

GUTACHTEN

Dipl.-Ing. Burkhard Wardin

Immobiliengutachter CIS HypZert (S)
Dipl. Immobilienwirt (VWA)

Alexander Schmoranz MRICS

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Dipl. Sachverständiger (DIA) | Dipl. Med-Ök. (FH)

Auftrags-Nr. 21-00012

Einfamilienreihenhaus

PLZ, Ort	41515 Grevenbroich
Straße	Rheydter Str. 11
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber	Peker GYO Global GmbH
Objektbesichtigungstag	22.01.2021
Wertermittlungstichtag	22.01.2021
Qualitätsstichtag	22.01.2021



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

276.000 €

2.230 €/m² WNfl.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben / Grundlagen	3
2	Beurteilung der Lage	7
3	Objekt-/Grundstücksbeschreibung.....	9
	3.1 Baubeschreibung	10
4	Grundbuch	12
	4.1 Erläuterungen zum Grundbuch	12
	4.2 Rechte / Lasten / Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	12
5	Bodenwertermittlung	14
	5.1 Erläuterungen zum Bodenwert.....	14
6	Sachwertermittlung / Marktwert	16
	6.1 Erläuterungen zum Sachwert / Marktwert	17
7	Ergebnisübersicht	21
8	Anlagenverzeichnis.....	21
9	Fotodokumentation	22

1 Allgemeine Angaben / Grundlagen

Beauftragung	Die Beauftragung zur Erstellung des Gutachtens über die Liegenschaft erfolgte durch die Herrn Murat Beyazyüz von der Peker GYO Global GmbH, Cecilienallee 17 in 40474 Düsseldorf.
Ortsbesichtigung	Die persönliche Ortsbesichtigung erfolgte durch Innen- und Außenbesichtigung am 22.01.2021. Es konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung alle Bereiche des Objektes besichtigt werden.
Anwesende	Bei der Ortsbesichtigung waren der Eigentümer, gemäß Grundbuchauszug, Herr Topuk von der Erwerberseite sowie Herr Riepen vom Sachverständigenbüro Wardin&Schmoranz anwesend.
Wertermittlungsstichtag	22.01.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	22.01.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Verwendungszweck	Das vorliegende Gutachten wurde zum Zweck der Marktwertermittlung nach § 194 BauGB erstellt.
Vorliegende Unterlagen	<p>Zur Gutachtenerstellung wurden dem Sachverständigen folgende bewertungsrelevanten Unterlagen kundenseitig zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 25.01.2021- Liegenschaftskarte vom 21.01.2021 (Tim-Online)- Grundrisskizze mit Flächenangaben (ohne Datum) <p>Der Sachverständige geht davon aus, dass die vom Auftraggeber bzw. Grundstückseigentümer vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend bzw. umfassend sind. Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.</p>
Beschaffte Unterlagen	<p>Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von Seiten des Sachverständigen eingeholt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Grevenbroich vom 22.01.2021- Auskunft zum Planungsrecht vom 11.01.2021
Gewähltes Verfahren	Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund der Objektart eine Ableitung des Marktwertes aus dem Sachwert zzgl. der Marktanpassung.
Bewertungsumfang	Gegenstand der Bewertung sind die unter Grundbuchangaben aufgeführten Grundstücke oder Erbbaurechte (falls vorhanden) inklusive der Gebäude und Außenanlagen. Nicht zum Bewertungsumfang zählen das auf dem Grundstück befindliche Zubehör sowie nicht fest mit dem Gebäude verbundene Zubehörteile und besondere Betriebseinrichtungen. Dies gilt nicht, wenn sie in der Bewertung ausdrücklich genannt werden.

Grundstück und Gebäude mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen. Ausgeschlossen von der Bewertung wurde Mietereigentum sowie Pächtereigentum und sonstiges Eigentum dritter Personen (Scheinbestandteile). Kücheneinbauten, Markisen, Antennen und nicht festeingebaute Elemente bleiben bei der Sachwertermittlung als Grundstückszubehör bzw. kurzfristiges Wirtschaftsgut unberücksichtigt. Zinsen (z.B. Zwischenfinanzierungszinsen) und Steuern (z.B. Grunderwerbssteuern) werden nicht berücksichtigt.

Anlehnung der Wertermittlung

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Neufassung vom 23.09.2004; zuletzt geändert am 20.10.2015
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertwertrichtlinie vom 12.11.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896 in der Neufassung vom 02.01.2002

Marktwertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Marktwert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Definition des Marktwertes findet sich in nahezu identischer Ausprägung sowohl in den International Valuation Standards (IVS), dem Appraisal and Valuation Manual der Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards herausgegeben von The European Group of Valuers Association - TEGoVA - (Blue Book). Er entspricht im Wesentlichen dem Fair Value des International Accounting Standards (IAS).

Die sinngemäße deutsche Übersetzung der ursprünglich englischen Definition lautet in ihrer am häufigsten gebrauchten Fassung:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tage der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Empfänger, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Diese Definition zeigt, dass der Marktwert ein stichtagsbezogener Wert ist, der unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Transaktion herrschenden Lage auf dem Grundstücksmarkt und den momentanen allgemeinen Wertverhältnissen abgeleitet wird. Daraus ergibt sich die Tatsache, dass der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete, im Extremfall nur sehr kurze, Gültigkeit besitzt.

Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und entwickelt gutachterlich den Wert, der voraussichtlich nach Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 ImmoWertV) sowie dem Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zu bemessen.

Besondere Anmerkungen

Versicherungsschutz

Es wird zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Maßprüfungen / Baustoffe / Funktionsprüfungen

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen wurden nicht vorgenommen. Ebenso wenig wurden sonstige Bereiche, wie zum Beispiel Fenster und Türen, auf ihre Funktion geprüft. Die Beurteilung eventuell vorhandener Bauschäden oder Baumängel kann nur durch entsprechende Fachgutachter erfolgen.

Grundsätzlich wird unterstellt, dass die bei der Erstellung der baulichen Anlagen gültigen einschlägigen Vorschriften und Normen bezüglich Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Weiterhin wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht.

Hierzu sind besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Es erfolgten keine Grenzerstellungen, so dass eventuell vorhandene Überbauten nicht beurteilt werden konnten.

Behördliche Auskünfte

Für mündlich oder schriftlich erteilte behördliche Auskünfte kann seitens des Auftraggebers keine Haftung übernommen werden.

BImSchG / EnEV / TrinkwV

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV) - insbesondere Nachrüstungs-pflichten - und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht ange-stellt.

Urheberschutz

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Das Gutachten ist nur für den o.a. Verwendungszweck zum Bewertungsstichtag gültig. Eine darüber hinausgehende Verwendung - insbesondere eine Weitergabe an Dritte - ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor befragt wurde und seine Einwilligung dazu gegeben hat. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in allen Fällen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszweckes des Gutachtens gestattet. Untersuchungs- und Gutachtenergebnisse dürfen zu Zwecken der Werbung durch den Auftraggeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen und nach vorheriger Billigung des Wortlauts und der Art der Darstellung der Werbung verwendet werden.

Haftung

Der Sachverständige haftet nur für vorsätzliche Handlungen sowie grobe Fahrlässigkeit und zwar unabhängig davon, ob es sich um gesetzliche, vertragliche oder außervertragliche Ansprüche, gleichgültig aus welchem Rechtsgrunde, handelt. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Mit Ausfertigung dieses Gutachtens werden nur Rechte zu Gunsten des Auftraggebers begründet. Dritte können gegen den Unterzeichner keine Rechte - auch nicht im Wege der Abtretung - geltend machen.

2 Beurteilung der Lage

Makrolage

Region	Rhein-Kreis Neuss / Regierungsbezirk Düsseldorf / Nordrhein-Westfalen
Stadt / Einwohner	Die Mittelstadt Grevenbroich liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 14 km südwestlich von Neuss bzw. rd. 20 km südwestlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Grevenbroich trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 63.700 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Grevenbroich ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Düsseldorf die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus wird Grevenbroich von der Erft durchquert und weiterhin verläuft der Rhein östlich der Stadt. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2019 für Grevenbroich insgesamt ca. 26.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 23.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von - 2.559 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.440 ortsansässige Betriebe erfasst
Überörtliche Verkehrslage	Es bestehen gute überörtliche Verkehrsanbindungen mit guter Erreichbarkeit verschiedener Landes- und Bundesstraßen sowie der A46 und A540. Mit dem Bahnhof Grevenbroich besteht eine gute Anbindung an das regionale Bahnstreckennetz. Bis zum internationalen Flughafen Düsseldorf beträgt die Entfernung vom Stadtzentrum aus rd. 35 km.
Allgemeiner Kaufkraftindex	102,2
EH-relevanter Kaufkraftindex	102,4
POS-Umsatz-Index	107,2
EH-Zentralität-Index	104,7
	<i>Quelle: IHK Mittlerer Niederrhein; Stand 2020</i>
Arbeitslosenquote	5,9 % - Rhein-Kreis Neuss 7,5 % - Nordrhein-Westfalen 5,9 % - Deutschland <i>Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 12/2020</i>
Bevölkerungsentwicklung	+1,3 % (2018 bis 2040) <i>Quelle: Statistisches Landesamt NRW</i>

Mikrolage

Allgemeines	Das Bewertungsobjekt befindet sich im bebauten Stadtbereich von Grevenbroich innerhalb des Stadtzentrums als Reihengrundstück an der Nordseite der "Rheydter Straße", in einem Gebiet, welches nach der vorgefundenen Örtlichkeit überwiegend Mischgebietscharakter im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) hat. Ansonsten ist die örtliche Lage aus dem beigefügten Stadtplanauszug ersichtlich.
--------------------	--

