



Datum: 15.04.2024

Aktenzeichen Amtsgericht Offenbach: 7K 22/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der

im Grundbuch von Mühlheim,
Blatt 9791 eingetragen

30,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstück in

63165 Mühlheim, Mozartstraße 2, 4

verbunden mit dem Sondereigentum an **den Räumen Nr. 11**
(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)



Straßenansicht Wohn- und Geschäftshaus
Räume Nr. 11 (Laden) im Erdgeschoss



Liegenschaftskarte

Verkehrswert zum Stichtag 20.02.2024:

134.000,00 €

Hinweis:

Der Zugang zum Objekt war zum Ortstermin nicht gegeben. Die Bewertung beruht auf einer Außenbesichtigung.

INTERNETVERSION (gekürzt und aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Das Original ist beim Amtsgericht einsehbar. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben der vorliegenden Internetversion des Wertgutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Grundstücksdaten.....	5
2.2	Lage.....	5
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen.....	9
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.8	Demografische Entwicklung.....	9
3.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung.....	11
3.2	Grunddaten.....	11
3.3	Wohn- und Geschäftshaus.....	12
3.4	Räume Nr. 11 (Laden im Erdgeschoss).....	13
3.5	Gemeinschaftsflächen Kellerbereich.....	14
3.6	Pkw-Stellplätze.....	14
3.7	Außenanlage.....	14
4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile.....	15
5.	Wertermittlung.....	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
5.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	17
5.3	Ertragswertermittlung.....	18
5.4	Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung.....	19
5.5	Verkehrswert.....	22
6.	Literaturverzeichnis.....	23
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
8.	Anlagen.....	24

1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 22/23
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragsschreiben vom:	15.01.2024 (Auftragseingang 22.01.2024) Der Beschluss vom 15.01.2024 liegt vor.
Eigentümer:	<i>anonymisiert</i> Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	20.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige Anmerkung: Mit Schreiben vom 29.01.2024 wurden die Parteien zum Ortstermin eingeladen. Es ist keiner der Parteien erschienen. Der Zugang zum Objekt war nicht gegeben. Die Bewertung beruht auf einer Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	20.02.2024
Qualitätsstichtag:	20.02.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug (Blatt 9791) vom 21.09.2023• Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 05.10.2023• Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauaufsichtsamt, Kreis Offenbach am Main, 18.10.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 21.02.2024• Einsicht in die Bauakte¹ beim Kreisbauamt in Dietzenbach am 15.02.2024• Einsicht ins Grundbuch, Grundbuchamt Offenbach /Main am 22.01.2024

¹ Bauakte: Dies ist die Betitelung für die bei den Baugenehmigungsbehörden geführten amtlichen Akten, welche alle das Bauvorhaben betreffende Vorgänge und Planunterlagen beinhalten.

- Teilungserklärung, 17.06.1992, 03.06.1993, 12.10.1993 und 25.04.1994
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bauaufsichtsamt Kreis Offenbach, 01.03.1994
- Mündliche und schriftliche Auskünfte von den zuständigen Ämtern des Landkreises Offenbach am Main (siehe Fußnoten in den jeweiligen Abschnitten)
- Protokolle der Eigentümerversammlung am 29.06.2021, 28.02.2022 und 07.11.2023, Hausverwaltung
- Wirtschaftsplan 2024 der Wohnungseigentümergeinschaft, Gesamt- und Einzelabrechnung, aufgestellt Verwaltungsgesellschaft, 11.10.2023
- Energieausweis, 28.09.2021

Hinweise:

Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge, etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verbindlichkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Sachverständige in dieser Wertermittlung keine Gewährleistung übernehmen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Mühlheim		<u>Blatt</u> 9791	
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Mühlheim	<u>Flur</u> 12	<u>Flurstück</u> 460/1	<u>Fläche</u> 382 m ²

Es handelt sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch um einen 30,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

2.2 Lage

Ort und Einwohnerzahl: Mühlheim am Main hat ca. 29.250 Einwohner (Stand 31.12.2022 (Quelle: www.muehlheim.de))

Mühlheim am Main liegt zwischen den Städten Offenbach/M. und Hanau, südlich des Mains. Die Stadt besteht aus den drei Stadtteilen Mühlheim, Dietesheim und Lämmerspiel. Zum Stadtteil Mühlheim gehören neben Alt- und Innenstadt auch die Wohngebiete Markwald und Rote Warte. Nachbargemeinden sind die Stadt Maintal (nördlich, auf der gegenüberliegenden Mainseite), die Stadt Hanau (östlich), die Stadt Obertshausen (südlich) sowie die kreisfreie Stadt Offenbach/M. (westlich).

Mühlheim am Main ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und vor allem Wohnstandort.

Vor Ort gibt es mehrere Grundschulen, eine Haupt- und Realschule, ein Gymnasium und eine Montessori-Schule (integrierte Gesamtschule Kl. 1-10) sowie eine Volkshochschule und eine Musikschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Bundesstraße: B 43, führt durch das Stadtgebiet

Bundesautobahn: BAB 66 (Frankfurt – Fulda), ca. 10km entfernt
BAB 661 (Bad Homburg Ost – Egelsbach, Darmstadt), ca. 9km entfernt
BAB 3 (Würzburg – Köln), ca. 13km entfernt

Bus: Innerörtliche Busverbindungen sowie Busverbindungen zu den umliegenden Gemeinden und zum Bahnhof Mühlheim/Main und Offenbach/M.

