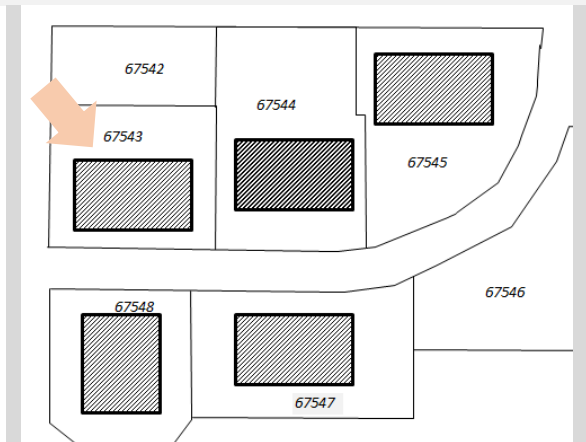
3 Bodenwert

Daten zum Grundstück		Grundstücksadresse
Flurstück(e)	67543	Dürer Weg 21
Größe des Grundstücks	848 m ²	99777 Weststadt
Bebaubarkeit		
Bodenrichtwert vom 31.12.2014	340,00 €	

Bebauung	
Mehrfamilienhaus (9 Wohnungen) mit Tiefgarage	

3.1 Zuschnitt, Lage, Zugänglichkeit

Zugang	■ von öffentlicher Straße
Zuschnitt	■ lässt eine zweckmäßige Bebauung zu, rechteckig
Topografie	■ eben
Baugrund	■ keine Informationen
Nachbarschaft	■ im Norden: Kinderspielplatz, ansonsten gleichartige Wohnbebauung
Grünanteil	■ durchschnittlich



3.2 Grundstücksmerkmale im Überblick (§ 6 ImmoWertV)

Erschließungszustand	Bauland erschlossen	
Art der baulichen Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	
Maß der baulichen Nutzung:		
GRZ (Grundflächenzahl)	zulässig 0,4	realisiert 0,39
GFZ (Geschossflächenzahl)	1,2	1,16
Vollgeschosse	III	III
Bebauungsplan:	Maler-Viertel III vom 01.01.1999	
- ggf. wesentliche Regelungen	- keine Besonderheiten	
Zulässigkeit von Bauvorhaben:	gem. Bebauungsplan	

3.3 Rechtliche Situation (Baurecht und Grundbuch)

Das Mehrfamilienhaus ist nach Wohnungseigentum aufgeteilt. Sämtliche Wohneinheiten befinden sich im Eigentum der ImmoConsult GmbH.

3.3.1 Grundbuch	Weststadt
Amtsgericht	Weststadt
Grundbuch von	Weststadt
Aktualität	25.06.16

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
		1	Weststadt	NO 88	67543	848
			Wohnungsnummer gem. Aufteilungsplan		Ggfls. Sondernutzungsrechte	Miteigentumsanteile (MEA)
	1001	1	1		Gartenfläche, Kellerraum	119/1.000
	1002	1	2		Gartenfläche, Kellerraum	115/1.000
	1003	1	3		Gartenfläche, Kellerraum	82/1.000
	1004	1	4		Kellerraum	119/1.000
	1005	1	5		Kellerraum	115/1.000
	1006	1	6		Kellerraum	82/1.000
	1007	1	7		Kellerraum	119/1.000
	1008	1	8		Kellerraum	115/1.000
	1009	1	9		Kellerraum	82/1.000
	1010	1	10		Müllraum 1	4/1.000
	1011	1	11		Müllraum 2	4/1.000
	12-22	1	10-20		11 TG-Plätze	Je 4/1.000

Eigentümer ImmoConsult GmbH

Abteilung II

- Leitungsrecht für die NordSüd Energie AG
- lebenslanges Wohnrecht bzgl. Wohnung Nr. 5 für Frau Anita W. *30.02.1950

Baulasten

- keine Eintragungen

Alllastenkataster

- nicht recherchiert, kein Verdacht
- vor Bebauung handelte es sich um eine Ackerfläche