Bebauung im Umfeld	In der näheren Nachbarschaft der zu bewertenden Liegenschaft gliedert sich schwerpunktmäßig eine gemischte Bebauung an. Hier sind überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn-/Geschäftshäuser vorzufinden. Die Bebauung in der näheren Umgebung hat überwiegend eine mittlere Architektur aufzuweisen.
Entfernungslage	Die Stadtmitte von Grevenbroich ist rd. 500 m entfernt. Die Kreisstadt Neuss ist in rd. 19 km erreichbar.
Parkplatzsituation	Keine Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück. Im Bereich des öffentlichen Straßenlandes sind allgemeine Parkmöglichkeiten grundsätzlich gegeben.
Nahverkehrslage	Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befinden sich im Umfeld des Bewertungsobjektes. Der Regionalbahnhof "Grevenbroich" ist rd. 400 m vom Objekt entfernt. Es bestehen regelmäßige Verbindungen in die benachbarten Gemeinden und Städte. Die Anbindung an das allgemeine Nahverkehrsnetz ist als gut zu beurteilen.
Immissionslage	Die angrenzende Straße ist eine Hauptverkehrsstraße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (Durchgangsverkehr). Hierdurch entstehen Lärmimmissionen, welche die Wohnqualität beeinträchtigen. Nennenswerte immissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe befinden sich nicht in der näheren Nachbarschaft.
Versorgungslage	Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Einkaufsmöglichkeiten, sonstige öffentliche und private Einrichtungen sowie Versorgungsanlagen befinden sich in der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes. Einkaufsmöglichkeiten können gut erreicht werden.
Infrastruktur	Es ist von einer städtischen Infrastruktur auszugehen. Verschiedene Schulen (Haupt- und Grundschulen, Realschulen, Gymnasien) können vom Objekt aus gut erreicht werden. Sonstige öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Ärzte usw.) sind in ausreichendem Umfang in der näheren Nachbarschaft vorhanden.
Allgemeine Entwicklung	Die kurzfristige städtebauliche Entwicklung ist im näheren Umfeld des Objektes abgeschlossen. Das nähere Umfeld ist überwiegend lückenlos bebaut. Städtebauliche Maßnahmen, die negative oder positive Auswirkungen auf das Objekt ausstrahlen könnten, sind vorerst und kurzfristig nicht abzusehen. Ratsbeschlüsse der Gemeinde- oder Stadtverwaltung werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Fazit Lagebeurteilung	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mittleren, zentralen Wohnlage.

3 Objekt-/Grundstücksbeschreibung

Kurzbeschreibung der Aufbauten	Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, 2-geschossiges, beidseitig angebautes Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt mit Baujahr um 1929 wurde nachträglich in 2000 modernisiert und weist einen guten Bau- und Unterhaltungszustand mit mittleren Ausstattungsmerkmalen auf. Dies Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 124 m ² .
Grundstückszuschnitt	Straßenfront : rd. 5,80 m Mittlere Tiefe : rd. 34,00 m
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse nach dem Kataster sind geregelt. Das Grundstück ist vermessen.
Wirtschaftliche Einheit	Das Bewertungsobjekt stellt eine wirtschaftliche Einheit dar.
Oberfläche	Es handelt sich um eine ebene und weitestgehend regelmäßig zugeschnittene Grundstücksfläche. Das Grundstück liegt im Höhenbereich des Straßenniveaus und der Nachbargrundstücke.
Beschaffenheit	Tragfähige Baugrundverhältnisse und ein normaler Grundwasserstand werden vorausgesetzt.
Anschlüsse	Die baulichen Anlagen sind an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
Erschließung	Das Objekt ist ortsüblich erschlossen, so dass die aufstehenden baulichen Anlagen funktionsgerecht genutzt werden können. Es besteht ein direkter Straßenzugang. Wegerechte sind nicht erforderlich.
Erschließungsbeiträge	Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass für das Grundstück keine anteiligen Kostenbeiträge für die erstmalige Erschließung gemäß Baugesetzbuch mehr anfallen. Eine Erschließungsbescheinigung hat nicht vorgelegen, so dass der tatsächliche Erschließungsbeitragsstand dem Unterzeichner nicht bekannt ist. Das Grundstück wird in diesem Sinne erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei bewertet.
Bauleitplanung	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. G 115 2. Änderung vom 27.03.2013. Wesentliche Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks: MK, geschlossene Bauweise, GRZ 1,0 / GFZ 3,0

Anmerkung
Eine Baugenehmigung der vorhandenen Aufbauten wurde nicht vorgelegt. Es wird die Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt. Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

3.1 Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Baujahr	um 1929
Erweiterung	2000
Sanierung/Modernisierungen	2000
Bauweise	Massivbauweise
Zuschnitt / Grundrisslösungen	funktionsgerechter Zuschnitt mit zweckmäßigen Grundrissen
<u>Rohbau</u>	
Geschosse	KG / EG / OG / ausgebaut DG
Keller	vollunterkellert (Feuchtigkeit erkennbar)
Außenwände / Fassade	Mauerwerk (Brandziegel)
Innenwände	massiv oder leichte Trennwände
Decken	massiv über dem KG / Holzbalkendecken im Geschossbereich
Treppenhaus	Betontreppe zum KG / Holztreppe zum Geschossbereich
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
<u>Ausbau</u>	
Fenster / Belichtung	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen / Dachschrägenfenster
Beschattung	Rollläden
Türen	Holztüren zwischen Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Fliesen / Laminat / Teppichboden
Innenwandbehandlung	tapeziert / verkleidet / Wandfliesen in den Sanitärbereichen / Installationsbereiche der Küchen gefliest
Heizung	Gaszentralheizung
Wärmeübertragung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentral (Warmwasserspeicher)
Sanitärausstattung / WC	Dusch-/Wannenbad im OG / Gäste-WC im EG - in insgesamt durchschnittlicher Ausstattung
Elektroinstallation	durchschnittlich
energetische Ausstattung	durchschnittlich
Gesamtausstattung	durchschnittlich

