



Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 04.12.2024
Az.: 7 K 30/24

GUTACHTEN

18/2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche bebaute Grundstück**
in **63699 Kefenrod - Burgbracht, Brachtalstraße 18**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde **nach dem äußeren Anschein** zum **Stichtag 02.12.2024** ermittelt mit rd.

431.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inklusive 11 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
5.1	Vorbemerkungen	7
5.2	Vorderhaus	7
5.3	Hinterhaus	9
5.4	Außenanlagen A - bebauter Bereich.....	10
5.5	Außenanlagen B - unbebauter Bereich.....	10
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Grundstücksdaten.....	11
6.2	Erläuterung zur Vorgehensweise	11
6.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
6.4	Bodenwertermittlung.....	12
6.5	Ertragswertermittlung.....	13
6.6	Verkehrswert.....	17
7	Schlussbemerkungen	18
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	19
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	19
9	Anlagen	20
9.1	Straßenkarte	20
9.2	Stadtplan	21
9.3	Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan	22
9.4	Ausschnitte aus dem Bebauungsplan	23
9.5	Liegenschaftskarte / mögl. Grundstücksteilung	24
9.6	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	25
9.7	Pläne	26
9.8	Fotos.....	34
9.9	Zusammenstellung der Wohnflächen	38
9.10	Zusammenstellung der gewerblichen Nutzflächen	39
9.11	Zusammenstellung der Flächen ohne Mietansatz	39

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63699 Kefenrod - Burgbracht Brachtalstraße 18
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Burgbracht Blatt 351, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Burgbracht Flur 2, Flurstück 24 (1.821 m²)
Bebauung:	Vorderhaus Baujahr 1993 EG – Gewerbefläche OG – 2 Wohnungen DG – 2 Wohnungen Hinterhaus ca. 1990 unvollständig ausgebaute Scheune KG – Teilkeller EG – Abstell- und Gewerberäume OG – Wohnung + ausbaufähige Räume DG – ausbaufähiger Dachraum
Aktuelle Nutzung:	Gewerbeflächen und eine Wohnung eigen genutzt 3 Wohnungen vermietet (Vorderhaus) 1 Wohnung seit ca. 2013 leerstehend (Hinterhaus)
Bodenrichtwert:	30 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	02.12.2024
Besonderheit:	Bewertung nach dem äußeren Anschein
Verkehrswert:	rd. 431.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	siehe gesondertes Anschreiben
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	siehe gesondertes Anschreiben
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	lag nicht vor
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 31.10.2024

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 02.12.2024 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- der Eigentümer

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.09.2024
- beglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. I und III vom 06.11.2024
- Baulastauskunft vom 07.10.2024

Vom Eigentümer wurden zur Verfügung gestellt:

- diverse Baupläne
- Mietverträge
- diverse Innenfotos aus 2023
- mündliche Angaben zu Innenausstattung, Raumaufteilung und ausstehenden Straßenbeiträgen

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan, Bauakte (Gemeinde Kefenrod, Einsichtnahme am 20.11.2024)
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen (aus Bauakte, ergänzt)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Gemeinde Kefenrod, Ortsteil Burgbracht
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Gießen / Fulda
Bundesstraße:	B 276
Autobahnzufahrt:	Wächtersbach (A 66)
Bahnhof:	Wächtersbach
Flughafen	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentral an Ortsdurchfahrt bzw. Seitenstraße
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	südlich Ortskern, mehrere landwirtschaftliche Hofreiten östlich örtlicher Friedhof (Trauerhalle ohne Glocke) nördlich aufgelockerte, meist eingeschossige Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	übliche durch Ortsdurchfahrt, keine Nennenswerten durch angrenzenden Friedhof
Topografie:	nahezu eben, Ausrichtung des Gartens nach Norden

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	trapezförmig mittlere Breite ca. 65 m, Tiefe ca. 17 m - 33 m Größe 1.821 m ²
-------------------	---

