



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 3 K 29/2024

-AUSSENBESICHTIGUNG-

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Zertifikats-Nr. 0704-009
Zertifizierungsstelle akkreditiert nach
DIN EN ISO/IEC 17024

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über die

mit einem Geschäftshaus und einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstücke
Bahnhofstraße 7 (lfd. Nr. 1) und 5 (lfd. Nr. 2) und ein mit einem Lagergebäude bebautes
Grundstück, Bahnhofstraße o. Nr. (lfd. Nr. 3), 36205 Sontra



Wertermittlungstichtag: 18.03.2025
Qualitätstichtag: 18.03.2025

lfd. Nr. 1, Einzelverkehrswert des bebauten Grundstücks: 39.000 €

lfd. Nr. 2, Einzelverkehrswert des bebauten Grundstücks: 52.000 €

lfd. Nr. 3, Einzelverkehrswert des bebauten Grundstücks: 2.900 €

GA Nr. 753/23/2025

Frielendorf, 07. April 2025

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 6 Anlagen mit 19 Seiten (insgesamt 64 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

**Verkehrswert der
wirtschaftlichen Einheit aus den drei Grundstücken:
93.900 €**

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	S. 2
2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein	S. 6
3. Grundstück lfd. Nr. 1, Wohn-Geschäftshaus, Bahnhofstraße 7.....	S. 8
3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 9
3.2 Grundstücksbeschreibung	S. 9
3.3 Gebäudebeschreibung	S. 10
3.4 Wertermittlung.....	S. 13
3.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 13
3.4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 15
3.4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 19
3.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 22
4. Grundstück lfd. Nr. 2, Wohn-Geschäftshaus, Bahnhofstraße 5.....	S. 23
4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 24
4.2 Grundstücksbeschreibung	S. 24
4.3 Gebäudebeschreibung	S. 25
4.4 Wertermittlung.....	S. 28
4.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 28
4.4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 30
4.4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 34
4.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 36
5. Grundstück lfd. Nr. 3, Lagergebäude, Bahnhofstraße o. Nr.	S. 37
5.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse	S. 38
5.2 Grundstücksbeschreibung	S. 38
5.3 Wertermittlung	S. 40
5.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21)	S. 40
5.3.2 Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21).....	S. 41
5.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)	S. 42
6. Zusammenfassung der Ergebnisse	S. 43
7. Schlussbemerkungen.....	S. 44
8. Quellenverzeichnis.....	S. 45
9. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 45-64

1. Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 13.02.2025, AZ 3 K 29/2024
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend die im Grundbuch von Sontra Blatt 4803 auf den Namen von ... eingetragenen Grundstücke lfd. Nr. 1, Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 36/2, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 7, 524 m ² lfd. Nr. 2, Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 35/6, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 5, 560 m ² lfd. Nr. 3, Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 36/2, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße, 183 m ² ... ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 2 ZVG). Als Sachverständigen wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden. ...“
Auftragsdatum:	13.02.2025 (Beschluss); Posteingang 22.02.2025
Wertermittlungstichtag:	18.03.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	18.03.2025 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich.
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 24.02.2025 an die Verfahrens- beteiligten.
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 18.03.2025, 10:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Ver- kehrswert (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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art der Bewertungs-
objekte:

- a) lfd. Nr. 1: mit Wohn-/Geschäftshaus bebautes Grundstück
- b) lfd. Nr. 2: mit Geschäftshaus bebautes Grundstück
- c) lfd. Nr. 3: mit Lagergebäude bebautes Grundstück

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Sontra, Blatt 4803
Grundstücke: lfd. Nr. 1, 2, 3

Katasterangaben:

Gemarkung: Sontra
a) Flur 15, Flurstück 35/5, 524 m²
b) Flur 15, Flurstück 35/6, 560 m²
c) Flur 15, Flurstück 36/2, 183 m²

Lage:

Bahnhofstraße 7, Bahnhofstraße 5 und Bahnhofstraße o.
Nr., 36205 Sontra

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Einsicht und Kopien, Bauamt Stadt Sontra am 18.03.2025
- planungsrechtliche Situation: geoportalnordhessen.de, Aufruf am 01.04.2025
- Denkmalschutz: online-auskunft denkxweb.denkmalpflege-hessen.de
- Baulasten: online-Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 01.04.2025
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch SV beim Ortstermin
- Gewerbeanmeldung: schriftliche Auskunft, Stadt Sontra vom 13.03.2025
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2024
- Mietauskünfte: IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien, FUB IGES-Mietauskunft (aus Datenportal on-geo); Vergleichsmieten, Sprengentter-Marktdatenportal
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Datenportal der Firma on-geo GmbH, 01.04.2025
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 1.000 vom 18.11.2024
- Grundbuchauszug vom 20.12.2024

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung; Leerstand.
- Gewerbebetrieb:
es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
aufgrund der Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

- Hausschwamm:
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme bei der Außenbesichtigung wurde festgestellt, daß durch Dachundichtigkeiten Feuchteschäden am Gebäude entstanden sind. Ein Befall kann daher nicht ohne weitere Untersuchungen durch einen Fachmann für Schimmelschäden o.ä. ausgeschlossen werden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
keine Aussage möglich, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Außenbesichtigung konnten von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände festgestellt werden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten wird im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch ggf. eingetragene Lasten und Beschränkungen im Grundbuch ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. (Hier nicht der Fall).
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnte nur eine **Außenbesichtigung** durchgeführt werden.
- Besonderheiten, Vorgehensweise:
Der zu bewertende Grundbesitz besteht aus drei separaten Grundstücken, welche rechtlich eigenständige Grundstücke mit einer lfd. Nr. im Grundbuch sind. Die Grundstücke gehören z. Zt. demselben Eigentümer und liegen zusammenhängend, daher bilden sie eine wirtschaftliche Einheit.
Nach § 63 (1) ZVG sind mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln auszubieten.
Daher erfolgt die Einzelbewertung jeden Grundbuchgrundstücks (Grundstücke lfd. Nr. 1, 2 und 3 des Grundbuchs).
Neben dem Einzelausgebot können alle Grundstücke auch zusammen aus-geboten werden (Gesamtausgebot § 63 (2) ZVG).
Der Gesamtwert der drei Grundbuchgrundstücke (Wert der wirtschaftlichen Einheit) wird hier als die Summe der Einzelverkehrswerte geschätzt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung allgemein der wirtschaftlichen Einheit

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Sontra; rd. 7.500 Einwohner; 111,28 km ² Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Eschwege rd. 18 km, Kassel rd. 55 km.
Autobahnzufahrten:	A 44 rd. 12 km.
Bundesstraße:	B 27 Göttingen - Eschwege in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Sontra rd. 750 m. ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe rd. 60 km, Bad Hersfeld rd. 30 km.
Innerörtliche Lage:	zentrale Lage im Stadtgebiet. Bushaltestelle, diverse Infrastruktureinrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.
Wohn-/Gewerbelage:	zentrale Geschäfts-/Gewerbelage, einfache Wohnlage.
Umgebung:	gemischte Nutzung: gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 30 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 43 m.
Grundstücksgröße:	524 m ² + 560 m ² + 183 m ² = 1.267 m ² .
Grundstücksform:	unregelmäßig.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	Bahnhofstraße: innerörtliche Geschäftsstraße. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich. Parkplatz in der Nähe. Lurloch: schmale Seitenstraße; einseitig Parken möglich
Anschlüsse:	Grundstücke über öffentliche Straßen erschlossen. Wasser-, Strom-, Telefonleitungen und Kanalanschluß vorhanden (Annahme). Anmerkung: inwieweit jedes einzelne Grundstück über separate eigene Anschlüsse verfügt oder ggf. vom Nachbargrundstück mitversorgt wird ist nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Gebäude auf den Grundstücken sind aneinander und auf die Grundstücksgrenzen gebaut.
Rechtliche Gegebenheiten	
Privatrechtliche Situation:	
Grundbuch:	Grundbuchs von Sontra, Blatt 4803 vom 20.12.2024 mit letzter Änderung vom 20.12.2024 vor.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk vom 20.12.2024.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren: da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: nicht bekannt. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachterstellung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten: aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Baulastenverzeichnis: lt. Auskunft Kreisverwaltung kein Eintrag.

Denkmalschutz: Bahnhofstraße 5 und Bahnhofstraße o. Nr.: Denkmalschutz besteht nicht.
Bahnhofstraße 7: das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.
In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Rechtskraft vom 30.11.2008. Dargestellt als MI = Mischgebiet.
Bebauungsplan: für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht

Genehmigung: beim Bauamt der Stadt Sontra liegt eine Grundstücksakte mit diversen Baugenehmigungen vor. Letzte Genehmigungen zu Erneuerung der Schaufensteranlage und Anbringung einer Leuchtreklame von 1994.

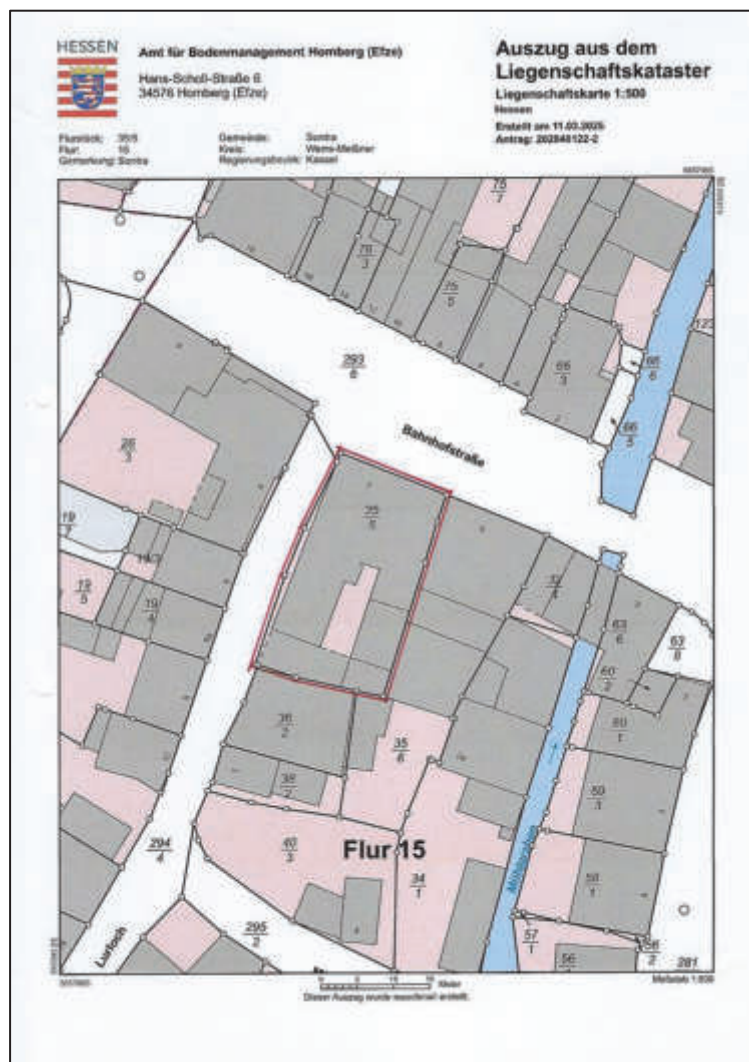
Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitragsrechtlicher Zustand: das Grundstück ist erschlossen (Alterschließung). Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind aktuell nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

3. Einzelverkehrswert Grundstück Bahnhofstraße 7, Flur 15, Flurstück 35/5, 524 m²



3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Für das **Geschäftshausgrundstück**in **Sontra, Bahnhofstraße 7**Flur **15**Flurstücksnummer **35/6**Wertermittlungstichtag: **18.03.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	54,39	524,00	28.500,00	
Summe:			54,39	524,00	28.500,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Geschäfts- haus		827,00	303,00	ca. 1920	60	29	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	22.752,00	5.834,64 € (25,64 %)	5,85	0,60	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	94,06 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-661,58 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	128,71 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	1,71
Verkehrswert/Reinertrag:	2,31

Ergebnisse	
Ertragswert:	39.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	39.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	39.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.03.2025

3.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück

(nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 6-7)

Gestalt und Form

Mittlere Breite:	rd. 18 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 30,50 m.
Grundstücksgröße:	524 m².
Grundstücksform:	leicht unregelmäßig.