Bahnhof: Regional- und S-Bahnhof (S-Bahnlinien: S8 und S9), durchgehende Verbindungen über

Offenbach/M. nach Frankfurt/M.
(Bahnhof Mühlheim/M. ca. 550m entfernt)

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen (ca. 24km entfernt)

Landeshauptstadt ca. 53km entfernt

Wiesbaden:

Frankfurt/M. ca. 14km entfernt

Innenstadt:

Innerörtliche Lage /
Geschäftslage:

Der Versorgungskern der Stadt Mühlheim umfasst im Wesentlichen den Bereich der Bahnhofstraße sowie Teile der Offenbacher und Dietesheimer Straße. Der zentrale Versorgungsbereich setzt sich darüber hinaus nach Osten bis zum so genannten „Maincenter“ fort.

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum von Mühlheim/M., zwischen Dietesheimer Straße und Schillerstraße, Ecke Bahnhof- und Mozartstraße – am Rande des Versorgungskern der Bahnhofstraße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel, Verwaltungen und Schulen befinden sich im zentralen Umfeld.

Art der Bebauung und
Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, geschlossene Bauweise, u.a. Hörstudio, Änderungsschneiderei, Versicherungsmakler, Rechtsanwaltskanzlei, Friseursalon

Immissionen:

Fluglärm (Rhein-Main-Flughafen)

topografische
Grundstückslage:

eben

Gestalt und Form:

Eckgrundstück
unregelmäßig
Grundstücksgröße: 382 m²

2.3 Erschließung

Straßenart:

Mozartstraße:
Nebenstraße, Zone 30

Bahnhofstraße:
verkehrsberuhigter Bereich, Einbahnstraße

Straßenausbau:

Mozartstraße:
voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg beidseitig gepflastert bzw. mit Betonplatten belegt, Parkmöglichkeiten einseitig

	Bahnhofstraße: voll ausgebaut, verkehrsberuhigter Bereich gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser; Kanalanschluss, Telefonanschluss, Glasfaseranschluss im Ausbau
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohngebäude steht an allen Grundstücksgrenzen grenzständig.
Baugrund, Grundwasser ² (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden Das Objekt befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen ³ :	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.09.2023 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Mühlheim, Blatt 9791, sind folgende Eintragungen vorhanden: <ul style="list-style-type: none">- Grenzbebauungsrecht, Baubeschränkung (Grunddienstbarkeit) für jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 12, Flurstück 459/7 (gemäß Bewilligung vom 13.05.1992)- Anordnung der Zwangsversteigerung (7 K 22/23, eingetragen am 21.09.2023) Bewertung der Eintragungen: Der Eintragungen wird keine weitere Wertrelevanz zugeordnet.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.
Altlasten:	„In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für

² Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

³ Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

das Grundstück kein Eintrag ergibt.“⁴

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Weitere Überprüfungen fanden seitens der Sachverständigen nicht statt.

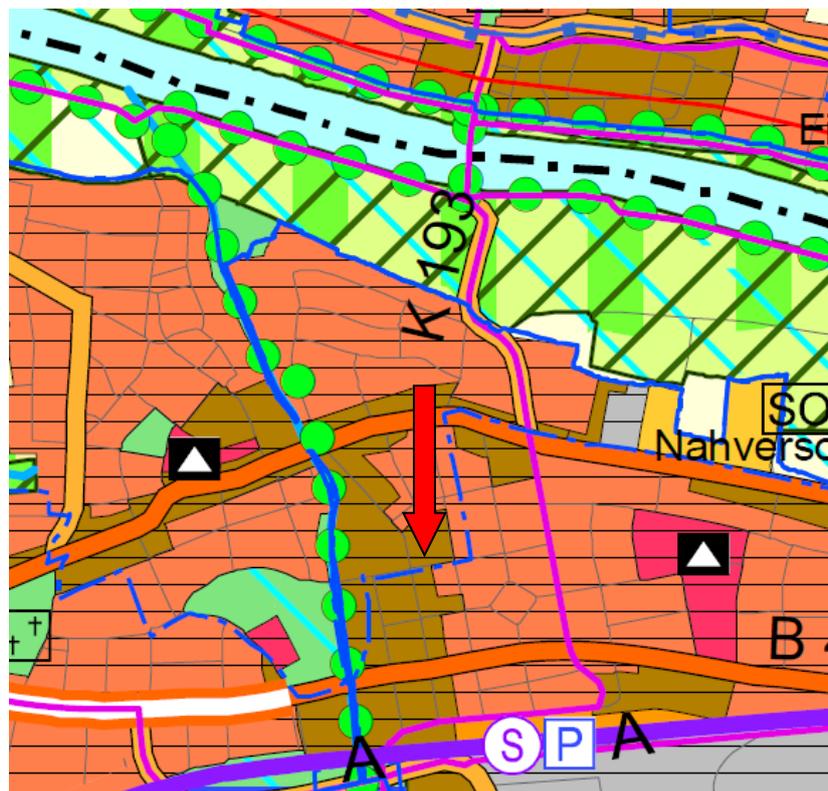
Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Vermietungssituation: Die Räume Nr. 11 sind augenscheinlich (gemäß Werbeschild und Klingelbeschriftung vor Ort) eigengenutzt. Angaben zu Mieteinnahmen liegen der Sachverständigen keine vor.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

M = Gemischte Bauflächen



Regionaler Flächennutzungsplan 2010,
Regionalverband FrankfurtRheinMain

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Daher ist hier §34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden. Nach diesem ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein

⁴ Schriftliche Auskunft vom 29.01.2024, Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz

Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ...“

Bauordnungsrecht: Die Bewertung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Abweichungen zur Baugenehmigung bzw. zum Bauordnungsrecht sind der Sachverständigen keine bekannt.

Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt.

Satzungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Mühlheim am Main, im Bereich Sonderzone.

2.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis⁵: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: Aufgrund des Erschließungszustandes und der innerörtlichen Lage wird unterstellt, dass die Erschließungsbeiträge nach BauGB (Ersterschließungsbeiträge) bezahlt sind und in absehbarer Zeit keine Abgaben nach KAG (Kommunalem Abgabengesetz) anfallen.

Weitere Anfragen bei Ämtern fanden hierzu nicht statt.

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich Beiträgen und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitrags- und abgabefrei angenommen.

2.8 Demografische Entwicklung

Die Angaben sind der Internetplattform „wegweiser-kommune.de“ (Zugriff am 13.03.2024) entnommen.

⁵ Schriftliche Auskunft vom 18.10.2023, Kreis Offenbach am Main, Fachdienst Bauaufsicht

Demografietyyp:	6 „Städte/Wirtschaftsstandorte mit soziökonomischen Herausforderungen“
Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre : (Stand 2021)	Für die Stadt Mühlheim am Main ist ein Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2016 bis 2021 von 2,7% zu verzeichnen.
Bevölkerungsindikatoren, Stand 2021:	Durchschnittsalter (Jahre): 43,9 Anteil unter 18-Jährige (%): 17,6 Anteil Elternjahrgänge (%): 17,2 Anteil 65- bis 79-Jährige (%): 14,5 Anteil ab 80-Jährige (%): 6,5 Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar): 14,0
Demografische Merkmale:	Städte und Gemeinden des Demografietyyps 6 weisen überwiegend folgende demografische Merkmale auf: <ul style="list-style-type: none">- Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe- Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung- Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten- Heterogene Arbeitsmarktsituation

3. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung

Grundlage für die Gebäude- und Wohnungseigentumsbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie Auskünfte der Hausverwaltung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der 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, beziehungsweise Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Liegenschaft Mozartstraße 2, 4 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Gemäß vorliegenden Unterlagen befinden sich im Erdgeschoss vier Läden und ein Café, im 1. Obergeschoss drei Büroeinheiten, im 2., 3. Obergeschoss und Dachgeschoss insgesamt sechs Wohnungen. Anstelle des Cafés ist vor Ort von außen ein Haarstudio und im Obergeschoss ein Thai Massage Center“ ersichtlich.

Im Kellergeschoss befinden sich sechs Doppelparker an denen Sondereigentum gebildet ist und weitere Nutzflächen.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum an den Räumen Nr. 11 handelt es sich um eine Ladenfläche im Erdgeschoss. Die Ladenfläche ist direkt von der Mozartstraße aus zugänglich.

Bei der Ortsbesichtigung war der Zugang zum Objekt nicht gegeben. Es fand daher nur eine Außenbesichtigung statt. Die Rückseite des Gebäudes war nicht einsehbar.

3.2 Grunddaten

Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus: massiv errichtet, mit vier Vollgeschossen, vollunterkellert, Flachdach, in Teilbereichen mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1993 (laut Bauakte)
Modernisierung / Sanierung: (der letzten 15 Jahre)	Es sind keine wesentlichen, das Baujahr verjüngende Maßnahmen bekannt.
Energiestandard:	Es liegt ein Energieausweis vom 28.09.2021 vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der ausgewertete Energieverbrauchskennwert liegt

bei **128,9 kWh/(m²a)**. Der Energieträger ist Erdgas.

3.3 Wohn- und Geschäftshaus

Dach:	massiv, Flachdach mit Dachterrassen, teilweise begrünt, in Teilbereichen Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeldeckung, Turm mit Kegeldach
Außenwände:	massiv, verputzt, gestrichen Sockelputz, wasserabweisender Anstrich
Fundamente:	Stahlbeton (Annahme)
Schornstein:	über Dach
Innenwände:	massiv bzw. Leichtbauweise
Fenster im Keller:	Nicht bekannt
Decken:	Stahlbetondecken
Treppe (Treppenhaus):	Stahlbetontreppe, Metallgeländer, Belag der Tritt- und Setzstufen und Podeste aus Werkstein, Wände verputzt und gestrichen, Decken gespachtelt und gestrichen
Hauseingangsbereich Hausnummer 2, 4:	Eingangstür mit Glasausschnitt, Briefkästen und Klingelanlage im angrenzenden Wandbereich integriert, Beleuchtung, Eingangsüberdachung massiv
Tiefgaragenzufahrt:	Zufahrt über die Mozartstraße Zufahrtsrampe betoniert, Zufahrts- und Zugangstür aus Metall
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungssystem (Annahme)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Misch- bzw. Trennsystem
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Zinkblech
Besondere Bauteile / Einrichtungen:	Vordach, Balkone
Bauschäden und Baumängel:	siehe Abschnitt 4

Sonstige
wertbeeinflussenden
Umstände: siehe Abschnitt 4

3.4 Räume Nr. 11 (Laden im Erdgeschoss)

Räume Nr. 11: Verkaufsraum, Abstellraum, WC + Vorraum –
Lage im Erdgeschoss,
Zugang von der Mozartstraße

Nutz-/Gewerbefläche
Laden: Nutz-/Gewerbefläche gem. vorliegender Planunterlage und
Berechnung:

Verkaufsraum:	7,75m x 3,50m + 3,65m x 0,40m	= 27,13 m ²
Abst. Raum	1,40m x 4,00m	= 5,60 m ²
WC + Vorraum:	3,65m x 1,15m	= 4,20 m ²
<hr/>		
Zwischensumme		38,39 m ²
abzügl. 3% Putz:		1,15 m ²
Summe Nutz-/Gewerbefläche:		37,24 m²

Ein Aufmaß wurde seitens der Sachverständigen nicht erstellt.