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Kreisstraße (K 209), in den letzten Jahren erneuert Fahrbahn bituminiert, Gehwege gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanalanschluss, Breitbandanschluss, Glasfaseranschluss (liegt am Haus)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Altlasten:	Da diesbezüglich keine weiteren Hinweise vorlagen, wird ohne weitere Nachforschungen ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine wertrelevanten

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht lt. DenkXweb (online) nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Kefenrod vom September 2019: Gemischte Baufläche

Bebauungsplan: lt. Generalbebauungs- und Baugebietsplan der Gemeinde Burgbracht vom 20.10.1956: Landwirtschaft / 2-geschossige, offene Bauweise

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die tatsächliche Ausführung entspricht im Wesentlichen den genehmigten Bauplänen.

Wesentliche Abweichungen vom Bauordnungsrecht waren nicht erkennbar.

Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand bezüglich Erschließungseinrichtungen: Seitens der Gemeinde Kefenrod konnte bis zur Gutachten-erstellung keine Auskunft erteilt werden.
Lt. Eigentümer stehen noch rd. 2.500 € aus.

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem 5-Familienhaus mit Gewerbefläche bebaut.

Eine Wohnung und die Gewerbefläche werden eigen genutzt, drei Wohnungen sind vermietet, die Wohnung im Hinterhaus steht leer.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben des Eigentümers, sowie vorliegende Unterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. 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. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich, wurde geprüft, ob nach GEG die Heizungsanlage ausgetauscht bzw. obere Geschoßdecken oder Dachflächen gedämmt werden müssen.

Dies ist kein Schadensgutachten. Baumängel und -schäden konnten nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nur pauschal berücksichtigt werden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Vom Eigentümer wurden diverse Fotos aus den Mietwohnungen zur Verfügung gestellt, welche mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner nicht im Gutachten enthalten sind.

5.2 Vorderhaus

Baujahr 1993, Gewerbefläche + 4 Wohnungen
Hauptbau nicht unterkellert / EG / OG / ausgebautes DG
Anbau eingeschossig mit flachem Pultdach bzw. Dachterrasse
OG nachträglich von Schulungsräumen mit Büros in Wohnungen umgebaut
größtenteils in Originalausstattung, nicht barrierefrei

Konstruktion

Fundamente, Bodenplatte und Decken größtenteils aus Beton, über OG teilweise Holzbalkendecke
Mauerwerksbau, ca. 40% des EG in Bruchsteinmauerwerk (ehemaliger Stall)
ca. 43 Grad geneigtes Satteldach mit Krüppelwalm und Walmgauben

Fassade

Wand	Rauputz mit Anstrich, stellenweise vergraut bzw. beschädigt glatter Sockelputz, farbig abgesetzt, mehrfach mit Ausblühungen
Fenster	Holz mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden, insbesondere auf Südseite stark verwittert Außenfensterbänke aus Blech
Türen	ein- bis zweiflügelig aus Holz mit Isolierglasausschnitten, teilweise verwittert
Garagentor	handbetriebenes Stahl-Segmenttor
Dach	Betondachsteine, vermutlich mit baujahresgemäßer Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech mit teilweise losem Anstrich Gauben mit vertikaler Holzverschalung Kaminköpfe mit beschichteten Faserzementplatten verkleidet Neuanstrich außenliegender Holzbauteile erforderlich

Besondere Bauteile

Dachterrasse ca. 28 m² mit aufgeständertem Fliesenbelag, Rinne und verzinktem Stahlgeländer

Notausgang OG Gartenseite
ca. 2 m² vorgehängtes Podest mit verzinktem Stahlgeländer,
zugehörige Stahltreppe liegt auf Boden, Absturzgefahr!