Besonderheit: Eckgrundstück Bahnhofstraße Ecke Straße Lurloch.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Denkmalschutz: das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.
In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: ehemaliges Geschäftshaus. Nutzung Einzelhandel.
Wirtschaftliche Folgenutzung: Geschäftshaus mit gewerblicher Nutzfläche im Erdgeschoß.
Vermietungssituation: keine Vermietung; derzeit Leerstand

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: die Ver- und Entsorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme).
Freigelände: unbebaute Grundstücksfreiflächen waren bei der Außenbesichtigung nicht erkennbar, bzw. einsehbar. Lt. Katasterkarte gib es einen unbebauten Hofbereich.
Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.

3.3 Gebäudebeschreibung

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang: die Gebäude konnte **nur von außen** besichtigt werden!

Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, den Unterlagen aus der Bauakte und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.

Art des Gebäudes:	Geschäftshaus: einseitig angebautes, teilunterkellertes (nur Kriechkeller) zweigeschossiges Gebäude in Massiv- und Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Zwei seitliche Anbauten in gleicher Bauweise. Baulich und von der Nutzung her im Erdgeschoß derzeit mit Nachbarhaus Nr. 5 verbunden.	
Baujahr:	unbekannt; geschätzt ca. 1920. Umbau und Erweiterung 1953 (nach Bauakte).	
Modernisierungen:	offensichtlich keine seit den 1990er Jahren.	
Energieeffizienz:	zeitgemäße energetische Modernisierungen wurden offensichtlich nicht vorgenommen.	
Barrierefreiheit:	Zugang zu Geschäftsräumen nicht barrierefrei wegen Stufe; im Haus nicht barrierefrei durch diverse Treppen.	
Außenansicht:	Fassade im Erdgeschoß verputzt oder mit Riemchenfliesen. Sockel Sandsteinplatten. Obergeschoß Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen oder Verkleidung mit Eternitplatten (asbesthaltig). Fensterrahmen überwiegend weiß. Geschäftsräume Erdgeschoß: Schaufensterfassade.	
Geschäftseingang:	zurückgesetzte Eingangstüranlage, verglast. Zweiflügelige Eingangstür aus Metall mit Verglasung, manuell zu öffnen. Lieferanteneingang in Seitenstraße Lurloch, zweiflügeliges Holztor, ca. 2,80 m hoch.	
Konstruktion:	Erdgeschoß Massivbauweise, Beton oder Mauerwerk. Obergeschoß Fachwerkbauweise (Annahme). Geschossdecken: Holzbalkendecken (Annahme). Geschoßtreppen: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.	
Fenster:	Schaufenster: Holzfenster, weiß; Einbau ca. 1994. Sonstige Fenster einfache alte Holzfenster, weiß oder braun, Doppelverglasung.	
Dach:	Holzdach, Satteldach mit straßenseitiger Giebelgaube. Eindeckung mit Betondachsteinen, anthrazit.	
Nutzung, Raumaufteilung:	<i>(Annahme anhand Außenbesichtigung und Zeichnungen)</i>	
Kellergeschoß:	offensichtlich nur teilunterkellert. Wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich; wahrscheinlich Kriechkeller.	
Erdgeschoss:	Geschäftsräume: 2 Verkaufsräume, Nebenräume. Bisher im Zusammenhang mit Nachbargebäude Haus Nr. 5 genutzt.	
Obergeschoss:	ggf. Lagerfläche.	
Dachgeschoß:	Speicher.	
Nutzfläche Nfl.:	Hauptnutzfläche Erdgeschoss:	rd. 152 m²
	Nebennutzfläche Erdgeschoß:	rd. 151 m²
	(Die Berechnung der Nutzflächen konnte nur überschlägig anhand von Planunterlagen durchgeführt werden. Ergebnisungenauigkeiten)	

	sind nicht auszuschließen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. S. auch Anlage 4)
Bruttogrundfläche BGF:	Gesamtgebäude: rd. 1.362 m ² . Davon im Obergeschoß als „nicht ausgebaut“ gewertet: 402 m ² (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt, s. auch Anlage 4).
Gebäudestandard:	Ausstattungsstandard im IST-Zustand geschätzt: Stufe 1,5 im NHK-2010-Modell (<i>von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus</i>). In der Wertermittlung angesetzter Ausstattungsstandard nach unterstellter Modernisierung: Stufe 2,5 im NHK-2010-Modell.
Wasser-, Abwasser installation:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine funktionsfähige Installation vorhanden.
Elektroinstallation:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine zeitgemäße funktionsfähige Installation vorhanden.
Heizung: Warmwasserversorgung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden.
Sanitärausstattung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine zeitgemäße und/oder funktionsfähige Sanitäranlagen vorhanden.
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
besondere Bauteile:	Giebelgaube.
Zustand des Gebäudes: wirtschaftliche Wertmind.:	wirtschaftliche Überalterung der Bausubstanz; umfassender Modernisierungsbedarf.
Bauschäden:	-Schadstellen an Dacheindeckung, erkennbar an Übergang Hauptdach zu Giebelgaube, mit Wassereintritt in das Gebäude und Folgeschäden (schätzungsweise gravierend) sowie Schadstellen an Fassade. -ggf. weitere Schadstellen am Dach mit Wassereintritt in hinteren Gebäudebereichen; wegen Außenbesichtigung nur Vermutung möglich. -Verwitterungsschäden an Fensterrahmen der Holzfenster. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin und Außenbesichtigung erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

3.4 Wertermittlung

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Vorgehensweise in der Wertermittlung

Das Bewertungsgebäude befindet sich in einem vernachlässigten überalterten Zustand und ist nach langjährigem Leerstand in derzeit unbenutzbarem und nicht vermietbarem Zustand. Daher sind derzeit auch keine nachhaltigen Erträge zu erzielen und das Gebäude somit ohne Wert.

In der Wertermittlung wird das fiktiv (teil)modernisierte Gebäude bewertet.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf ein in mittlerem Standard im Erdgeschoß nutzbares und vermietbares Geschäftshaus. In der Wertermittlung werden nur die Haupt- und Nebennutzflächen im Erdgeschoß als wertrelevant angesetzt. Flächen im Ober- und Dachgeschoß bleiben -wegen Unwirtschaftlichkeit der Modernisierungskosten zur Herstellung einer Nutzungsfähigkeit- bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Herstellung der (teilweise) Nutzbarkeit sind noch durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich.

Bauliche Maßnahmen, wie sie erforderlich sind, um eine zeitgemäße Benutzbarkeit zu erreichen, werden bei der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt. Die Wertminderung durch die dafür aufzuwendenden Baukosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen boG bei den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

3.4.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung oder Grundstücksgröße – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 500 m ² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	524 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 500	524	× 0,99	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 54,45 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	54,45 €/m²	
Fläche	×	524 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	28.531,80 € rd. 28.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 insgesamt **28.500,00 €**.

3.4.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Geschäftshaus		Hauptnutzfläche EG	152,00		0,00	0,00	0,00
		Nebennutzfläche EG	151,00		0,00	0,00	0,00
Summe			303,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Geschäftshaus		Hauptnutzfläche EG	152,00		8,50	1.292,00	15.504,00
		Nebennutzfläche EG	151,00		4,00	604,00	7.248,00
Summe			303,00	-		1.896,00	22.752,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -22.752,00 € ab**, da wegen Leerstand keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.752,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.834,64 €
jährlicher Reinertrag	= 16.917,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,85 % von 28.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.667,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.250,11 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,85 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,807
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 210.558,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 239.058,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 239.058,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 200.460,00 €
Ertragswert	= 38.598,27 €
	rd. 39.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. In der Wertermittlung werden nur die Haupt- und Nebennutzflächen im Erdgeschoß als wertrelevant angesetzt. Flächen im Ober- und Dachgeschoß bleiben -wegen Unwirtschaftlichkeit der Modernisierungskosten zur Herstellung einer Nutzungsfähigkeit- bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Gewerbe wird daher einer Auswertung von

- IS24 (ImmobilienScout24) für Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien (Bezug: Daten-Portal on-geo)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	682,56 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 303,00 m ² × 14,00 €/m ²	4.242,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	910,08 €
Summe		5.834,64 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

Ermittlung der standardbezogenen GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Im zugrundeliegenden Ertragswertmodell Hessen beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer RND

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde fiktiv modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	<u>Unterstellte Maßnahmen</u>	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	11,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1920 = 105 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 105 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Hier nicht der Fall.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-175.000,00 €
* Geschäftshaus -175.000,00 €	
Leerstand bis zur Neuvermietung -17.000,00 €	-17.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-8.460,00 €
* Denkmalschutz -8.460,00 €	
Summe	-200.460,00 €

• **Unterstellte Modernisierungen / Schadensbeseitigung**

Maßnahmen	Schätzung
Schadensbeseitigung und Modernisierungen	
rd. = 300 m ² Nfl. x 650 €/m ² ⁽¹⁾	= 195.000 €
	x 0,9
	175.500 €
geschätzte Wertminderung	rd. 175.000 €

- 1) (1), Bd. 3, 3.02.2/2.1/5 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Pauschalsätze in €/m² Wfl.
 2) Marktanpassung, da Kosten nicht 1:1 der Wertminderung entsprechen und ggf. Dämpfungsfaktor, da bei Erhaltungsaufwendungen u.a. steuerliche Vorteile geltend gemacht werden können. (1), Bd. 3, S. 3.03/5/1 und (2), Bd. 12, Teil 9, S. 9/61/2.6.1/4f.

• **Leerstand**

Mieteinheit	Nettokaltmiete/Monat	1)	Dauer bis zur Neuvermietung	2)	entgangene Mieteinnahmen	3)
Hauptnutzfläche EG	1.292,00 €	x	9	=	11.628,00 €	
Nebennutzfläche EG	604,00 €	x	9	=	5.436,00 €	
Summe				=	17.064,00 €	
				rd.	17.000 €	

- 1) marktüblich erzielbarer Ertrag.
 2) die geschätzte Dauer in Monaten bis die Nutzungseinheit neu vermietet ist; Zeitraum für Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten berücksichtigt.
 3) die während des o.g. Zeitraums bis zur Neuvermietung entgangenen Mieteinnahmen. Diese sind wertmindernd in Ansatz zu bringen, da die Ertragswertermittlung mit den marktüblich erzielbaren Erträgen durchgeführt wurde.