Die Nutzfläche wird für vorliegende Wertermittlung mit
rd. **37 m²** in Ansatz gebracht.

Raumaufteilung:
(gem. Planunterlage) Als Kunde betritt man den Verkaufsraum direkt von der
Mozartstraße aus. Der Verkaufsraum (Ladenfläche) hat einen
weiteren Zugang vom Treppenhaus. Der Abstellraum und der
Vorraum vom WC sind über die Verkaufsfläche erschlossen.

Besonnung/Belichtung: Ausrichtung Verkaufsraum: Süden
Abstellraum, WC + Vorraum: innenliegend, ohne Fenster

Ausreichende Belichtung der Nutzflächen.

Fußböden: Ladenfläche: Fliesen (Annahme, soweit von außen ersichtlich)
Nebenräume: nicht bekannt

Wände: Tapete (Annahme, soweit von außen ersichtlich)

Decken: gespachtelt und gestrichen (Annahme, soweit von außen
ersichtlich)

Außentür: Tür mit Glasausschnitt und seitlichem Glaselement,
isolierverglast

Fenster:	Schaufenster mit Oberlicht, isolierverglast, Fensterbänke außen: Werkstein
Innentüren:	Holzzimmertüren, Holzzarge, einfache Beschläge
WC:	Sanitärobjekte: Waschbecken, WC (gem. Planunterlage)
Heizung:	siehe Beschreibung Mehrfamilienhaus bzw. nicht bekannt
Warmwasser:	Zentral über Heizung (Annahme)
Elektroinstallation:	Baujahrestypische und nutzerspezifische Ausstattung (Annahme), im Weiteren nicht bekannt
Besondere Bauteile:	nicht bekannt bzw. keine (Annahme)
Besondere Einrichtungen	nicht bekannt bzw. keine (Annahme)
Monatliche Vorauszahlung der Wohneinheit Nr. 11 gem. Wirtschaftsplan 2024:	218,78 €
Rücklagenbildung WEG:	ca. rd. 50.000 € ⁶ (Stand 31.12.2022)
Bauschäden und Baumängel:	Siehe Abschnitt 4
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände:	Siehe Abschnitt 4

3.5 Gemeinschaftsflächen Kellerbereich

Der Keller ist über das Treppenhaus zugänglich. Es befinden sich im Keller als Gemeinschaftsflächen ein Wasch-/Trocken-/Hausanschlussraum, ein Fahrrad-/Kinderwagenabstellbereich sowie der Heizungsraum. An den weiteren Kellerräumen und den Kfz-Stellplätzen (Doppelparker) ist Sondereigentum gebildet.

3.6 Pkw-Stellplätze

Die Doppelparker in der Tiefgarage stehen im Sondereigentum. Es sind insgesamt 12 Pkw-Stellplätze vorhanden. In vorliegender Bewertung ist kein Kfz-Stellplatz enthalten.

3.7 Außenanlage

Das Grundstück ist vollständig bebaut. Es sind keine Außenanlagen vorhanden.

⁶ Aufstellung Bewirtschaftungskosten 2022 - Einzelabrechnung, aufgestellt 11.10.2023, Hausverwaltung

4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile

Vorbemerkung:

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Bauschäden und
Baumängel /
Unterhaltungsstau:

Gesamtliegenschaft:

Das Erscheinungsbild der Gesamtliegenschaft ist dem Alter entsprechend und in der Alterswertminderung berücksichtigt. Die Liegenschaft hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. Wertmindernde Bauschäden / Baumängel sind keine erkennbar.

Sondereigentum an Räumen (Laden) Nr. 11:

Der Zutritt zum Objekt war zum Ortstermin nicht gegeben. Durch das Schaufenster und die Eingangstür war ein Teileinblick möglich. Es waren keine Bauschäden, Baumängel ersichtlich. Die Fläche wird als Friseursalon genutzt und hinterlässt soweit ersichtlich einen gepflegten Gesamteindruck.

Risikoabschlag für nicht einsehbare Teilflächen,
Wertmindernder Ansatz pauschal

- 2.000 €

SUMME:

- 2.000 €

**Wertmindernder
Umstand:**

Keiner bekannt

- €

**Wererhöhender
Umstand:**

Keiner bekannt

- €

Summe:

- 2.000 €

5. Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Diese nennt hierfür folgende drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise (wie es z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücken in der Regel der Fall ist) zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend obiger Erläuterungen, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil hier die zu erzielende Rendite im Vordergrund steht und nicht ausreichend hinreichend vergleichbare Vergleichsobjekte vorliegen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Bewertung vorliegenden Objektes ist nicht möglich, weil keine Kaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten vorliegen. Die dargestellten Vergleichsdaten werden daher lediglich zur Plausibilisierung des durch das Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) wird für vorliegendes Bewertungsobjekt als nicht geeignet angesehen. Es stehen für die Objektart keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Ein Sachwertverfahren kann aber nur mit aus dem Markt abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren durchgeführt werden. Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher beim Bewertungsobjekt aus.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle von Vergleichswerten zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 ImmoWertV 2021).