Bau-/Unterhaltungszustand	gut
Besondere Bauteile	u.a. Kaminkopf / Kellerlichtschächte
Außenanlagen	u.a. Hausanschlüsse innerhalb der Grundstücksgrenze / befestigte Freiflächen / Terrasse (überdacht) / Grenzeinrichtungen / Grünflächen
Energieausweis	Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist grundsätzlich der Energieausweis vorzulegen bzw. auszuhändigen (§ 16 Abs. 2 EnEV). Ausgenommen hiervon sind kleine Gebäude und Baudenkmäler (§ 16 Abs. 5 EnEV). Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden. Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.
<i>Hinweis</i>	<i>Die angeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den vorgefundenen Zustand. Die Baubeschreibung umfasst nur die wesentlichen Merkmale, die für die Klassifizierung des jeweiligen Gebäudetyps notwendig sind. Die Angaben beziehen sich insoweit auf dominierende Ausstattungen u. Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in den einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben. Einbauküchen, falls vorhanden, bleiben im Rahmen der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.</i>

4 Grundbuch

Auszug vom: 25.01.2021
Amtsgericht: Grevenbroich

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m ²)
Grevenbroich	560	6	Grevenbroich	4	94	202

Gesamtfläche 202
davon zu bewerten 202

Abteilung I, Eigentümer
gemäß Grundbuchauszug

4.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Flurstücknachvollzug

Der Grundbuchbestand ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte in Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Ebenfalls wurde die Grundstücksgröße anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und für angemessen beurteilt.

Grundbuch

Ein Grundbuchauszug mit genanntem Datum mit dem Bestandsverzeichnis und mit der Abteilung II konnte zur Verfügung gestellt werden. Eventuelle Eintragungen in der 3. Abteilung des Grundbuches sind für diese Wertermittlung ohne Bedeutung.

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen.

Eintragungen Abteilung II

Die Abteilung II des vorgelegten Grundbuchs ist lastenfrei.

4.2 Rechte / Lasten / Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten

Nach fernmündlicher Auskunft bei der Stadt Grevenbroich (Frau Brackmann-Runo) am 22.01.2021 bestehen für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung ergibt sich kein Altlastenverdacht. Auch aus der durchgeführten Ortsbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht im derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Denkmalschutz	Das Objekt steht nach Angaben nicht unter Denkmalschutz.
Überbau	Augenscheinlich sind keine Überbauten vorhanden.
Vorkaufsrechte	Es wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht überprüft, ob der Grundbesitz gesetzlichen Vorkaufsrechten gemäß § 24 (1) 1, 2, 3, 4 BauGB oder § 25 (1) 1, 2 BauGB oder dem WoBauErlG oder dem DSchG unterliegt.
Sonstiges	<p>Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde nicht überprüft, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben zum Bewertungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB, Ausgleichszahlungen durch Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen nach § 154 ff. BauGB, Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Versiegelungsabgaben, Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen, Beiträge nach Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.</p> <p>Sonstige im Grundbuch nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Beschränkungen und Rechte Dritter sind nach Angaben bei der Ortsbesichtigung nicht bekannt.</p>

5 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m ²)	€/m ²	(m ²)	€/m ²	(m ²)	€/m ²		Bodenwert
1	Flurstück 94	202	290					ja	58.580

Bodenwert (rentierliche Anteile) 58.580
 Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 58.600

5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Ermittlungsgrundlagen

Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Preisvergleich unter Heranziehung von Preisen für Vergleichsgrundstücke zu ermitteln, die hinsichtlich der Grundstücksqualität und des Erschließungszustandes mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. Er wird so ermittelt, dass er gegenwärtig und auf Dauer als angemessen anzusehen ist. Berücksichtigt werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und festgestellten Bodenrichtwerte (mittelbares Vergleichswertverfahren) sowie eigene Vergleichspreise (unmittelbares Vergleichswertverfahren).

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss des Rhein-Kreis Neuss hat folgenden zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks festgelegt:

Richtwert : **290 €/m² ebf. (zonal)**
 Stichtag : 01.01.2020
 Nutzungsart : Mischgebiet
 Bauweise : I- bis IV-geschossig
 wGFZ : 0,8
 Ortsteil : Stadtmitte

Der o.a. Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit mehrgeschossiger Bauweise und kann nicht unmittelbar auf das Bewertungsgrundstück herangezogen werden. Der nachfolgende Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Diese Richtwertzone grenzt an die des Bewertungsgrundstücks an und kann für die Bodenwertableitung zugrunde gelegt werden.