• **Denkmalschutz**

Nfl.	€/m ² *	Barwertfaktor **	Summe
303 m ² x	2,00 € /m ² = 606,00 € x	13,9620 =	8.460,97 €
		rd.	8.460 €

* erhöhte Instandhaltungskosten, **B bei RND von 29 J. und LZ von 5,85%

3.4.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)**Sachwertberechnung:**

Gebäudebezeichnung		Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	651,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	827,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-130.850,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	407.527,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	752.702,37 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	752.702,37 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		51,67 %
• Faktor	x	0,4833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	363.781,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		363.781,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.275,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	371.056,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	399.556,68 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	239.734,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	200.460,00 €
Sachwert	=	39.274,01 €
	rd.	39.300,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. S. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Banken und Geschäftshäuser

Gebäudetyp: Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	930,00	100,0	930,00
4	1.520,00	0,0	0,00
5	1.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 930,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 930,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Standard 2,5 x 0,700

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 651,00 €/m² BGF

rd. 651,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
OG nicht ausgebaut/modernisiert (402 m² BGF x NHK/2 = 130.851)	-130.850,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	-130.850,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (363.781,06 €)	7.275,62 €
Summe	7.275,62 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Marktübliche Zu- oder Abschläge

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen.

3.5 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. **39.000 €**,
der Sachwert mit rd. **39.300 €** ermittelt.

Verkehrswert

Der **Einzelverkehrswert** für das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück

Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 35/5,
Bahnhofstraße 7, 36205 Sontra
Gebäude- und Freifläche, 524 m²

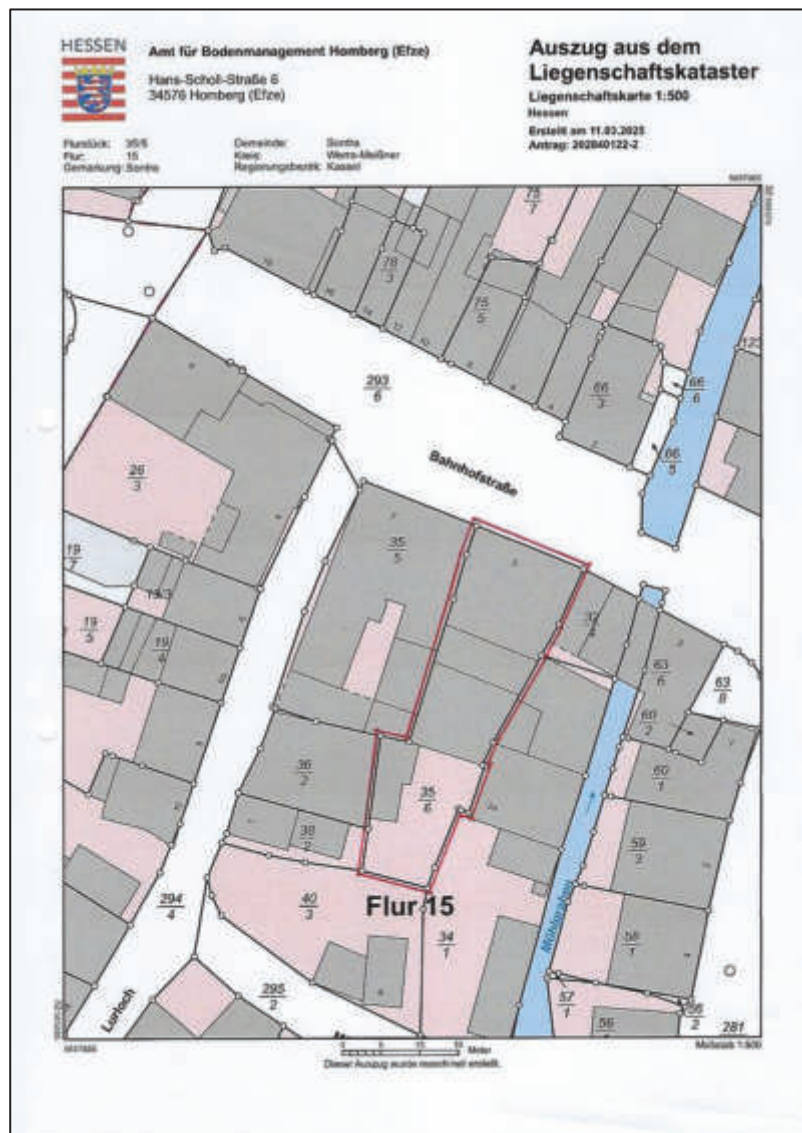
welches nur **von außen** besichtigt werden konnte, wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswertes, -welcher durch den Sachwert gestützt wird- zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 mit rund

39.000 €

in Worten: neununddreißigtausend Euro

geschätzt.

4. Einzelverkehrswert Grundstück Bahnhofstraße 5, Flur 15, Flurstück 35/6, 560 m²



4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur **15** Flurstücksnummer **35/6**

in **Sontra, Bahnhofstraße 5**
Wertermittlungstichtag: **18.03.2025**

Bodenwert						
	Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	53,93	560,00	30.200,00
	Summe:			53,93	560,00	30.200,00

Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		898,00	423,00	1964	70	35
	Gesamtfläche	Nebengebäude		41,00		1964	60	8

Wesentliche Daten					
	Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	30.006,00	8.311,42 € (27,70 %)	5,85	0,60

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	71,39 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-644,92 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	122,93 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	1,73
Verkehrswert/Reinertrag:	2,40

Ergebnisse	
Ertragswert:	51.500,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	53.400,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	52.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.03.2025

4.2 Grundstücksbeschreibung – Einzelgrundstück

(nur Abweichungen zu Ausführungen auf S. 6-8)

Gestalt und Form

Straßenfront: rd. 15 m.
Mittlere Tiefe: rd. 46 m.
Grundstücksgröße: 560 m².
Grundstücksform: unregelmäßig.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus. Nutzung Einzelhandel und Wohnen.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblicher Nutzfläche im Erdgeschoß und Wohnfläche in den oberen Geschossen.

Vermietungssituation: keine Vermietung; derzeit Leerstand

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: die Ver- und Entsorgungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme).

Freigelände: rückwärtig geringe unbebaute Grundstücksfreifläche, Nutzung als Garten.

Grundstückseinfriedung: im Gartenbereich Mauer oder Metallzaun.

4.3 Gebäudebeschreibung

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang: die Gebäude konnte **nur von außen** besichtigt werden! Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, den Unterlagen aus der Bauakte und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.

Art des Gebäudes: Geschäftshaus: zweiseitig angebautes, nicht unterkellertes zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise. Das Dachgeschoß ist zu Wohnzwecken ausgebaut (Annahme). Eingeschossiger rückwärtiger Anbau mit Flachdach von 1970 zur Erweiterung der Nutzfläche.

	Baulich und von der Nutzung her im Erdgeschoß derzeit mit Nachbarhaus Nr. 7 verbunden.	
Baujahr:	1964 (lt. Bauakte, Baugenehmigung).	
Modernisierungen:	offensichtlich keine seit den 1990er Jahren.	
Energieeffizienz:	zeitgemäße energetische Modernisierungen wurden offensichtlich nicht vorgenommen.	
Barrierefreiheit:	Hauseingang barrierefrei. Zugang zu Geschäftsräumen nicht barrierefrei wegen Stufe; im Haus nicht barrierefrei durch diverse Treppen.	
Außenansicht:	Fassade verputzt. Sockel Sandsteinplatten. Fensterrahmen überwiegend weiß. Geschäftsräume Erdgeschoß: Schaufensterfassade.	
Geschäftseingang:	zurückgesetzte Eingangstür, verglast, mit feststehendem verglastem Seitenteil, Metall; geschätzt aus den 1950er Jahren. Zugang zur gewerblichen Nutzfläche für Kunden derzeit nur über Eingang von Haus Nr. 7.	
Konstruktion:	Massivbauweise, Mauerwerk. Geschossdecken: Massivdecken, Stahlbeton. Über Dachgeschoß Holzbalkendecke. Geschoßtreppe: massiv.	
Fenster:	Schaufenster: Holzfenster, weiß; Einbau ca. 1994. Sonstige Fenster einfache alte Holzfenster, oder ältere Kunststofffenster, weiß.	
Dach:	Holzdach, Satteldach ohne Aufbauten. Eindeckung mit Betondachsteinen, anthrazit, aus dem Baujahr.	
Nutzung, Raumaufteilung: <i>(Annahme anhand Außenbesichtigung und Zeichnungen)</i>		
Erdgeschoss:	Geschäftsräume: Verkaufsfläche. Bisher im Zusammenhang mit Nachbargebäude Haus Nr. 7 genutzt.	
Obergeschoss:	Wohnfläche. 4 Zimmer, Küche, Bad, Dachterrasse.	
Dachgeschoß:	Wohnfläche. 3-4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon. (Annahme).	
Dachraum:	Speicher.	
Nutzfläche Nfl.:	Hauptnutzfläche Erdgeschoss:	rd. 137 m ²
	Nebennutzfläche Erdgeschoß:	rd. 94 m ²
Wohnfläche Wfl.:	Wohnfläche Obergeschoß:	rd. 117 m ²
	Wohnfläche Dachgeschoß:	rd. 75 m ²
(Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen konnte nur überschlägig anhand von Planunterlagen durchgeführt werden. Ergebnisungenauigkeiten sind nicht auszuschließen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. S. auch Anlage 4)		
Bruttogrundfläche BGF:	Gesamtgebäude: rd. 898 m ² . (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt (s. auch Anlage 4).	
Gebäudestandard:	Ausstattungsstandard im IST-Zustand geschätzt: Stufe 1,5 im NHK-2010-Modell <i>(von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).</i>	

	In der Wertermittlung angesetzter Ausstattungsstandard nach unterstellter Modernisierung: Stufe 2,5 im NHK-2010-Modell.
Wasser-, Abwasser installation:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine zeitgemäße Installation vorhanden.
Elektroinstallation:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine zeitgemäße Installation vorhanden.
Heizung: Warmwasserversorgung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine zeitgemäße und/oder funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden.
Sanitärausstattung:	wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich. Annahme: keine zeitgemäße und/oder funktionsfähige Sanitäranlagen vorhanden.
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
besondere Bauteile:	keine.
Zustand des Gebäudes: wirtschaftliche Wertmind.:	umfassender Modernisierungsbedarf. Sanierungsbedarf wegen Bauschäden an Flachdach u.a..
Bauschäden:	-Flachdach des rückwärtigen Anbaus offensichtlich undicht mit -ggf. umfassenden- Folgeschäden durch Feuchtigkeit. -am separaten Heizungsgebäude Putz- und Feuchteschäden an Außenwand, hier auch Flachdachundichtigkeit zu vermuten. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin und Außenbesichtigung erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Nebengebäude: Nebengebäude:	Besichtigung: nur Außenbesichtigung. Baujahr: 1964 (nach Bauakte). Modernisierung/Instandhaltung: keine. Beschreibung: an drei Hauptgebäude angebautes eingeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise, ca. 4,7 x 3,5 + 5,2 x 4,75 m. Konstruktion: Massivbauweise, Ziegelmauerwerk. Flachdach, Stahlbeton, Abdichtung mit Bitumenpappe. Baulich überalterter Zustand, Bauschäden. Nutzung: erbaut als Heizungsgebäude mit Heizöllageraum. Bruttogrundfläche BGF: rd. 41 m².