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

xxx

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.02.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert		=	800,00 €/m²	B01
I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.02.2024	× 1,00	B02
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wertrelevante Geschoß- flächenzahl	i.M. 1,8	3,48	× 1,50	B03
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	B04
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.		=	1.200,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.200,00 €/m²	
Fläche	× 382,00 m ²	
Gesamtbodenwert	= 458.400,00 €	
Gesamtbodenwert rd.	= 458.000,00 €	

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zu bewertenden Teileigentums zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt.

Anteiliger Bodenwert:

$$30,56 / 1.000 \times 458.000,00 \text{ €} = 13.996,48 =$$

rd. 14.000,00 €

xxx

5.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/ Anzahl (m ²) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich (€)	jährlich (€)
Laden Nr. 11	37	14,00	518,00	6.216,00
Summe			518,00	6.216,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.216,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
21% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete - **1.305,36 €**

jährlicher Reinertrag = **4.910,64 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,10% von 14.000,00 €
 (Liegenschaftszinssatz, anteiliger Bodenwert) - **294,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen = **4.616,64 €**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)

bei p = **2,10%** Liegenschaftszinssatz
 und n = Ø **39** Jahren Restnutzungsdauer

x **26,45**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **122.093,15 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **14.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums Nr. 11 = **136.093,15 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 (§ 8 ImmoWertV 2021)

- Wertmindernd (vgl. Abschnitt 4) - **2.000,00 €**

Ertragswert des Sondereigentums Nr. 11 = **134.093,15 €**

Ertragswert des Sondereigentums Nr. 11 **rd.** **134.000,00 €**

Vergleichsfaktoren - Ansatz vorläufiger Ertragswert

Wiederverkaufspreis

€/m²: 3.678

Rohertragsfaktor: 21,89

Vergleichsfaktoren - Ansatz Ertragswert

Wiederverkaufspreis

€/m²: 3.622

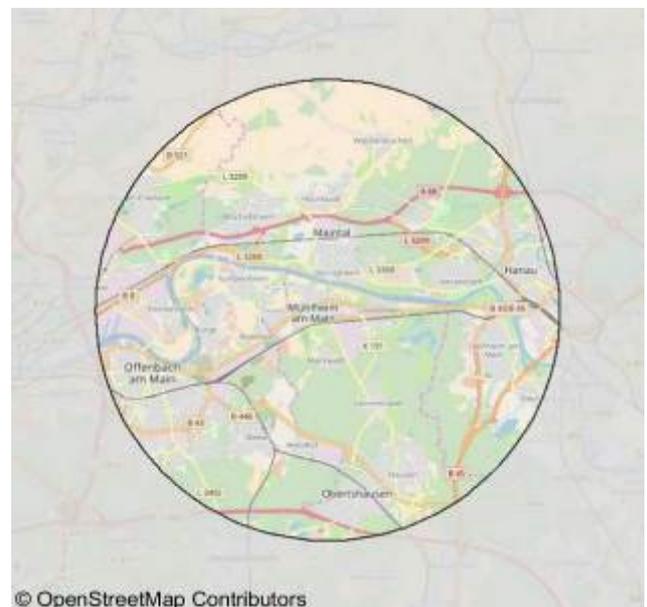
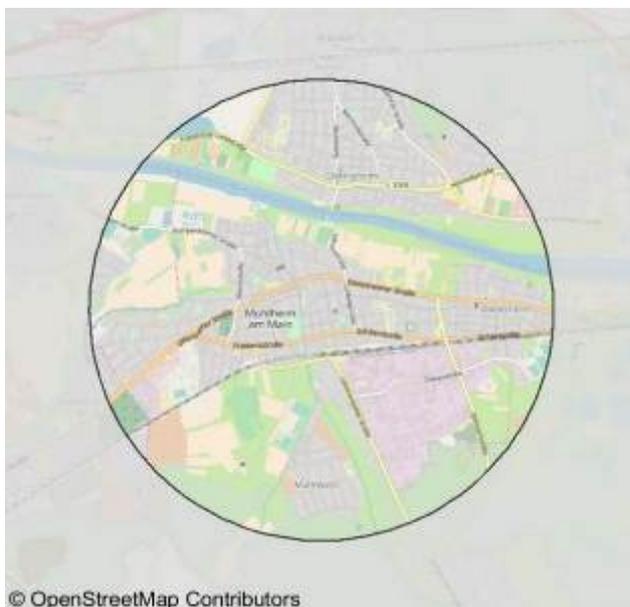
Rohertragsfaktor: 21,56

xxx

5.4 Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke sind hierbei auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen. Die im Folgenden aufgeführten Vergleichswerte stammen aus der Auswertung von Angebots- und Nachfrageobjekten auf der Internetplattform Immobilienscout 24. Sie beziehen sich auf Gewerbeobjekte im Umkreis des Bewertungsobjektes von 2km 7km und dienen zur Plausibilisierung des unter Pkt. 5.3 mittels des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswertes.