Richtwert : **330 €/m² ebf. (zonal)**
 Stichtag : 01.01.2020
 Nutzungsart : allgemeines Wohngebiet
 Bauweise : I- bis 2-geschossig
 Fläche : 400 m²
 Ortsteil : Stadtmitte

Der Richtwert gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV und § 196 BauGB ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück (Richtwertgrundstück) oder eine Richtwertzone, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Wertes vom Richtwert.

Bodenwertableitung

Das Bewertungsgrundstück ist im Vergleich zum Richtwertgrundstück kleiner. Erfahrungsgemäß ist der Grundstückswert unter anderem auch von der Grundstücksgröße abhängig. Üblicherweise fallen die Grundstückspreise mit zunehmender Grundstücksgröße und umgekehrt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 202 m² und das Richtwertgrundstück von 400 m². Der GAA des Rhein-Kreises Neuss veröffentlicht für Grundstücke mit einer Größe von 200 m² und einem Richtwertgrundstück von 400 m² einen Anpassungsfaktor von 1,08. Im vorliegenden Fall ist ein Größenzuschlag in Höhe von 25 €/m² (abgerundet) angemessen. Dabei wurden der entsprechende Umrechnungsfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht herangezogen.

Das Grundstück hat im Vergleich zum durchschnittlichen Richtwertgrundstück innerhalb der Richtwertzone schlechtere Lageeigenschaften aufzuweisen. Das Grundstück liegt an einer stärker befahrenen Straße, wodurch Lärmimmissionen entstehen, die die Wohnqualität beeinträchtigen. Ein Lageabschlag in Höhe von 65 €/m² = rd. 19,7 % des BRW ist im vorliegenden Fall angemessen.

Angemessener Bodenwert

Zusammenfassend ermittelt sich im vorliegenden Bewertungsfall ein angemessener Bodenwert von 290 €/m².

6 Sachwertermittlung / Marktwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk. €	
				Jahre	m ² BGF	€	%BNK	Ansatz	%		
A	Gebäude Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)	Alle	1929	80	50	250	800	17,0	Linear	37,5	146.250

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	146.250
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 7.312
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	153.562
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	58.600
Vorläufiger Sachwert	212.162
x Sachwertfaktor	1,300 63.649
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	275.811
SACHWERT (gerundet)	276.000

6.1 Erläuterungen zum Sachwert / Marktwert

Ermittlungsgrundlagen

Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude einschließlich der besonderen Betriebseinrichtungen, aller sonstigen baulichen Anlagen und der Außenanlagen einschließlich der Baunebenkosten gemäß DIN 276 unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, der Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussenden Umstände.

Zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu multiplizieren. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach den Verhältnissen der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder hat unterlassene Instandhaltung zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Nutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Sachwertrichtlinie

Es besteht die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 18.10.2012. Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV. Zur Anwendung der neuen Sachwertrichtlinie müssen die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) nach diesem neuen Modell ermittelt werden. Dies ist jedoch frühestens möglich, wenn ausreichend Kauffälle nach dem neuen Modell ausgewertet wurden. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist allgemein der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Diese Wertermittlung wird an die Grundsätze der Sachwertrichtlinie angelehnt.

Bauzahlen / Wohn-/Nutzflächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und die Wohnflächen wurden aus den vorhandenen Unterlagen ohne eigenes Aufmaß entnommen bzw. überschlägig eigenermittelt.

Plausibilisierung

rd. 124 m² WF : rd. 250 m² BGF = rd. 0,49

Das Ausbauverhältnis ist in Bezug auf die vorhandenen Objekteigenschaften als angemessen und plausibel zu beurteilen.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND), insbesondere die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, lässt sich nicht grundsätzlich von der Gesamtnutzungsdauer (GND) ableiten, sie ist vielmehr eine Prognose in die Zukunft gerichtet, gestützt auf die Erfahrungen der Vergangenheit.

tatsächliches Baujahr : um 1929 (nach Angaben)
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre*
Restnutzungsdauer : 50 Jahre

**gemäß Ableitungsmodell des GAA Rhein-Kreis Neuss*

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt den vorhandenen Zustand sowie durchgeführte Modernisierungen.

Herstellungskosten

Gemäß des dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2020) wurden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bei der Ableitung von Sachwertfaktoren zugrunde gelegt.

Baupreisindex

Im Rahmen der Wertermittlung wird nach dem Ableitungsmodell des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss der zum Bewertungsstichtag gültige Preisindex des Statistisches Bundesamt auf der Basis 2010 = 100 für den Neubau von Wohngebäuden (Stand: Q3/2020 = 1,275) herangezogen.

Ableitung der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf Basis der NHK 2010 wie folgt abgeleitet:

Gebäudetyp	: 3.11 (Reihenmittelhäuser)
Geschosse	: KG / EG / OG / ausgebauter DG
Standardstufe	: 3
Baukosten	: 735 €/m ² BGF
gewählter Ansatz	: 735 €/m ² BGF
Korrekturfaktoren	: -
Baupreisindex	
Stat. Bundesamt	: 1,275 (als Faktor)
indizierter Ansatz	: rd. 1.085 €/m² BGF inklusiv 17 % Baunebenkosten (BNK)
Herstellungskosten	: rd. 800 €/m² BGF ohne BNK

Der Ansatz bezieht sich auf den vorhandenen Zustand.

