



Marktpreisermittlung

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
68167 Mannheim - Neckarstadt, Musterstraße 29

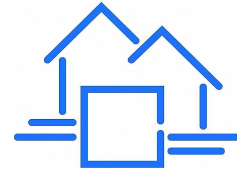
ermittelter Marktpreis zum Stichtag 27.04.2018
1.110.000,00 € (1.664 €/m²)

Haus & Grund Mannheim Immobilien GmbH

M 6, 16, 68161 Mannheim

Ansprechpartnerin: Claudia Steiniger
Telefon: 0621 12705-24
Fax: 0621 12705-40
Mail: steiniger@hug-mannheim.de
Homepage: www.hug-mannheim.de

(Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.0.689 erstellt)



1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 320 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterstraße 29
PLZ / Ort 68167 Mannheim - Neckarstadt
Gemeinde Mannheim
Einwohnerzahl 296.690

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 8 (ausgezeichnet)

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis 8 (ausgezeichnet)
Lagescore für das Bundesland 6 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland 3 (gut)

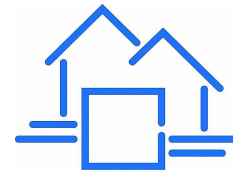
Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr 1961
Wohnfläche 533 m²
Anzahl Wohneinheiten 8
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG) 3
Aufzug nein
Gewerbefläche 122 m²
Anzahl Gewerbeeinheiten 1
Besondere Bauweise nein
Grundrissart Zweispänner/Dreispänner



Mieteinheiten

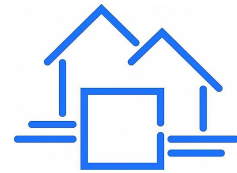
Bezeichnung	Nutzung	Fläche (m ²)	Anzahl	Tats. Miete (€/m ²)	Gesch.-Lage	Balkon
	G	122	1	6,97	Erdgeschoss (ebenerdig)	Nein
	W	53	1	6,49	1. Obergeschoss	Ja
	W	100	1	0,00	1. Obergeschoss	Ja
	W	70	1	7,00	2. Obergeschoss	Ja
	W	83	1	6,18	2. Obergeschoss	Ja
	W	53	1	7,55	3. Obergeschoss	Ja
	W	43	1	7,91	3. Obergeschoss	Nein
	W	57	1	7,72	3. Obergeschoss	Ja
	W	74	1	5,81	4. Obergeschoss	Nein

Gebäudestandard

Abstellraum	ja / teilweise
separates Gäste-WC	ja
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
Außenwohnbereich	Balkon/Loggia/Terrasse je < 10m ² Grundfläche
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	dreifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	gehoben bis stark gehoben (4,0)

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	teilweise
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	teilweise
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	komplett
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise
resultierender Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad



2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag. Die Grundlage für diesen durchschnittlichen lagebezogenen Bodenwert bildet der vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils für diese Lage veröffentlichte amtliche Bodenrichtwert.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	330,00 €/m ²
Lage	Musterstraße 29 68167 Mannheim – Neckarstadt
Quelle	örtlich zuständiger Gutachterausschuss über GSD AG

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2017
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
beitragspflichtig	frei

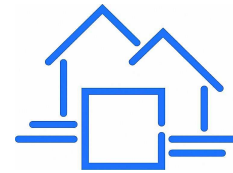
Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	320 m ²
------------------	--------------------

abgabefreier Ø Bodenwert	330,00 €/m ²
--------------------------	-------------------------

Bodenwert insgesamt **105.600 €**



3 Gebäudestandard und RND

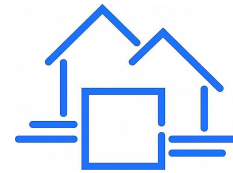
Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Wohn- und Geschäftshaus	4,00	1961	75	42

relevante Modernisierungen (Wohn- und Geschäftshaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	12