Ortsübersicht Umkreis 2000 Meter / Umkreis 7000 Meter



Kaufpreise für Gewerbeimmobilien von Immobilienscout 24 Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis September 2023

a) Umkreis 2km

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Umkreis 2000 Meter

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	-	-	-	740
<=200 m ²	-	-	-	632 (12,5%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	392 (7,7%)
>500 - 1.000 m ²	-	-	-	370 (7,3%)

Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
>1.000 m ²	-	-	-	362 (7,1%)
Einzelhandel	2	2.209 €	1.509 € - 2.908 €	1.005
<=100 m ²	-	-	-	729 (14,4%)
>100 - 200 m ²	2 (28,6%)	2.209 €	1.509 € - 2.908 €	645 (12,7%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	662 (13,1%)
>500 m ²	-	-	-	712 (14%)
Hallen/ Produktion	1	881 €	-	1.316
Hotel/ Gastro	3	2.441 €	1.273 € - 3.141 €	1.472
Sonstige	1	978 €	-	538

b) Umkreis 7km

Kaufpreise für Gewerbeimmobilien: Umkreis 7000 Meter				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	13	1.944 €	562 € - 5.540 €	1.919
<=200 m ²	2 (4,5%)	2.024 €	1.752 € - 2.296 €	1.610 (16,5%)
>200 - 500 m ²	3 (6,8%)	3.097 €	1.780 € - 5.540 €	935 (9,6%)
>500 - 1.000 m ²	3 (6,8%)	1.991 €	1.440 € - 2.970 €	854 (8,8%)
>1.000 m ²	5 (11,4%)	1.192 €	562 € - 2.380 €	842 (8,7%)
Einzelhandel	9	3.070 €	1.509 € - 6.026 €	2.235
<=100 m ²	4 (9,1%)	4.310 €	3.205 € - 6.026 €	1.735 (17,8%)
>100 - 200 m ²	5 (11,4%)	2.078 €	1.509 € - 2.908 €	1.517 (15,6%)
>200 - 500 m ²	-	-	-	1.502 (15,4%)
>500 m ²	-	-	-	1.535 (15,8%)
Hallen/ Produktion	10	1.973 €	648 € - 4.172 €	2.107
Hotel/ Gastro	9	2.986 €	322 € - 5.473 €	2.711
Sonstige	3	1.797 €	978 € - 3.103 €	766

In der Umkreissuche von 2km um das Bewertungsobjekt wurde nur ein Vergleichspreis für Einzelhandel gefunden. Dieser bezieht sich auf eine Einzelhandelsfläche von > 100 – 200 m². Das Bewertungsobjekt hat eine Ladenfläche (inkl. Nebenräume) von rd. 37 m². Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten und der hohen Abweichung der Nutzfläche kann der Vergleichswert nicht herangezogen werden.

Im Umkreis des Bewertungsobjektes von 7km befinden sich vier Vergleichspreise für Einzelhandelsflächen < 100 m². Die Spanne der Vergleichspreise beträgt 3.205 €/m² bis 6.026

€/m² (Streuungsintervall 90%). Der ausgewertete Mittelwert liegt bei 4.310 €/m² Nutzfläche. Für den im Abschnitt 5.3 ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich ein Wiederverkaufspreis von 3.678 €/m² Gewerbefläche und liegt somit im Bereich der Vergleichspreisspanne, rd. 15% unter dem in Immobilienscout 24 ausgewerteten Mittelwertes. Unter Abwägung der objektspezifischen Eigenschaften wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert des Sondereigentums Nr. 11 als plausibel erachtet.

5.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

Wertermittlungsstichtag		20.02.2024
Bodenwert: 30,56 / 1.000 Miteigentumsanteil	EUR	14.000,00
Ertragswert Sondereigentum Nr. 11	EUR	134.000,00

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Verkehrswert wird daher vom Ertragswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für den

30,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit
einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in
63165 Mühlheim, Mozartstraße 2, 4
verbunden mit dem Sondereigentum an **den Räumen Nr. 11**
(Bezeichnung gemäß Grundbuch und Aufteilungsplan)

wird zum Wertermittlungsstichtag **20.02.2024** mit rd.

134.000,00 €

in Worten: einhundertvierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Langenselbold, den 15. April 2024

Sabine Korn
Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Architektin

von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Sachverständige hat an dem von ihr gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Literaturverzeichnis

- [L1] **Sprengnetter, Hans Otto** (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen und Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2023
- [L2] **Kleiber** (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [L3] **Tillmann, Kleiber, Seitz** (Hrsg.): Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, München 2017
- [L4] **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach, Heppenheim März 2023

7. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. IS. 674)

BauNVO Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802)

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 2805), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.

BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. IS. 5252)