Baunebenkosten / Außenanlagen

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten sind auf Basis von statistisch abgesicherten Prozentsätzen vergleichbarer Objekte kalkuliert und berücksichtigen die Vorgaben des Gutachterausschusses in dessen Ableitungsmodell. Unter Berücksichtigung der Objektart sowie der vorhandenen Grundstückseigenschaften werden die zugrunde gelegten Ansätze für die Baunebenkosten und die Außenanlagen als angemessen beurteilt. Im Marktwert erfolgt gemäß der NHK 2010 ein Ansatz für die Baunebenkosten von 17 %. Der Gutachterausschuss des Rhein-Kreis Neuss weist in seinem Ableitungsmodell einen Ansatz bis max. 7 % für Außenanlagen aus. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der vorhandenen Außenanlagen ein Ansatz von 5 % als angemessen beurteilt.

Alterswertminderung

Im vorliegenden Fall wird nach der ImmoWertV bzw. Ableitungsmodell des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss die lineare Abschreibungsmethodik gewählt.

Modernisierungs-/ Instandsetzungsrückstau

Vorhandene Abdeckungen von Wänden, Decken, Böden und ähnlichen Flächen wurden nicht entfernt. Bauelemente wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc. wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Generell kann auch über Baumängel, Bauschäden, wie z.B. Rohrleitungsfraß und sonstige Schäden, entstanden durch Schädlinge oder optisch nicht zu sehende Veralterungen, nichts gesagt werden. Konkrete Aussagen hierüber können nur von spezialisierten Fachfirmen bzw. Sondersachverständigen gemacht werden.

Das Objekt insgesamt vermittelt derzeit einen guten Bau- und Unterhaltungszustand. Die laufenden Instandhaltungsarbeiten wurden am Objekt augenscheinlich durchgeführt. Der Ansatz für einen Instandsetzungsrückstau ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Allgemeine Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Alterswertminderung hinreichend berücksichtigt.

Für eine detaillierte Betrachtung, insbesondere im Hinblick auf die Feststellung und Quantifizierung des Instandhaltungsrückstaus, der Mängel und Schäden, wären ein bautechnisches Gutachten sowie eine detaillierte Begehung des Objektes notwendig. Eine derartige Begehung ist nicht erfolgt.

Sachwertfaktor (Marktanpassung) Zur Ermittlung des Marktwerts sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Seit der Novellierung der Wertermittlungsverordnung ist für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktor) explizit genannt (vgl. § 8 Abs. 2, § 14 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Mit den Sachwertfaktoren wird ein Bezug zwischen dem Modellwert (vorläufiger - nicht marktangepasster - Sachwert) und den Marktpreisen hergestellt (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2-geschossiges, beidseitig angebautes unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde um 1929 errichtet und in 2000 umfangreich modernisiert/saniert. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Bauzustand. Die Ausstattung ist mittel. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 124 m². Die Brutto-Grundfläche (BGF) liegt bei rd. 250 m² (KG / EG / OG / ausgebauter DG). Das Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage von Grevenbroich.

Derartige Objekte werden regelmäßig zur Eigennutzung erworben. Renditeüberlegungen spielen in diesen Fällen bei der Kaufpreisbildung keine oder eine nur untergeordnete Rolle. Ausschlaggebend ist der Herstellungs- oder Substanzwert der baulichen Anlagen. Der Verkehrswert wird dementsprechend in der Wertermittlungspraxis ausschließlich aus dem Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert kann nur hilfsweise herangezogen werden, sofern nicht auf die Ermittlung verzichtet wird. Gemäß der Definition des Verkehrswertes ist, wie oben aufgeführt, zusätzlich noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis Neuss 2020 wurden unter Berücksichtigung des Ableitungsmodells des Gutachterausschusses folgende Sachwertfaktoren ermittelt:

Objektart	: Ein-/Zweifamilienhäuser
Bodenwertniveau	: 300 €/m ²
vorl. Sachwert	: 210.000 €
Sachwertfaktor	: 1,41

Weiterhin weist der Gutachterausschuss folgende Vergleichspreise aus:

Objektart	: Reihenmittelhaus
Lageeigenschaft	: Grevenbroich
Grundstücksgröße	: 265 m ²

Wohnfläche : 128 m² WF
Kaufpreise : 1.320 - 2.990 €/m² WF
(Mittel: 2.255 €/m²WF)

Zusätzlich weist der Gutachterausschuss folgende durchschnittliche Vergleichspreise nach Baujahren aus:

Objektart : Reihenhaus / Reihenendhaus
Lageeigenschaft : Grevenbroich
Baujahre : bis 1949 (Anm.: in 2019 lagen weniger als 4 Kauffälle vor, Durchschnittswerte resultieren aus einer Gesamtauswertung der letzten 3 Jahre)
Durchschn. Kaufpreis : 1.660 €/m² WF

Objektart : Reihenhaus / Reihenendhaus
Lageeigenschaft : Grevenbroich
Baujahre : 1975 - 1994
Durchschn. Kaufpreis : 2.440 €/m² WF

Zusammenfassend wird der im Bewertungsfall zu berücksichtigende Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage, des guten Bauzustandes, der mittleren Ausstattungsmerkmale, der Grundrisslösung, der Marktsituation und der zugrunde gelegten Berechnungsmethodik auf 1,30 geschätzt.