4.4 Wertermittlung

Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Vorgehensweise in der Wertermittlung

Das Bewertungsgebäude befindet sich in einem vernachlässigten und überalterten Zustand und ist nach langjährigem Leerstand offensichtlich in derzeit unbenutzbarem und nicht vermietbarem Zustand. Daher sind derzeit auch keine nachhaltigen Erträge zu erzielen und das Gebäude somit ohne Wert.

In der Wertermittlung wird das fiktiv (teil)modernisierte Gebäude bewertet.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf ein in mittlerem Standard nutzbares und vermietbares Wohn- und Geschäftshaus.

Zur Herstellung der Nutzbarkeit sind noch durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich.

Bauliche Maßnahmen, wie sie erforderlich sind, um eine zeitgemäße Benutzbarkeit zu erreichen, werden bei der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt. Die Wertminderung durch die dafür aufzuwendenden Baukosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen boG bei den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 500 m ² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	560 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 55,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 500	560	× 0,98	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 53,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	53,90 €/m²	
Fläche	×	560 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	30.184,00 € <u>rd. 30.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 insgesamt **30.200,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Hauptnutzfläche EG	137,00		-	0,00	0,00
		Nebennutzfläche EG	94,00		-	0,00	0,00
		Wohnung 1. OG	117,00		-	0,00	0,00
		Wohnung DG	75,00		-	0,00	0,00
Summe			423,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Hauptnutzfläche EG	137,00		8,50	1.164,50	13.974,00
		Nebennutzfläche EG	94,00		4,00	376,00	4.512,00
		Wohnung 1. OG	117,00		5,00	585,00	7.020,00
		Wohnung DG	75,00		5,00	375,00	4.500,00
Summe			423,00	-		2.500,50	30.006,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -30.006,00 € ab**, da wegen Leerstand keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	30.006,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 8.311,42 €
jährlicher Reinertrag	= 21.694,58 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,85 % von 30.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.766,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.927,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,85 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,757
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 294.075,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 324.275,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 324.275,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 272.800,00 €
Ertragswert	= 51.475,73 €
	rd. 51.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Gewerbe wird daher einer Auswertung von

- IS24 (ImmobilienScout24) Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien (Daten-Portal on-geo)
- und Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen MiKa

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	554,58 €
	Nebengebäuden 1 Gar. × 41,00 €	41,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 192,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.688,00 €
Gewerbe	Gewerbeneinheiten (G) 231,00 m ² × 14,00 €/m ²	3.234,00 €
	Nebengebäuden 1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	230,40 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	739,44 €
Summe		8.311,42 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- bestimmt und angesetzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das ca. 1964 errichtete Gebäude wurde fiktiv modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	11,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1964 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 61 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten mark angepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-22.300,00 €
* Flachdachsanierung, rd. 165 m ²	-22.300,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-228.000,00 €
* unterstellte Modernisierungen	-228.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-22.500,00 €
* Leerstand bis zur Neuvermietung	-22.500,00 €
Summe	-272.800,00 €

• Unterstellte Modernisierungen / Schadensbeseitigung

Maßnahmen	Kostenschätzung ¹⁾
Bauschäden	

Flachdachsanierung	=	rd.	24.750 €
	Gesamt	rd.	24.750 €
		x	0,9 ²⁾
			22.275 €
geschätzte Wertminderung		rd.	22.300 €

1) (1), Bd. 3, 3.02.2/2/1f

2) Dämpfungsfaktor (Marktanpassung)

Maßnahmen	Kostenschätzung
Schadensbeseitigung und Modernisierungen	
rd. = 423 m² Nfl. x 600 €/m² ⁽¹⁾	= 253.800 €
	x 0,9 ²⁾
	228.420 €
geschätzte Wertminderung	rd. 228.000 €

1) (1), Bd. 3, 3.02.2/2.1/5 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Pauschalsätze in €/m² Wfl.

2) Marktanpassung, da Kosten nicht 1:1 der Wertminderung entsprechen und ggf. Dämpfungsfaktor, da bei Erhaltungsaufwendungen u.a. steuerliche Vorteile geltend gemacht werden können. (1), Bd. 3, S. 3.03/5/1 und (2), Bd. 12, Teil 9, S. 9/61/2.6.1/4f.

• Leerstand

Mieteinheit	Nettokalt- miete/Monat	¹⁾	Dauer bis zur Neuvermietung	²⁾	entgangene Mieteinnahmen ³⁾
Hauptnutzfläche EG	1.164,50 €	x	9	=	10.480,50 €
Nebennutzfläche EG	376,00 €	x	9	=	3.384,00 €
Wohnfläche OG	585,00 €	x	9		5.265,00 €
Wohnfläche DG	375,00 €	x	9		3.375,00 €
			Summe	=	22.504,50 €
				rd.	22.500 €

1) marktüblich erzielbarer Ertrag.

2) die geschätzte Dauer in Monaten bis die Nutzungseinheit neu vermietet ist; Zeitraum für Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten berücksichtigt.

3) die während des o.g. Zeitraums bis zur Neuvermietung entgangenen Mieteinnahmen. Diese sind wertmindernd in Ansatz zu bringen, da die Ertragswertermittlung mit den marktüblich erzielbaren Erträgen durchgeführt wurde.

4.4.3. Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	613,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	898,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	550.474,00 €	
Baupreisindex (BPI) 18.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.016.725,48 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.016.725,48 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	
• prozentual		50,00 %	
• Faktor	x	0,5	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	508.362,74 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		508.362,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.083,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	513.446,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	543.646,37 €
Sachwertfaktor	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	326.187,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	272.800,00 €
Sachwert	=	53.387,82 €
	rd.	53.400,00 €

Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Bruttogrundfläche

s. Anlage 4.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn-/Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	875,00	100,0	875,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			875,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 875,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Standard 2,5 x 0,700

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 612,50 €/m² BGF

rd. 613,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (508.362,74 €)	5.083,63 €
Summe	5.083,63 €

Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht bestimmt und angesetzt.

Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **51.500,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **53.400,00 €**.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[53.400,00 \text{ €} \times 0,400 + 51.500,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 52.000,00 \text{ €}$.

Der **Einzelverkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in

36205 Sontra, Bahnhofstraße 5		
Gemarkung	Flur	Flurstück
Sontra	15	35/6

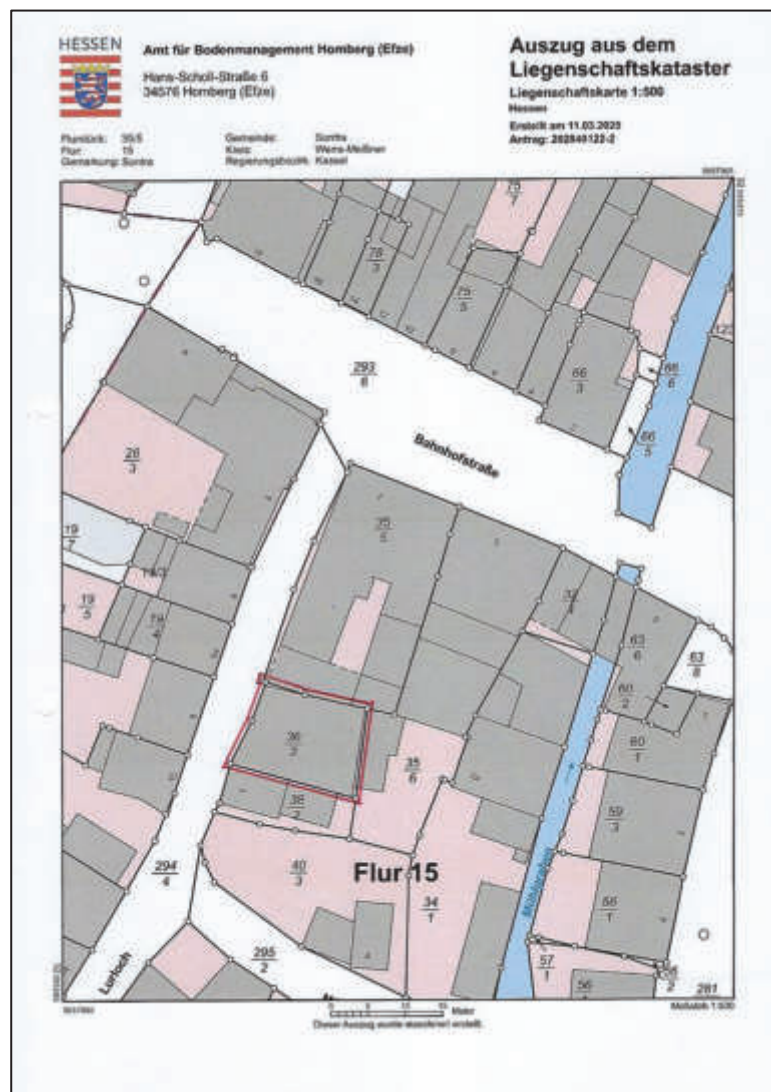
welches **nur von außen** besichtigt werden konnte, wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 mit rd.

52.000 €

in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

5. Einzelverkehrswert Grundstück Bahnhofstr. o. Nr., Flur 15, Flurstück 36/2, 183 m²



5.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

Für das **Lagergebäudegrundstück**
Flur **15** Flurstücksnummer **36/2**

in **Sontra, Bahnhofstraße o. Nr.**
Wertermittlungstichtag: **18.03.2025**

Bodenwert						
	Grundstücks- teil	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	54,10	183,00	9.900,00
Summe:				54,10	183,00	9.900,00

Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Lager- gebäude		529,00		1920	40	

Ergebnisse	
Ertragswert:	---- (0 % vom Sachwert)
Sachwert:	2.900,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	2.900,00 €
Wertermittlungstichtag	18.03.2025

5.2 Grundstücksbeschreibung

Nur Abweichungen von Angaben S. 6-8

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)

Topographie: eben.
Straßenfront: rd. 12 m.
Mittlere Tiefe: rd. 15 m.
Grundstücksgröße: 183 m².
Grundstücksform: leicht unregelmäßig.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21).

Derzeitige Nutzungssituation

Derzeitige Nutzung: ehemalige Nutzung als Lagergebäude.
Wirtschaftliche Folge-
nutzung: keine.
Vermietung: keine; Leerstand. (Annahme).

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang: die Gebäude konnte **nur von außen** besichtigt werden!

Die Beschreibung erfolgt daher anhand der Außenbesichtigung, den Unterlagen aus der Bauakte und plausibler Annahmen bezüglich üblicher Ausfertigungen für das Baujahr.

Art des Gebäudes: Lagergebäude: einseitig angebautes, nicht unterkellertes zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise. Holzdach mit Ziegeleindeckung. Rampe für Anlieferungen.

Baujahr: nicht bekannt. Geschätzt 1920 oder älter.

Modernisierungen: keine.

Außenansicht: Fassade Fachwerk, Giebelseite Ziegelmauerwerk, Rückseite verputzt.

Zugang: Schiebetor aus Holz in ca. 1,50 m Höhe, von Rampe aus.