Werteinflüsse

- lebenslanges Wohnrecht, ansonsten keine Besonderheiten

3.4 Bodenwert

Bodenrichtwert vom 31.12.2014	340,00 €	BRW Zone 667
Abgabenrechtlicher Zustand (6.3)		
Anpassungen wegen tatsächlicher Gegebenheiten		Abweichungen
Lagetypische Nutzung (§ 6.1 ImmoWertV)	x 1,00	
Lage (innerhalb der BRW-Zone)	x 1,00	keine Abweichungen
GFZ Ausnutzung (Anlage 11)	x 1,00	ausgenutzt
Verkehrslage	x 1,00	keine störenden Einflüsse
Nachbarschaft	x 1,00	typisch für die BRW-Zone
Wohnlage	x 1,00	lagetypisch
Umwelteinflüsse	x 1,00	keine Besonderheiten
Zugänglichkeit	x 1,00	gegeben
Immissionen	x 1,00	keine
Lärm	x 1,00	
modifizierter Bodenrichtwert	340,00 €	

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Grundstück	848,0	340,00 €					J	288.320,00
	Summe Bodenwert								288.320,00

4 Objektbeschreibung

4.1 Allgemeine Beschreibung

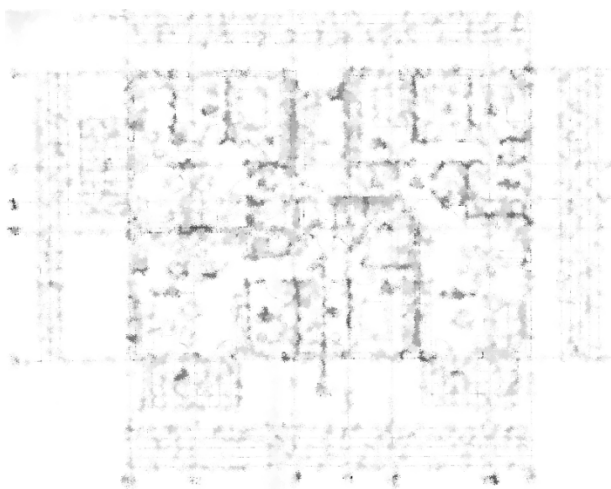
Objektbild



Beschreibung

Gesamthaus

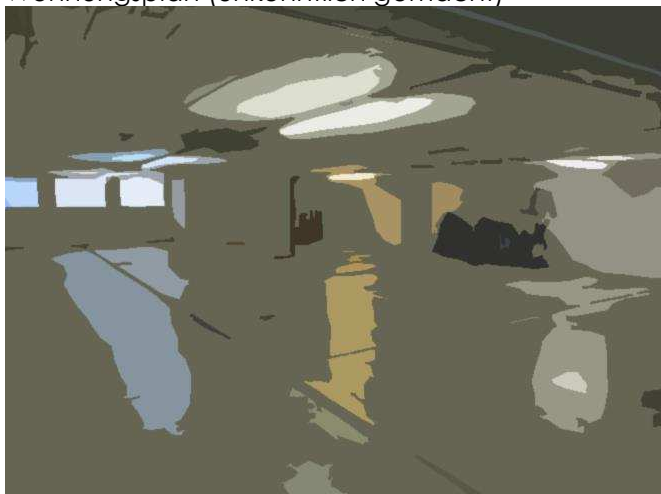
- Flaches Walmdach mit Betondachpfannen
- Mauerwerk mit Kalksandstein
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- 9- Parteien-Wohnhaus mit 3 Einheiten pro Geschoss
- 3 x 3 – Zimmer-Wohnungen
- 6 x 4 – Zimmer-Wohnungen
- Großzügige Balkone
- Fernwärmeanschluss
- Kein Aufzug
- Wärmedämmung
- Tiefgarage



Wohnungen

- Wohnungsgrundrisse sind zweckmäßig
- 2. WC in den 4-Zimmer-Wohnungen enthalten
- Bad mit Dusche und Wanne ausgestattet, Standard befriedigend
- Offene Küche
- Abstellraum im UG über Sondernutzung geregelt
- Tiefgaragenstellplatz pro Wohnung vorhanden