Marktwert

Der Marktwert der Liegenschaft "Rheydter Str. 11" in 41515 Grevenbroich wird auf

rd. 276.000 €

geschätzt. Der ermittelte Marktwert spiegelt einen Wert von rd. 2.230 €/m² WF wider.

7 Ergebnisübersicht

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	276.000
Vergleichsparameter	€/m ² WNfl.	2.230
Mietfläche	Wohnfläche	124 m ²

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Makro- und Mikrolage
Liegenschaftskarte

Erstellt am:

02.02.2021



Anno Riepen CIS HypZert (F)



Alexander Schmoranz MRICS | CIS HypZert (F)

9 Fotodokumentation

Frontansicht



Umfeld



Umfeld



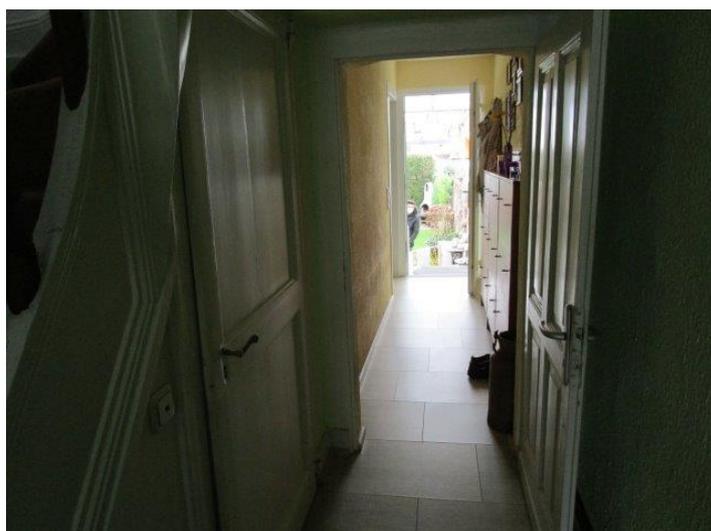
Rückansicht



Terrasse



Hausflur



EG Wohnzimmer