Nutzung, Raumaufteilung: *(Annahme anhand Außenbesichtigung und Zeichnungen)*

Erdgeschoss: Lagerfläche.

Obergeschoss: Lagerfläche.

Dachgeschoß: Speicher.

Nutzfläche Nfl.: Erdgeschoss: rd. 150 m²
(Die Berechnung der Nutzflächen konnte nur überschlägig anhand von Planunterlagen durchgeführt werden. Ergebnisungenauigkeiten sind nicht auszuschließen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. S. auch Anlage 4)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 529 m². Nur Erdgeschoß: 176 m²
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt, s. auch Anlage 4).

Gebäudestandard: Ausstattungsstandard im IST-Zustand geschätzt: Stufe 1,0 im NHK-2010-Modell *(von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus)*.

Installationen: Annahme: einfache Elektroinstallation vorhanden, ggf. von Haus Nr. 7 aus gespeist.
Annahme: keine Wasserversorgung, kein Sanitär.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: überalterte Gebäudesubstanz.

Zustand: durch unterlassene Instandhaltung stark vernachlässigtes Gebäude, ohne derzeitigen Nutzwert. Umfassende Bauschäden.

Bauschäden: -Fassade straßenseitig mit umfassenden Schadstellen, Putz fällt herab (bereits eine Absperrung auf der Straße nötig). Rampe und Fundament der Rampe mit Schadstellen.
Rückseite mit Schadstellen durch Feuchtigkeit, Putzschäden. Offensichtlich umfassende Dachundichtigkeiten und defekte Regenrinnen mit Folgeschäden durch Feuchtigkeit.
-gemauerte Giebelseite mit mehreren größeren Vertikalfissuren.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin und Außenbesichtigung erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

5.3 Wertermittlung

Vorgehensweise in der Wertermittlung

Das Gebäude wird offensichtlich seit längerem nicht mehr genutzt und ist durch unterlassene Instandhaltung, Bauschäden und mangelnden Nutzwert gekennzeichnet.

Da die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes abgelaufen ist und mit dem Gebäude im derzeitigen Zustand kein Ertrag zu erzielen ist, wird der Gebäudesubstanz kein Wert mehr beigemessen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um einem weiteren Verfall des Gebäudes entgegenzuwirken sind jedoch Sicherungsmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen.

5.3.1 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **44,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 500 m² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	183 m²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 44,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	

Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	44,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 500	183	×	1,23	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	54,12 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	54,12 €/m²	
Fläche		×	183 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	9.903,96 €	
		rd.	<u>9.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 insgesamt **9.900,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

5.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	9.900,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	9.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.000,00 €
Sachwert	=	2.900,00 €
	rd.	<u>2.900,00 €</u>

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-7.000,00 €
* bauliche Sicherungsmaßnahmen Dach, pauschale Schätzung	-3.000,00 €	
* Fassade, pauschale Schätzung	-4.000,00 €	
Summe		-7.000,00 €

5.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21)

Verkehrswert

Der **Einzelverkehrswert** für das mit einem ehemaligen Lagergebäude bebaute Grundstück

Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 35/5,
Bahnhofstraße o. Nr., 36205 Sontra
Gebäude- und Freifläche, 183 m²

welches **nur von außen** besichtigt werden konnte,
wird anhand des Bodenwertes und der Wertminderung durch aufzuwendende Sicherungskosten zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 mit rund

2.900 €

in Worten: zweitausendneunhundert Euro

geschätzt.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse

a) Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 1,
Grundbuch von Sontra Blatt 4803
Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 35/5,
Gebäude- und Freifläche, 524 m²
Bahnhofstraße 7, 36205 Sontra

wird -anhand der Außenbesichtigung- auf rd. **39.000 €** geschätzt.

b) Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 2,
Grundbuch von Sontra Blatt 4803,
Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 35/6,
Gebäude- und Freifläche, 560 m²
Bahnhofstraße 5, 36205 Sontra

wird -anhand der Außenbesichtigung- auf rd. **52.000 €** geschätzt.

c) Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 3,
Grundbuch von Sontra Blatt 4803
Gemarkung Sontra, Flur 15, Flurstück 36/2,
Gebäude- und Freifläche, 183 m²
Bahnhofstraße o. Nr., 36205 Sontra

wird -anhand der Außenbesichtigung- auf rd. **2.900 €** geschätzt.

d) Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit aus den drei Grundstücken (hier
Summe der Einzelverkehrswerte) beträgt

rd. 93.900 €

Die Grundstücke und Gebäude wurden am 18.03.2025 **von außen** von mir besichtigt.
Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich
unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 07.04. 2025

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

7. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung der Grundstücke und Gebäude erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen jedoch keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

8. Quellenverzeichnis:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stand 02/2025
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-16. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stand 12/2024
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilien-bewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2024
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Ausgewählte Fragen zur Tätigkeit des Grundstückssachverständigen als Gerichtsgutachter. Seminarskript 23. Sept. 2015

Daten und Werte:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten und -preise u.a., Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Stadt Sontra

Stadtverwaltung, Marktplatz 6, 36205 Sontra, Tel.: 05653-304- 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten u.a.: Tel.: 05651-97 77 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.

9. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

Anlage 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

36205 Sontra, Bahnhofstraße 5 und 7 und o. Nr.



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Waldkappel (8,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sontra (0,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Hersfeld (26,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (54,4 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (161,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sontra, Stadt (1,4 km)



01.04.2025 | 03315613 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

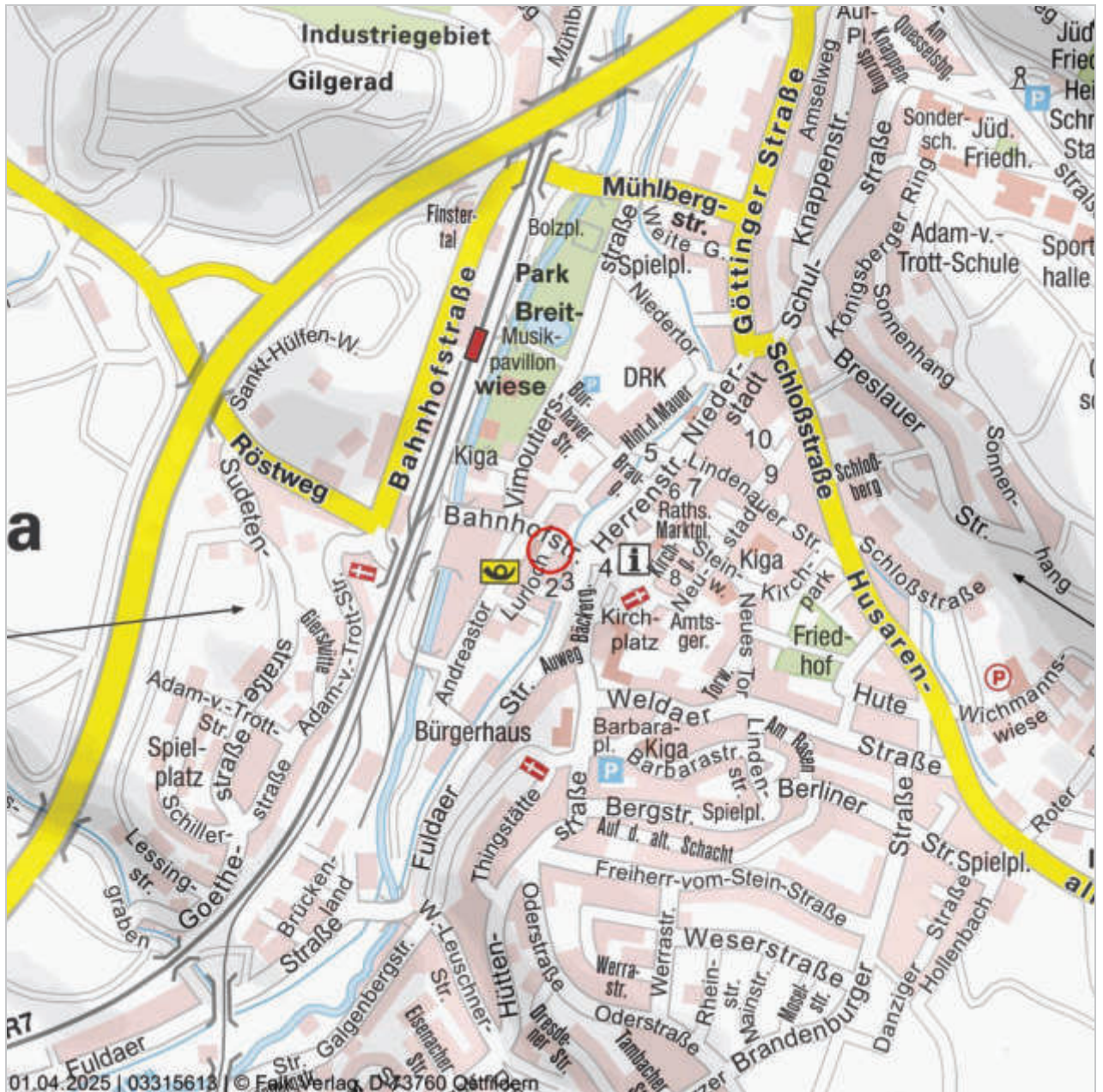


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01878052 vom 24.01.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

36205 Sontra, Bahnhofstraße 5 und 7 und o. Nr.



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

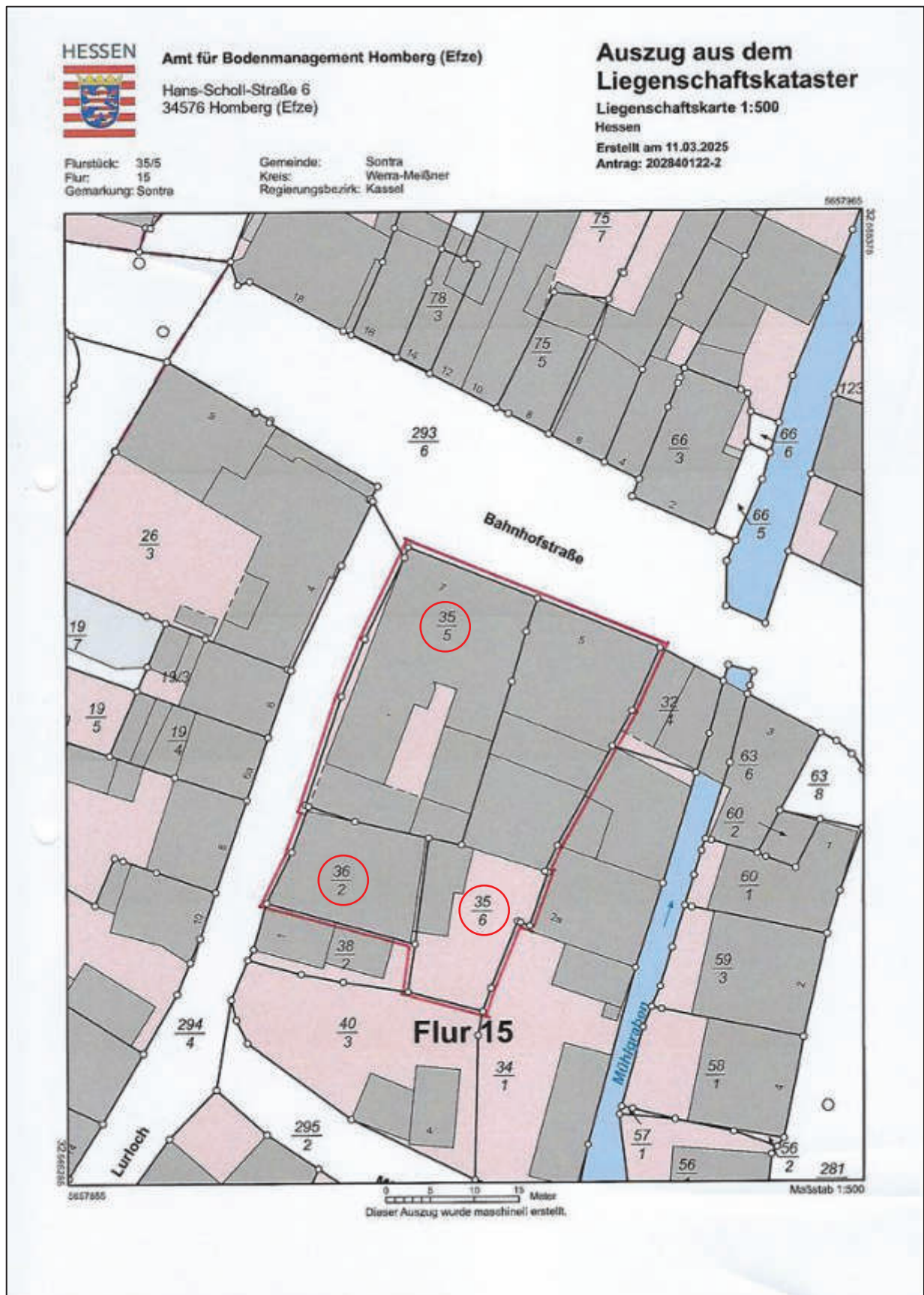
Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01878052 vom 24.01.2023 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® 2023