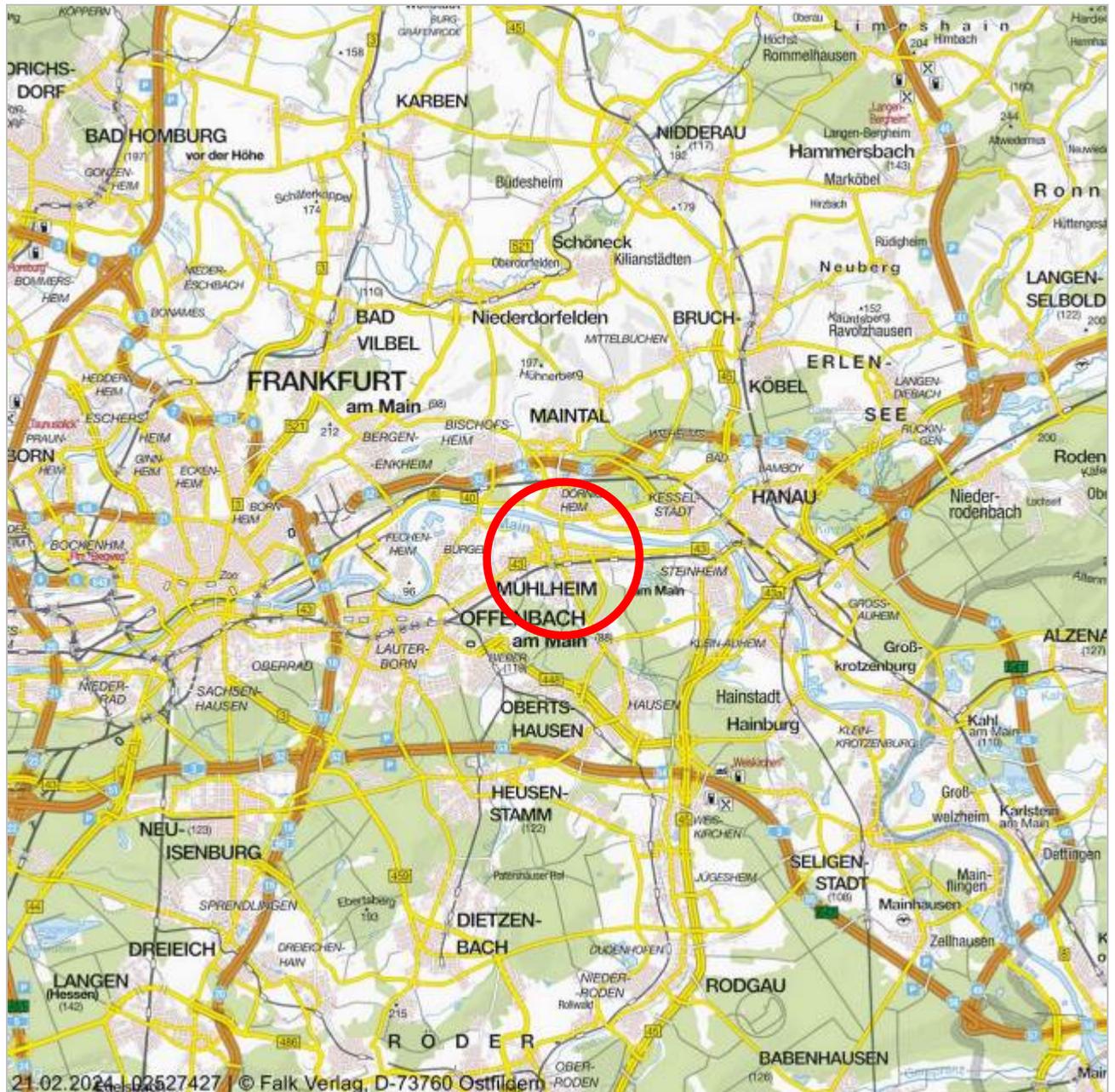
WoFIV Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346)

Hinweis:

Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten und ist seitdem bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag. Gemäß § 10 der ImmoWertV sind „bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.“ Die Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten können daher von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 in Teilen abweichen.