EG Küche



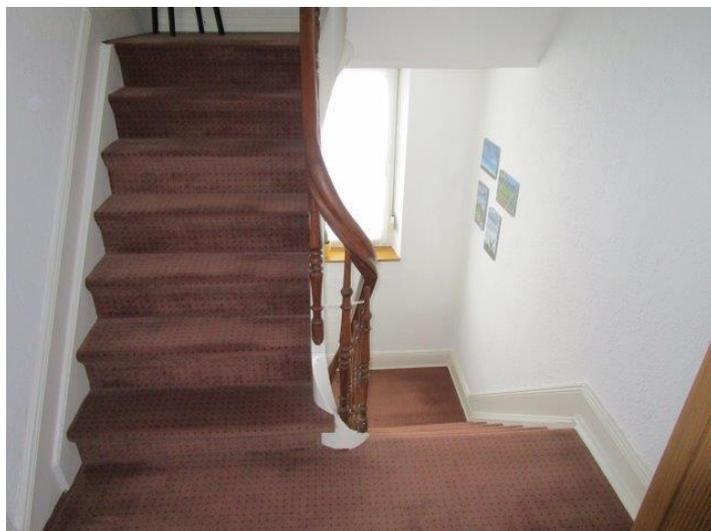
OG Schlafzimmer



OG Wannen-/Duschbad



Treppe



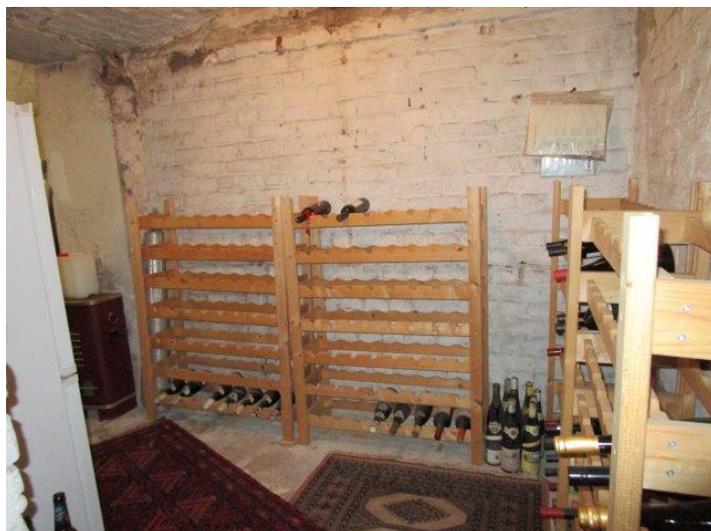
Teileindruck DG



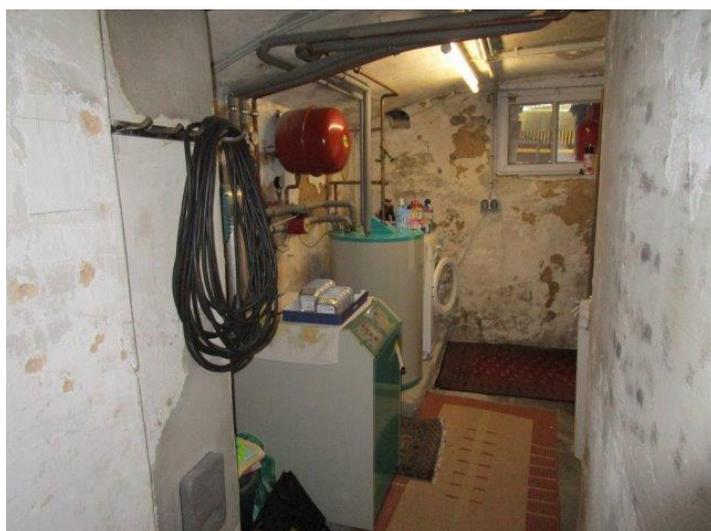
Teileindruck KG



Teileindruck KG



Haustechnik / Heizungsanlage

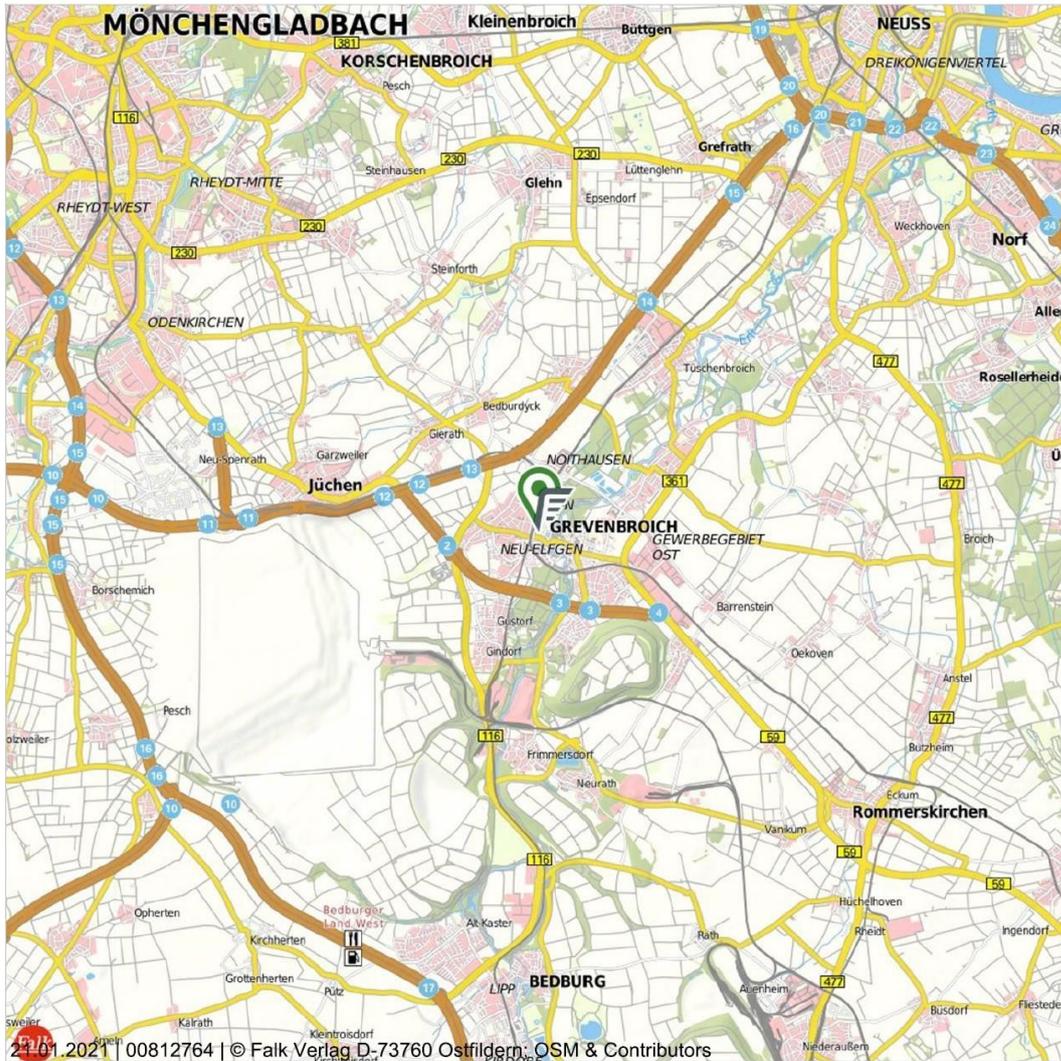


MAKRO- UND MIKROLAGE

Übersichtskarte Falk
41515 Grevenbroich, Rheydter Str. 11



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00812764 vom 21.01.2021 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2021

Seite 1

Stadt-/Straßenkarte Falk
41515 Grevenbroich, Rheydter Str. 11



21.01.2021 | 00812764 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