Seite

Anlage 3: LageplanQuelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohn-/Nutzflächen- und Bruttogrundflächen**a) Bahnhofstraße 7, Nutzflächenermittlung**

Geschäftshaus Nr. 7						
Hauptnutzfläche EG		m		m		m²
Hauptnutzfläche vorne	rd.	8,80	x	10,70	=	94,16 m²
+	rd.	6,52	x	10,70	=	69,76 m²
./.	rd.	2,30	x	5,00	=	-11,50 m²
				EG vorne	=	152,42 m²
					rd.	152,0 m²
Nebennutzfläche EG		m		m		m²
Nebennutzfläche hinten	rd.	5,37	x	10,60	=	56,92 m²
+	rd.	6,52	x	14,50	=	94,54 m²
				EG hinten	=	151,46 m²
					rd.	151,0 m²
Zusammenstellung der Flächen:						
Hauptnutzfläche EG			=	152,0	m²	
Nebennutzfläche EG			=	151,0	m²	
Gesamtnutzfläche			=	303,0	m²	

b) Bahnhofstraße 5, Nutzflächenermittlung und Wohnflächenermittlung
(überschlägig ermittelt anhand Umrechnungskoeffizient)

Wohn-Geschäftshaus Nr. 5						
Hauptnutzfläche EG		m		m		m²
Hauptnutzfläche vorne	rd.	10,48	x	13,10	=	137,22 m²
				EG vorne	=	137,22 m²
					rd.	137,0 m²
Nebennutzfläche EG		m		m		m²
Nebennutzfläche hinten	rd.	8,60	x	10,95	=	94,17 m²
				EG hinten	=	94,17 m²
					rd.	94,0 m²
Zusammenstellung der Flächen:						
Hauptnutzfläche			=	137,0	m²	
Nebennutzfläche			=	94,0	m²	
Gesamtnutzfläche			=	231,0	m²	

Wohnfläche Obergeschoß		m		m	Faktor	m²
Wohnfläche	rd.	13,10	x	10,50	x 0,76	104,54 m²
Dachterrasse	rd.	12,50	x	4,00	x 0,25	12,50 m²
				Summe OG	=	117,04 m²
					rd.	117,0 m²

Wohnfläche Dachgeschoß		m		m		m²
Wohnfläche	rd.	13,10	x	10,50	=	0,5 68,78 m²
Balkon	rd.	12,50	x	2,00	x	0,25 6,25 m²
				Summe OG	=	75,03 m²
					rd.	75,0 m²
Zusammenstellung der Flächen:						
Obergeschoß			=	117,0		m²
Dachgeschoß			=	75,0		m²
Gesamtwohnfläche			=	192,0		m²

c) Berechnung der Bruttogrundflächen (nach DIN 277/2005)

Geschäftshaus Nr.7		m		m		m²
Kriechkeller	rd.	7,00	x	19,00	=	133,00 m²
EG vorne	rd.	16,00	x	13,00	=	208,00 m²
EG Anbau rechts	rd.	7,00	x	13,00	=	91,00 m²
EG Anbau links	rd.	5,63	x	12,13	=	68,20 m²
EG Anbau hinten	rd.	11,50	x	5,00	=	57,50 m²
OG vorne	rd.	16,00	x	13,00	=	208,00 m²
OG Anbau rechts	rd.	7,00	x	13,00	=	91,00 m²
OG Anbau links	rd.	5,63	x	12,13	=	68,20 m²
OG Anbau hinten	rd.	7,00	x	5,00	=	35,00 m²
DG vorne	rd.	16,00	x	13,00	=	208,00 m²
DG Anbau rechts	rd.	7,00	x	13,00	=	91,00 m²
DG Anbau links	rd.	5,63	x	12,13	=	68,20 m²
DG Anbau hinten	rd.	7,00	x	5,00	=	35,00 m²
				Summe		1.362,11 m²
				rd.		1.362 m²

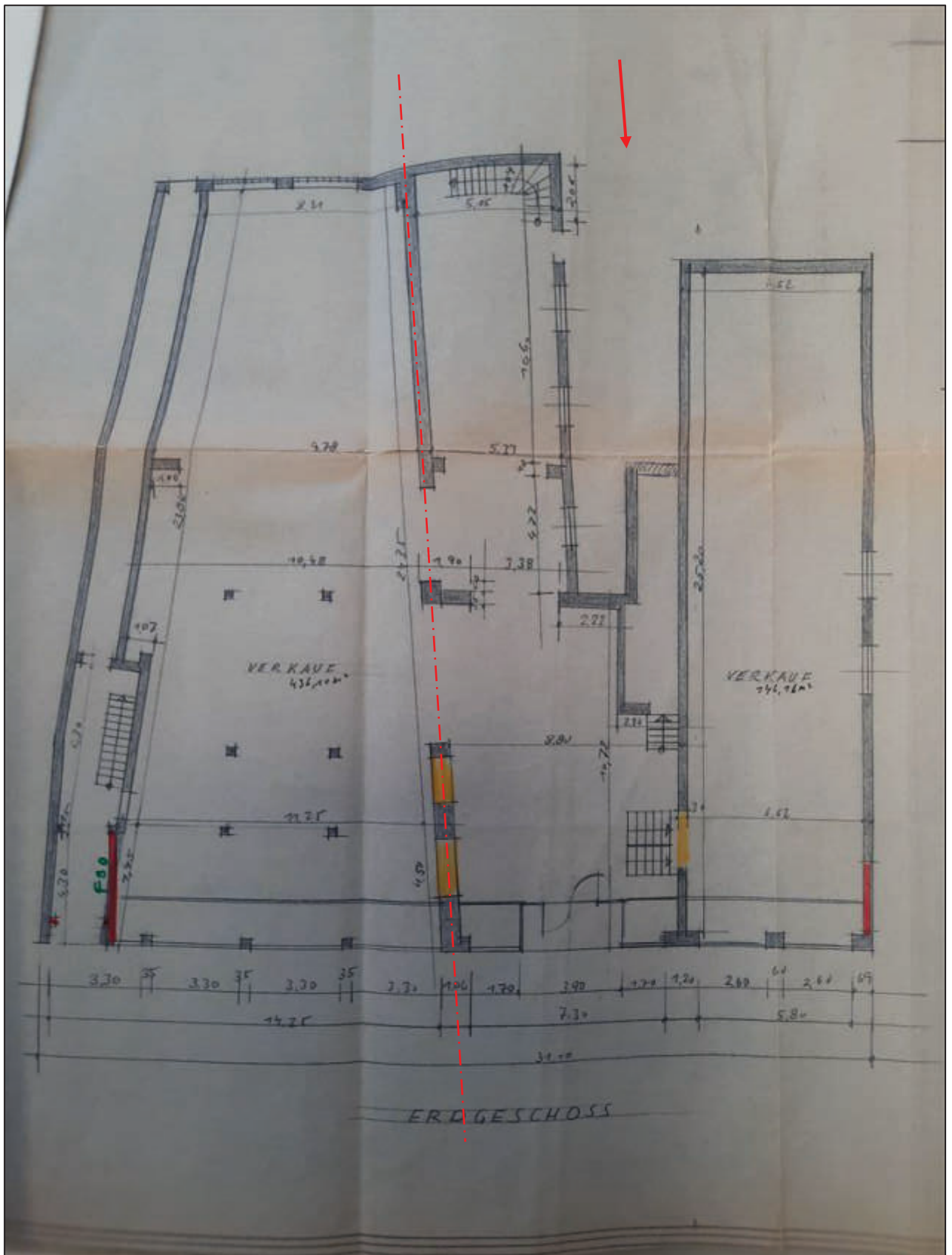
Wohn-Geschäftshaus Nr. 5		m		m		m²
EG Anbau 1970	rd.	10,22	x	11,25	=	164,81 m²
Erdgeschoß 1964	rd.	14,65	x	7,20	=	105,48 m²
+	rd.	13,10	x	10,60	=	138,86 m²
Obergeschoß 1964	rd.	14,65	x	7,20	=	105,48 m²
+	rd.	13,10	x	10,60	=	138,86 m²
Dachgeschoß 1964	rd.	14,65	x	7,20	=	105,48 m²
+	rd.	13,10	x	10,60	=	138,86 m²
				Summe		897,83 m²
				rd.		898 m²

Heizungsgebäude		m		m		m²
Heizungsgebäude	rd.	4,76	x	3,50	=	16,66 m²
	rd.	5,21	x	4,75	=	24,75 m²
						41,41 m²
				rd.		41 m²