Modernisierungsgrad

überwiegend modernisiert

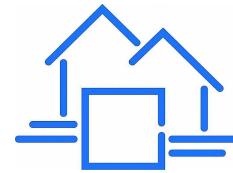


4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Wohn- und Geschäftshaus		
NHK 2010-Typ		5.1
NHK 2010-Grundwert		1.085 €/m ²
NHK – Zu-/Abschlag		
Grund		Zu-/Abschläge
Anzahl Einheiten		-80 €/m ²
Zwischensumme		1.005 €/m ²
Anpassungsfaktoren		
spezielles Gebäudemerkmale		Anpassungsfaktor
Wohnungsgröße		0,931
NHK Wert		936 €/m ²
darin enthaltene Baunebenkosten	18,00 %	143 €/m ²

Gebäudesachwerte						
Gebäudebezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1.153	936	1,200	1.295.050	44,00	725.228
Gebäudesachwert insgesamt						725.228



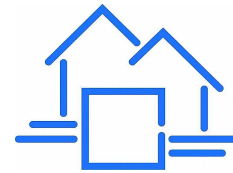
Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Wohnen/Gewerbe Gebäudebezeichnung	RND (Jahre)	LZS (%)	Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
					pro m ² bzw. Stk.(€)	pro Jahr (€)	pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
G	42	4,82	122	1	6,97		8,01	11.727
W	42	3,44	53	1	6,49		7,97	5.069
W	42	3,44	100	1	0,00		8,02	9.624
W	42	3,44	70	1	7,00		7,71	6.476
W	42	3,44	83	1	6,18		7,84	7.809
W	42	3,44	53	1	7,55		7,97	5.069
W	42	3,44	43	1	7,91		8,31	4.288
W	42	3,44	57	1	7,72		7,91	5.410
W	42	3,44	74	1	5,81		7,52	6.678
Ø nach RE	42	3,70						
Gesamt			655	9				62.150
Gesamt Wohnen			533	8				50.423
Gesamt Gewerbe			122	1				11.727

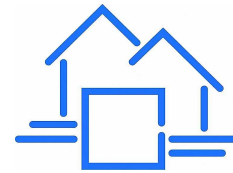
Bewirtschaftungskosten Einzelansätze

Wohnen/Gewerbe Gebäudebezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Mietaus- fallwagnis	Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Gesamt
	pro Ein- heit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HW	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HW	pro Einheit (€)	% des RoE	% des RoE
G	351,81	3,00	11,27	0,67	4,00	0,00	0,00			18,73
W	288,09	5,68	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			19,47
W	288,09	2,99	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			16,71
W	288,09	4,45	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			18,64
W	288,09	3,69	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			17,67
W	288,09	5,68	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			19,47
W	288,09	6,72	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			20,01
W	288,09	5,33	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			19,21
W	288,09	4,31	11,27	0,67	2,00	0,00	0,00			18,81



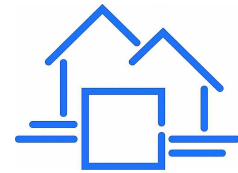
Bewirtschaftungskosten Absolutbeträge

Wohnen/Gewerbe	Verwaltung absolut	Instandhal- tung absolut	MAW abso- lut	Moderni- sierungsri- siko absolut	Sonstiges absolut	Marktwert absolut
Gebäudebezeich- nung	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr
G	351,81	1.374,94	469,08	0,00		2.196
W	288,09	597,31	101,38	0,00		987
W	288,09	1.127,00	192,48	0,00		1.608
W	288,09	788,90	129,52	0,00		1.207
W	288,09	935,41	156,18	0,00		1.380
W	288,09	597,31	101,38	0,00		987
W	288,09	484,61	85,76	0,00		858
W	288,09	642,39	108,20	0,00		1.039
W	288,09	833,98	133,56	0,00		1.256



Ertragswert

	Marktwert	
	Wohnen	Gewerbe
jährlicher Rohertrag	50.423 €	11.727 €
Bewirtschaftungskosten % des Rohertrags	18,49 %	18,73 %
% des Rohertrags (angesetzt)		
Absolut		
jährlicher Reinertrag		
	nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 3,70 %	
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 3.907 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		46.727 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 21,151
	nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 42 Jahre	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		988.323 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 105.600 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar)		+ 0 €
kapitalisierte Mehr-/Mindermiete		+ 25.080 €
Ertragswert		1.119.003 €
		rd. 1.110.000 €