Wohnungsplan (unkennlich gemacht)



Tiefgarage

- Tiefgarage mit 12 Plätzen
- 2 Räume zur Unterbringung von Mülltonnen
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder

4.2 Standardeinordnung

Analyse der Standardstufe

Merkmal (NHK 2010)	entspricht Standardstufe	Gewichtung
Außenwände: einschalig mit WDVS	3	
Dach: Betondachsteine	3	
Fenster und Außentüren	3	
Fenster: Kunststoff, 2-fach-Verglasung		
Außentüre mit zeitgem. Wärmeschutz		
Innenwände: in massiver Ausführung	3	
Decken: Betondecke	3	
Fußboden: meist Laminat, Küche und Nassräume mit Fliesen	3	
Sanitäreinrichtung:		
Bad mit Gäste-WC, Dusche nicht bodengleich, meist nur 1 Waschbecken, kein Bidet	3-4	
Heizung: Fernwärme	3	
sonstiges: Ausstattung zeitgemäß	3	

Fazit:
Das Gebäude wird in **Standardstufe 3** eingeordnet.

Analyse der Energieeffizienz

Klasse	End-energie	Einschätzung	Beschreibung
A+	< 30	Vertrauensbereich => keine negativen Einflüsse auf die zukünftige Entwicklung der Immobilie	
A	< 50		
B	< 75		
C	< 100		
D	< 130		
E	< 160	Überprüfungsbereich – mögliche negative Einflüsse vorhanden – Anpassungen über RND, Modernisierungsrisiken, Instandhaltungskosten	
F	< 200		
G	< 250		
H	> 250	Sanierungsbereich – negativer Einfluss auf künftige Entwicklung ist anzunehmen	

4.3 Analyse der Restnutzungsdauer

Baujahr real	2004		
Baujahr fiktiv	2004		
Gesamtnutzungsdauer	80		
Restnutzungsdauer	68	modifizierte Restnutzungsdauer	68
Alterswertminderung in %	linear		
	15%		

Fazit: Es wurden keine Maßnahmen zu Verlängerung der Restnutzungsdauer durchgeführt.

Modernisierungselemente	Punkte max.	vergeb. Punkte	Bemerkungen
Dacherneuerung inkl. 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	0	
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Punktzahl	20	0	
Modernisierungsgrad			keine Modernisierung seit Errichtung im Jahre 2004

NHK – Ansatz pro m² BGF (NHK-Gebäudetyp in Klammern)

Einstufung:		Mehrfamilienwohnhäuser mit 7-20 Wohneinheiten (4.2)	
Standardstufe		3	
NHK 2010 – Ansatz ohne NK		540,34 €	
Nebenkosten	19%	102,66 €	
NHK 2010 – Ansatz		643,00 €	
x Korrekturfaktor Dreispänner		x 0,97	
x Korrekturfaktor Wohnungsgröße		x 0,95	
x Baupreisindex 2010/2016 (II.2016)		x 1,13	
angepasster NHK-Ansatz		669,55 €	

Einstufung		Tiefgarage (14.3)	
Standardstufe Tiefgarage (14.3)		3	
NHK 2010 – Ansatz ohne NK		423,48 €	
Nebenkosten	15%	63,52 €	nach BP-Index
NHK 2010 – Ansatz		487,00 €	
x Baupreisindex 2010/2016 (II.2016)		x 1,13	
angepasster NHK-Ansatz		550,31 €	

4.4 Darstellung der Flächen im Objekt

Bruttogrundfläche

Wohngebäude

UG:	21,40 m	11,30 m	241,8 m ²
EG:	21,40 m	15,30 m	327,4 m ²
OG1:	21,40 m	15,30 m	327,4 m ²
OG: 2	21,40 m	15,30 m	327,4 m ²
BGF Mehrfamilienhaus			1224,1 m²