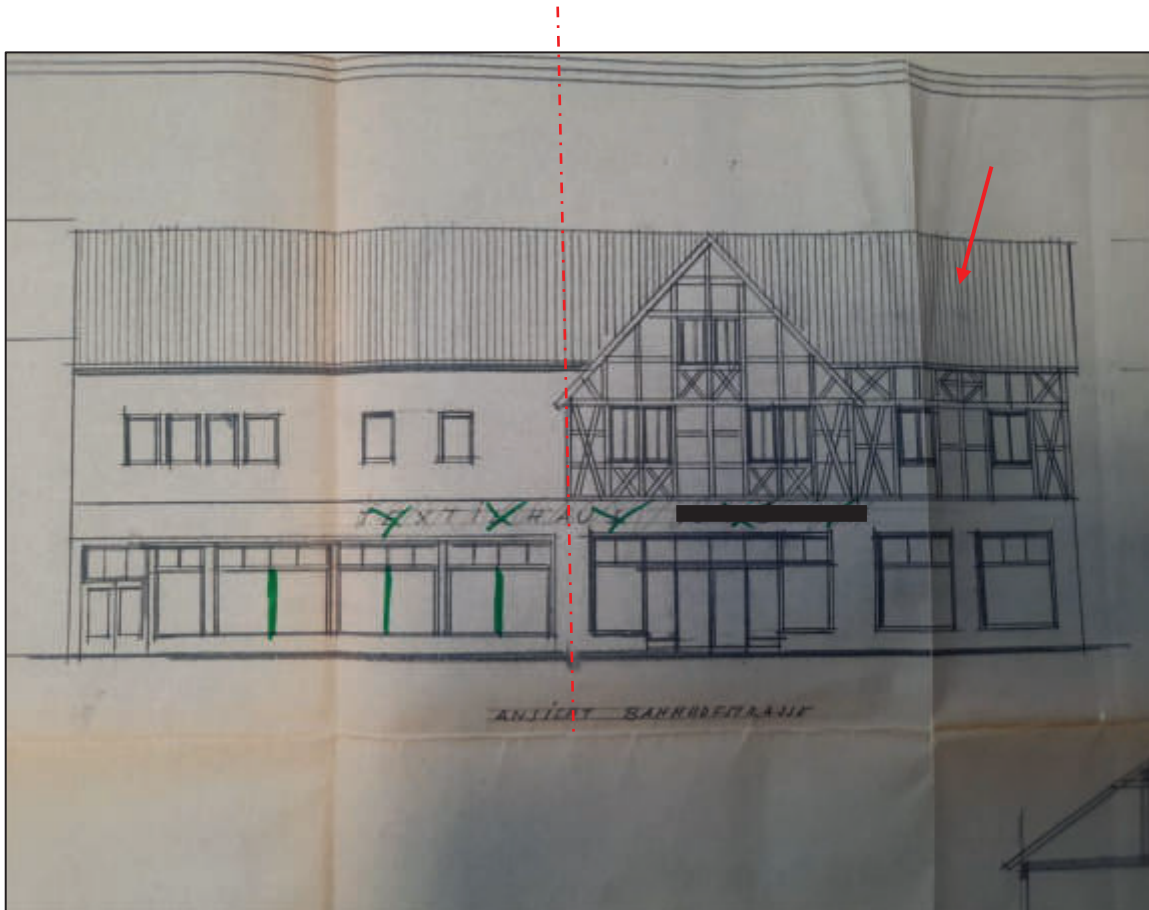
Bahnhofstraße o. Nr., Flur 15, Flurstück 36/2

Lagergebäude		m		m		m²
Sockel	rd.	11,65	x	15,15	=	176,50 m ²
Erdgeschoß	rd.	11,65	x	15,15	=	176,50 m ²
Obergeschoß	rd.	11,65	x	15,15	=	176,50 m ²
Dachgeschoß	rd.	11,65	x	15,15	=	176,50 m ²
Summe (ohne Sockel)						529,49 m ²
rd.						529 m²

*) Die Wohnflächen, Nutzflächen und die Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen, teilweise nur anhand der Katasterkarte -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Flächenungenauigkeiten waren durch nicht zu vermeiden. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Planunterlagen**Bahnhofstraße 7**

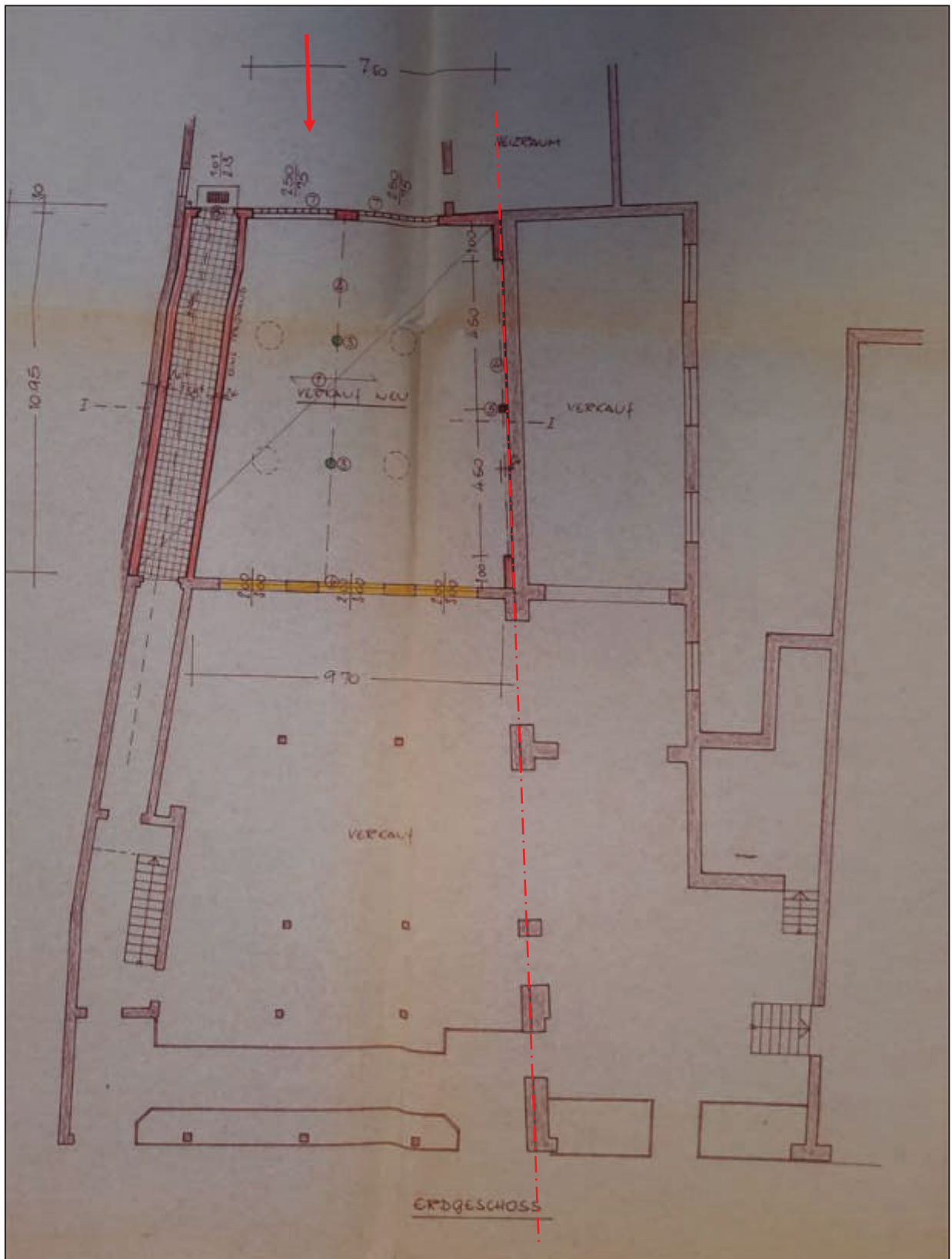
Grundriss Erdgeschoß, Bahnhofstraße 7; Stand der Planunterlagen 1994



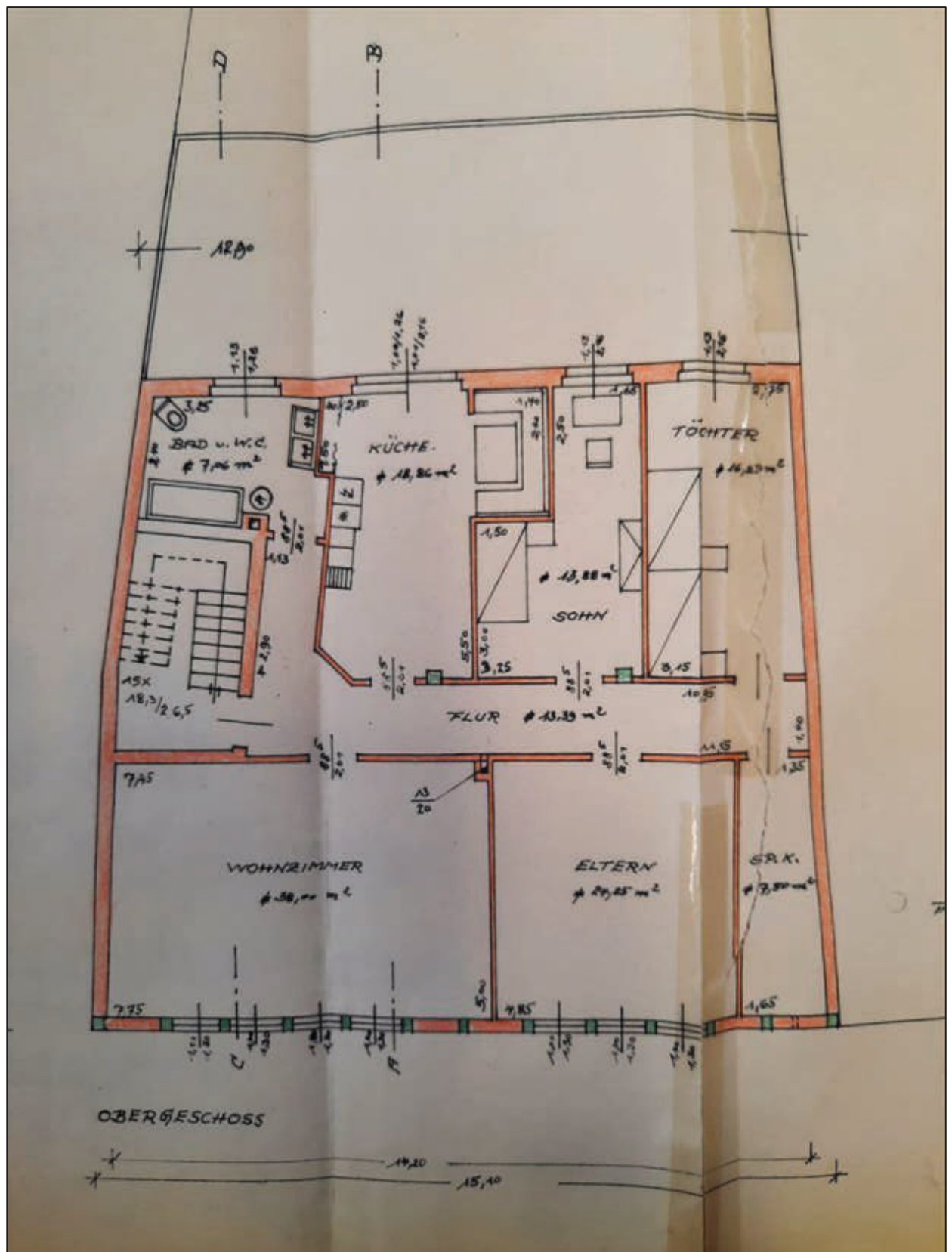
Straßenansicht Bahnhofstraße; Stand der Planunterlagen 1994