Vergleichsmiete Wohn- und Geschäftshaus

Vergleichsmiete 7,47 €/m²	Quelle Sprengnetter	Stichtag 01.01.2018	Spanne (€/m ²) 7,24 - 7,70
--	------------------------	------------------------	---

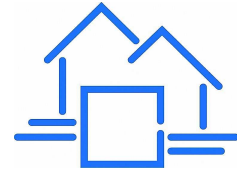
Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 459 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.317 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.776 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 56% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 770.000 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	105.600 €	(330 €/m ²)
Ertragswert	1.110.000 €	(1.664 €/m ²)
	17,5-facher RoE	
Gewerbeanteil	18,87% vom RoE	



Ergänzende Erläuterungen

Ertragswertverfahren

Die Verfahrenswahl für die Marktpreisermittlung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktpreis mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

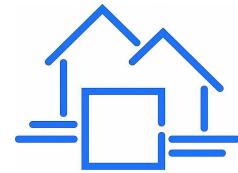
Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag. Die Grundlage für diesen durchschnittlichen lagebezogenen Bodenwert bildet der vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils für diese Lage veröffentlichte amtliche Bodenrichtwert.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.



Rohertrag

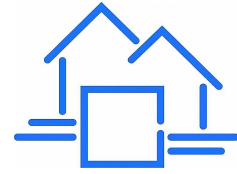
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengetter-Vergleichsmietensystem, welches auf einer deutschlandweiten Auswertung aller verfügbaren Mietspiegel der Gemeinden beruht. In Gebieten für die keine Mietspiegel zur Verfügung stehen, wurden die Mieten anhand speziell entwickelter Hochrechnungsmodelle auf Basis der Sprengetter-Mietpreisdatenbank i.V.m. sozioökonomischen Daten ermittelt. Die Sprengetter-Mieten werden durch örtliche Sachverständige laufend verprobt und aktualisiert. Die Mietwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Wohnungsgröße und des Gebäudestandards. Der Gebäudestandard wurde auf der Grundlage, der gewählten Ausstattungsindikatoren und den Angaben zu den durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Hierzu hat Sprengetter-Immobilienbewertung eigens ein Punktesystem entwickelt. Dieses beruht auf einer umfangreichen Auswertung von Sachverständigengutachten. Der Werteeinfluss der ggf. von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichenden tatsächlichen Mieten wird – soweit wertrelevant – durch pauschale Schätzung berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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 und das Mietausfallwagnis. 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. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wurde 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 von Sprengetter Immobilienbewertung in umfangreichen Marktanalysen abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Marktwert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die durchschnittliche Erwartung in die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.



Barwertfaktor/Vervielfältiger

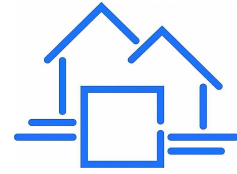
Mit dem Barwertfaktor/Vervielfältiger wird der jährliche Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer und mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.



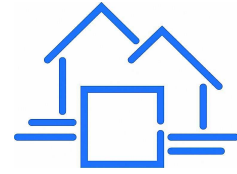
Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie die Marktwertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis derselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Haus & Grund Mannheim Immobilien GmbH hat an der gefertigten Marktwertermittlung ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch Haus & Grund Mannheim Immobilien GmbH gestattet.



**Haus & Grund Mannheim
Immobilien GmbH**

Claudia Steiniger
geprüfte Immobilienbewerterin



Hinweise zur Wertermittlung:

Die Gebäude-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen oder bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und bewertungsrelevant wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktionsmerkmale angefertigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von dem Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurde. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Bruttogrund- und Nutz-/Wohnflächen wurden auftragsgemäß nicht auf gemessen; sie beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Maßabweichungen in kleinem und/oder größerem Umfang sind möglich.

Die ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr; sie beinhalten keine Ansätze für Modernisierungsarbeiten und/oder Bauteilerneuerungen, sondern nur für reine Reparatur-/Instandhaltungsarbeiten. Kostenabweichungen in kleinem und/oder größerem Umfang sind möglich. Der Sachverständige konnte weder bauteilzerstörende Untersuchungen (auch nicht der tragenden Bauteile) noch Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vornehmen.

Baumängel:

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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, d.h. 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 einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.