Tiefgarage			
Zufahrt	15,30 m	3,50 m	53,6 m ²
Stellbereich	21,40 m	8,00 m	171,2 m ²
BGF Tiefgarage			224,8 m²

Wohnfläche

Wohnung	Lage	Balkon / Terrasse	KFZ- Stellplatz	Keller	Wasch- platz	Wohnfläche
Wohnung 1	EG	Ja	Ja	Ja	Ja	75,0 m ²
Wohnung 2	EG	Ja	Ja	Ja	Ja	105,0 m ²
Wohnung 3	EG	Ja	Ja	Ja	Ja	109,0 m ²
Wohnung 4	OG 1	Ja	Ja	Ja	Ja	75,0 m ²
Wohnung 5	OG 1	Ja	Ja	Ja	Ja	105,0 m ²
Wohnung 6	OG 1	Ja	Ja	Ja	Ja	109,0 m ²
Wohnung 7	OG 2	Ja	Ja	Ja	Ja	75,0 m ²
Wohnung 8	OG 2	Ja	Ja	Ja	Ja	105,0 m ²
Wohnung 9	OG 2	Ja	Ja	Ja	Ja	109,0 m ²
Summe Wfl:						867,0 m²

Stellplätze

11

4.5 Rechtliche/wirtschaftliche Situation Gebäude

4.5.1 Analyse der Teilungserklärung

- Bestimmbarkeit gegeben
- Keine Veräußerungsbeschränkung
- Berufsausübung mit Zustimmung des Verwalters
- Sondernutzungsrechte sind eingeräumt und präzise formuliert

Instandhaltungspflichten der Sondereigentümer

- Bodenbelag Balkone
- Schönheitsreparaturen Sondereigentum
- Glasschäden an Fenstern und Glasuren

Verwalter

- kein Verwalter bestellt
- Kellerräume im gemeinschaftlichen Eigentum

4.5.2 Analyse des Teilungsplans

- die Gebäudeteile sind gekennzeichnet, die Bestimmbarkeit ist gegeben

4.5.3 Analyse der Rücklagen

- Es wurde keine Instandhaltungsrücklage angesammelt

4.5.3 Mietvertragsanalyse

		Bonitätshinweise		
		Mietsteigerungspotenzial		
Mietvertrag Müller	Whg. 1 TG-Platz	seit 01.2005	637,50 € 50,00 €	
Mietvertrag Bauer	Whg. 2 2 TG-Plätze	seit 06.2007	892,50 € 100,00 €	
Mietvertrag Schmidt	Whg. 3 TG-Platz	seit 03.2005	1.011,50 € 50,00 €	
Mietvertrag Fischer	Whg. 4 TG-Platz	seit 10.2009	637,50 € 50,00 €	
Mietvertrag Metzger	Whg. 5 TG-Platz	seit 08.2010	892,50 € 100,00 €	
Mietvertrag Schulz	Whg. 6 TG-Platz	seit 08.2005	1.011,50 € 50,00 €	
Mietvertrag Wagner	Whg. 7 TG-Platz	seit 01.2009	637,50 € 50,00 €	
Mietvertrag Meier	Whg. 8 2 TG-Plätze	seit 06.2015	892,50 € 100,00 €	
Mietvertrag Kowalski	Whg. 9 TG-Platz	seit 07.2005	1.011,50 € 50,00 €	

Hinweise

Vergleichsmiete - für folgende Wohnwertmerkmale	8,00 € gem. Mietspiegel Hochstadt - 2. Gäste-WC - Bodenbeläge - Heizung vom Vermieter - Balkon - Tiefgaragenstellplatz
--	---

Mietpreisbremse	ja	
Mieter-Bonität	Überwiegend keine negativen Hinweise, eine Mietpartei ist öfters rückständig und hat offene Hausgeldzahlungen	