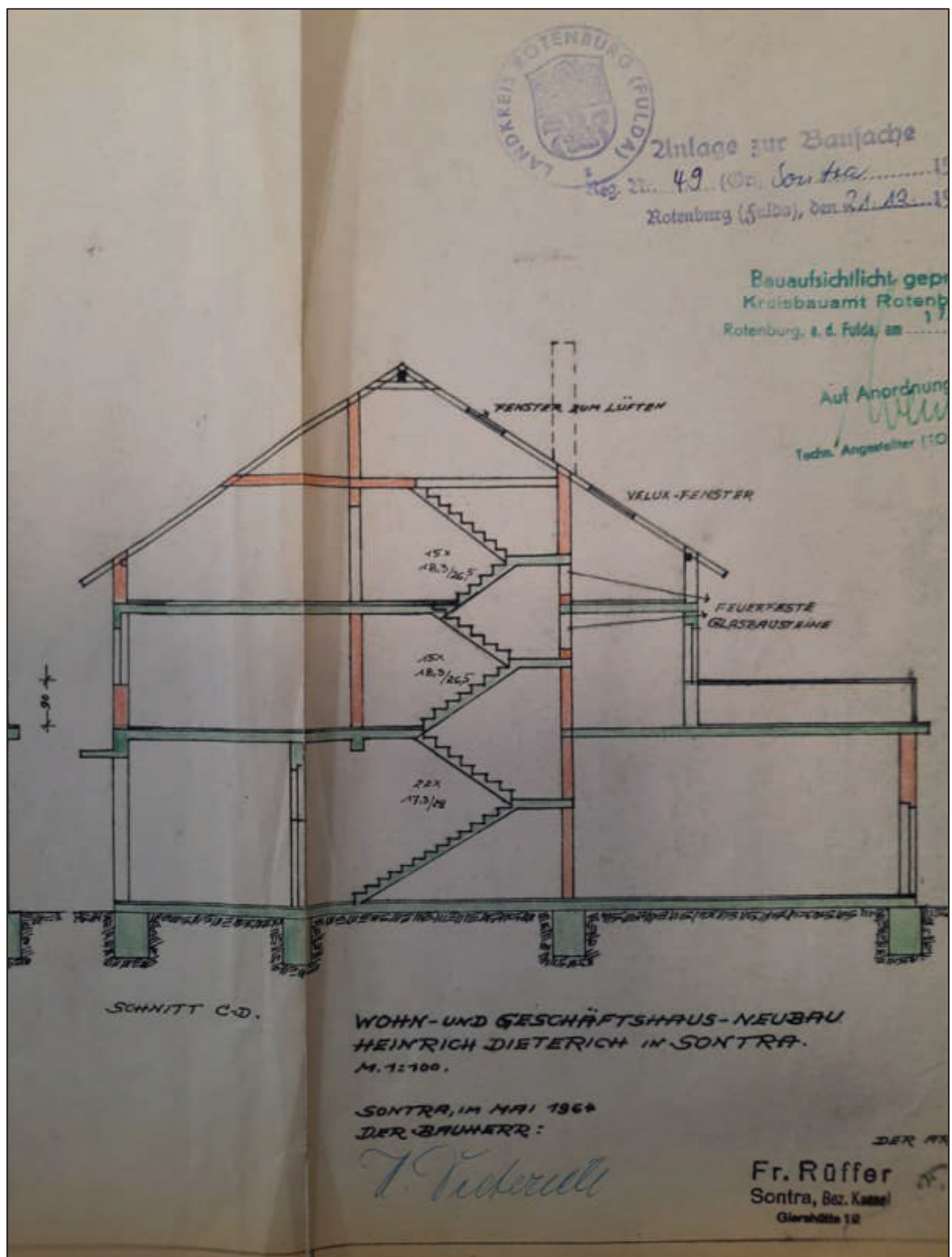
Seitenansicht Lurloch; Stand der Planunterlagen 1994

Bahnhofstraße 5

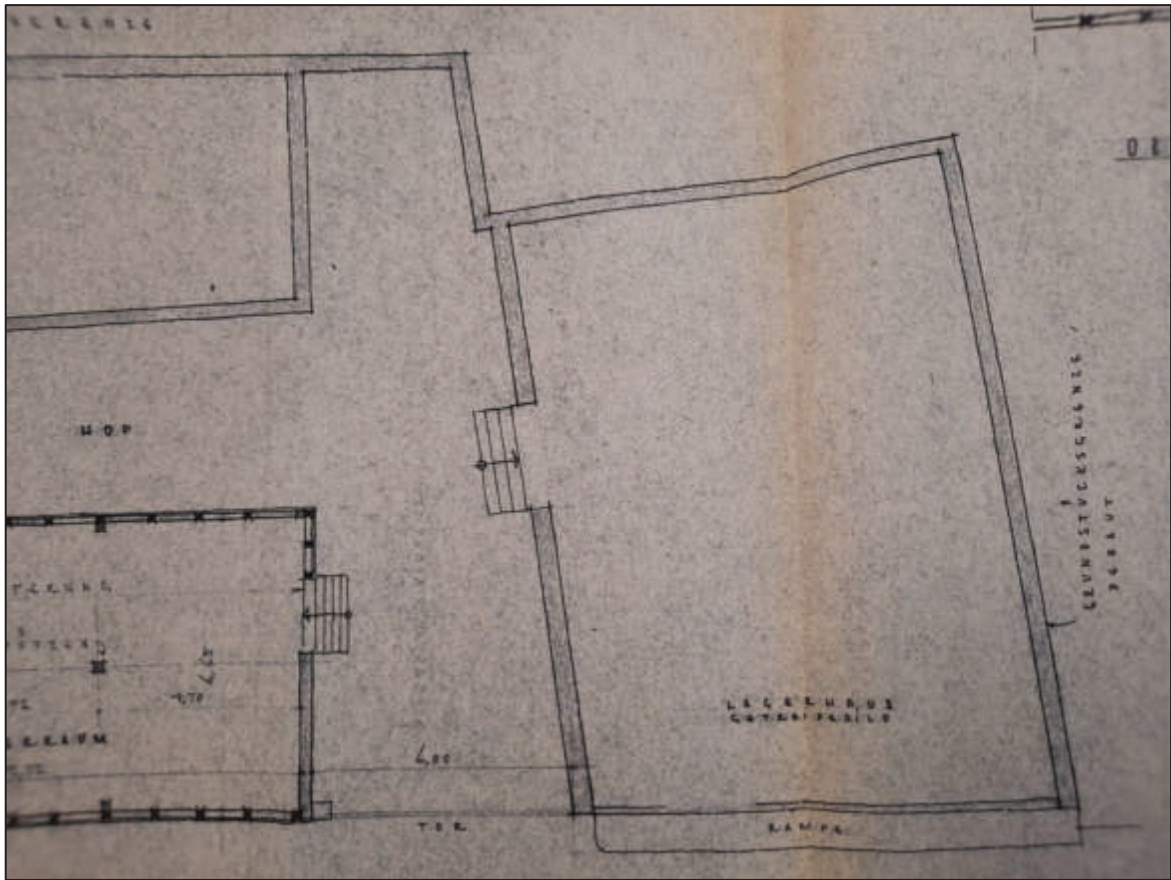
Grundriss Erdgeschoß Bahnhofstraße 5; Stand der Planunterlagen 1970



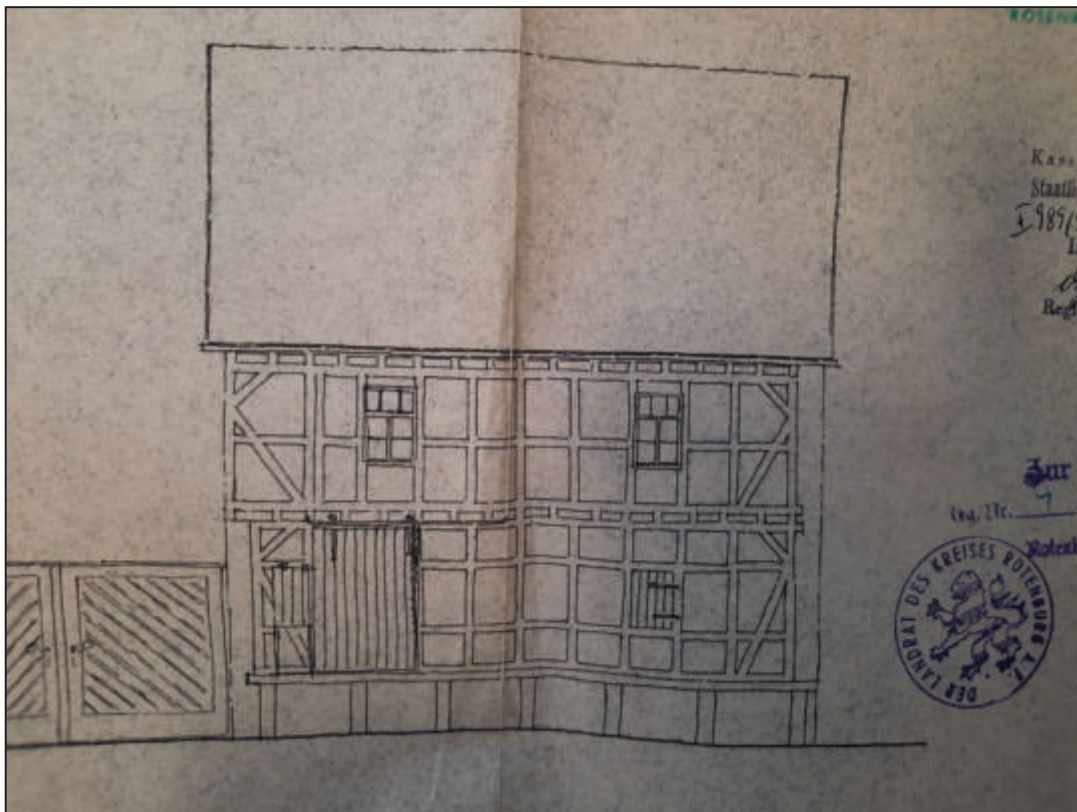
Grundriss Obergeschoß; Stand der Planunterlagen 1964



Schnitt; Stand der Planunterlagen 1964

Bahnhofstraße o. Nr.

Grundriss Erdgeschoß; Stand der Planunterlagen 1953



Ansicht

Quelle: Bauamt Stadt Sontra, Grundstücksakte.

Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Ansicht Bahnhofstraße / Lurloch



Abb. 2: Ansicht Bahnhofstraße



Abb. 3: Ansicht Bahnhofstraße



Abb. 4: Bahnhofstraße, Haupteingang



Abb. 5: Dach, Fassade - Schadstellen



Abb. 6: Schaufenster, Schadstellen



Abb. 7: Lurloch, Seitenansicht Richtung Süden



Abb. 8: Lurloch, Seitenansicht Richtung Norden



Abb. 9: Blick durch Schaufenster in Gebäudeinneres



Abb. 10: Straßenansicht Bahnhofstraße



Abb. 11: Straßenansicht Bahnhofstraße



Abb. 12: Hauseingang



Abb. 13: Gebäuderückseite



Abb. 14: Gebäuderückseite, Garten und Heizungshaus (links)



Abb. 15:



Abb. 16: Ansicht von Lurloch



Abb. 17: Ansicht Giebelseite



Abb. 18: Ansicht Giebelseite



Abb. 19: Rückseite, Schadstellen - Feuchteschäden



Abb. 20: Rampe und Fassade, Schadstellen



Abb. 21: Fassade, Schadstellen