8. Anlagen

Übersichtskarte



Stadtplan



Liegenschaftskarte

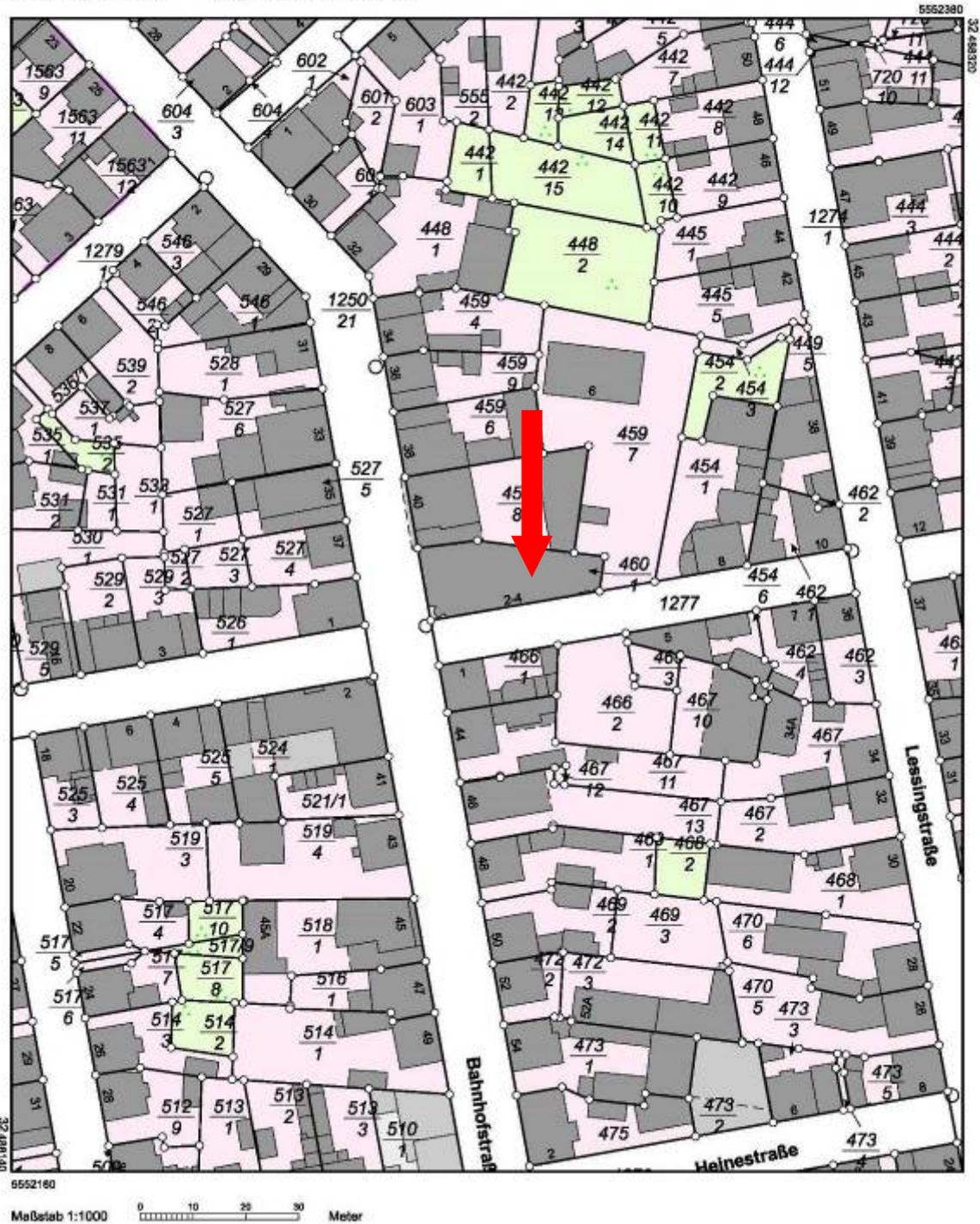


Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 24.01.2024
Antrag: 202428681-1

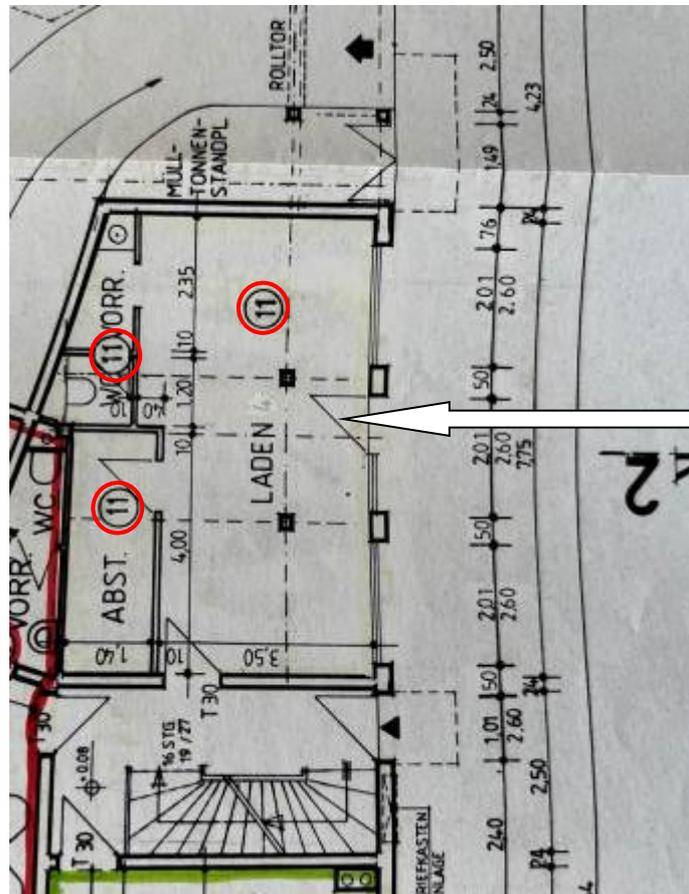
Flurstück: 460/1 Gemeinde: Mühlheim am Main
Flur: 12 Kreis: Offenbach
Gemarkung: Mühlheim Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss:

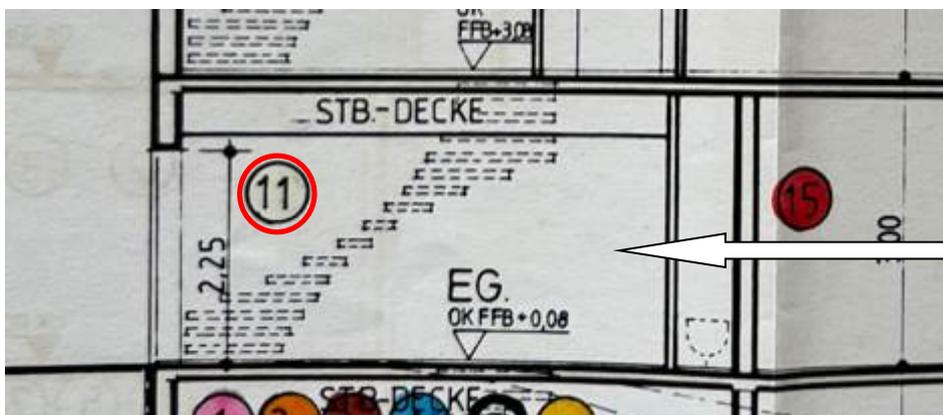
Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.03.1994



Räume Nr.11
(Laden)
NF= 37,24 m²

Ausschnitt Schnitt:

Planunterlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.03.1994



Räume Nr.11
(Laden)
NF= 37,24 m²

Fotodokumentation

AUSSENANSICHTEN

Straßenansicht

**Kreuzung
Bahnhofstraße /
Mozartstraße**

Eckgrundstück



**Straßenansicht
Mozartstraße**

**Lage Laden Nr. 11 mit
Pfeil markiert**



**Straßenansicht
Mozartstraße**

**Lage Laden Nr. 11 mit
Pfeil markiert**

**rechts vom Laden Nr.
11 befindet sich die
Zufahrt zur Tiefgarage**



Straßenansicht

Zugang Laden Nr. 11

Zugang Wohnhaus



Straßenansicht

Laden Nr. 11

**mit Zugangstür von der
Straße und zwei
Schaufenster**



UMGEBUNG

**Blick in die
Bahnhofstraße nach
Norden
(verkehrsberuhigter
Bereich /
Einbahnstraße)**



**Blick in die
Bahnhofstraße nach
Süden**



**Blick in die
Mozartstraße nach
Westen**