6 Ertragswertverfahren

6.1 Einflusskriterien auf den Liegenschaftszinssatz

	Liegenschaftszinssatz der Stadt Weststadt für ein 9-Familienhaus	Abschlag	Zuschlag	4,30%
	bessere Lage in der Metropolregion	-0,5		
	- hohe Nachfrage - Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum			
	Haus ist groß	-0,1		
	für Eigennutzer geeignete Wohnungen	-0,2		
	Wohnungen eher groß		0,2	
	reine Wohnungsnutzung	-0,1		
	lange Restnutzungsdauer		0,2	
	gute Vermietbarkeit	-0,2		
	keine Rücklagen für Instandhaltungen		0,2	
	Gesamt	-1,1	0,6	
	modifizierter Liegenschaftszinssatz			3,80%

6.2 Ertragswertverfahren

Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE
	In Gebäude					Jahre	%	
							x	
w	Wohnung 1	68	3,80		75,00	8,50		7.650,00
w	Wohnung 2	68	3,80		105,00	8,50		10.710,00
w	Wohnung 3	68	3,80		109,00	8,50		11.118,00
w	Wohnung 4	68	3,80		75,00	8,50		7.650,00
w	Wohnung 5	68	3,80		105,00	8,50		10.710,00
w	Wohnung 6	68	3,80		109,00	8,50		11.118,00
w	Wohnung 7	68	3,80		75,00	8,50		7.650,00
w	Wohnung 8	68	3,80		105,00	8,50		10.710,00
w	Wohnung 9	68	3,80		109,00	8,50		11.118,00
ws	TG – Plätze 1-11	68	3,80	11		50,00		6.600,00
	Summe RoE p.a.				867,00			95.034,00

Bewirtschaftungskosten						
Kostenart	Rechengröße	Bezugsgröße				
Übertrag Rohertrag					95.034,00	
Instandhaltung	10,00	p.WF.	WF	876	8.760,00	
- ggf. nach Gebäudeteil -						
Verwaltung (pro Einheit oder % vom RoE)	250,00	p.WE.	Anzahl	9	2.250,00	
Verwaltung TG – Plätze	25,00	p.SP.	Anzahl	11	275,00	
- ggf. nach Gebäudeteil						
Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)	2,00	%	JRoE		1.900,68	
- ggf. nach Gebäudeteil						
Sonstiges						
Zwischensumme Bewirtschaftungskosten				13,87%	13.185,68	
Modernisierungsrisiko						
- aus % vom Rohertrag						
- aus EUR pro m ²						
- aus % der HK ohne AA, NK,		0,5			4.880,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt				18,92	17.975,32	

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	95.016,00
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	17.975,32
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	77.040,68
- Bodenwertverzinsungsbetrag 3,8%	10.956,16
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	66.048,52
x durchschnittlicher Barwertfaktor	24,23
Ertragswert der baulichen Anlagen	1.600.355,64
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE – Bewirtschaftungskosten – Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	288.320,00
Ertragswert	1.880.000,00

6.3 Erläuterungen

Hier folgen noch weitere Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

7. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Wohnrecht			
Frau Anita W.	*30.02.1950		
Verbleibende Lebensdauer gem. Sterbetafel	20 Jahre		
Miete pro Monat / Jahr	926,50 €	11.118,00 €	
Liegenschaftszinssatz	3,5%		
Vervielfältiger	14,21		
Nachteil des Wohnrechts	157.986,00 €	Gerundet	158.000,00 €

8. abschließende Erklärung

Die Richtigkeit vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich ein persönliches Interesse an dem Ausfall des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde für den Auftraggeber nach der

- ImmoWertV
- in Anlehnung an die ImmoWertV
- erstellt.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Firma Holz, Schäfer & Partner, 72649 Wolfschlugen erfolgen. Der Auftraggeber übernimmt für dieses Verbot der Weitergabe die persönliche Haftung.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, bzw. Rohrfraß vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) untersucht wie der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstücksbewertung sprengen.

Wolfschlugen, 11. Oktober 2016

Oliver Holz
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)

9. Anlagenverzeichnis

10. Fotodokumentation

Hier werden Fotos (innen und außen vom Objekt präsentiert)

11. übrige Anlagen

- Grundbuchauszüge
- Pläne aus dem Baugesuch
- usw.