Innenausstattung (lt. Angaben des Eigentümers)

EG allgemein Lagerräume unbeheizt, sonst beheizbar

DU / WC Doppelwaschbecken / WC / Dusche
(derzeit Bad für Wohnung 1)

OG / DG

Wohnräume durchschnittliche Ausstattung
Wand- und Deckentapete
Innenfensterbänke aus Holz bzw. Naturstein
glatt furnierte Türen
Einbauküchen sind Mietereigentum

Bäder Bodenfliesen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen
Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

Wo 2 + 3 + 4 WCs mit Wandspülkasten / Waschbecken / Badewanne / tlw. Dusche
Wo 1 derzeit nur als WC nutzbar, Badewanne bzw. Dusche fehlen

Technik

Heizung Baujahr 2016
Pellet-Zentralheizung, Flachheizkörper
nach Mieteinheiten getrennte Zuleitungen vorhanden, Energiemengenzähler fehlen

Elektro dem Baujahr entsprechend
Türsprechanlage
im DG zentrale Staubsaugeranlage, derzeit nur von Wohnung 3 genutzt
neuere Netzwerkverkabelung
nach Mieteinheiten getrennte Unterzähler vorhanden

Sanitär dem Baujahr entsprechend

Regenwasseranlage
5.000 Liter-Zisterne mit Hauswasserwerk unter Anbau für WCs und Waschmaschinen,
Überlauf in Schacht auf unbebautem Grundstücksteil
2.500 Liter-Zisterne mit Tauchpumpe und Wasseranschluss im Hof
nur gemeinsame Zähler vorhanden

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

5.3 Hinterhaus

ca. 1990 unvollständig ausgebaute Scheune
Gewerbefläche + 1 Wohnung + ausbaufähige Räume
Teilkeller / EG / teilweise OG / DG
größtenteils in Originalausstattung
nicht barrierefrei

Konstruktion

KG	Bruchsteinmauerwerk mit Stampfboden
EG	Mauerwerk mit Massivdecke
OG / DG	Mauerwerk bzw. Fachwerk mit Holzbalkendecke
Dach	Satteldächer, teilweise mit Drempel, keine Aufbauten

Fassade

Wand	EG	größtenteils wie Vorderhaus
	OG / DG	vertikale Holzverschalung, vermutlich baujahresgemäße Dämmung
Fenster		wie Vorderhaus, Fensterbänke im EG aus Sandstein
Türen		einflügelig aus Holz, eine Tür mit Vordach aus Metall-Fertigteil
Garagentore	zum Hof zum Garten	Rolltor mit Elektroantrieb zweiflügeliges, einfaches Holztor
Dach		Tonziegel, Dachfläche und obere Geschossdecke ungedämmt Entwässerung wie Vorderhaus ca. 3 m Dachrinne über Garagentor fehlend, daher Feuchteschaden an darunter liegender Holzkonstruktion und Wandanschluss Kaminkopf aus Klinkermauerwerk
allgemein		Neuanstrich außenliegender Holzbauteile erforderlich starker Efeubewuchs auf Ostseite, möglicherweise in Konstruktion eingewachsen

Innenausstattung (lt. Angaben des Eigentümers)

EG	Büro und Sommerküche beheizbar
OG / DG	Wohnräume mit durchschnittlicher Ausstattung ausbaufähige Räume größtenteils im Rohbauzustand

Technik

Heizung	Elektroöfen zusätzliche Holzöfen in Büro (betriebsbereit) und Wohnen OG (derzeit außer Betrieb) Warmwasserbereitung elektrisch
Elektro / Sanitär	dem Baujahr entsprechend WCs an Regenwasseranlage Vorderhaus angeschlossen getrennte Zähler wie Vorderhaus

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine stark unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

5.4 Außenanlagen A - bebauter Bereich

Befestigte Flächen

Hof und Zugang Nordseite mit Betonpflaster
ca. 25 m² rohe Betonfläche auf Gartenseite

Begrünte Flächen

vernachlässigt, Grundpflege erforderlich
diverse Pflanzrabatte und großer Hausbaum (Esskastanie) im Hof
Grasland im Garten

Einfriedungen

Zugang Nordseite	verzinktes, brüstungshohes Tor
sonst	offen

Sonstiges

Zierbrunnen im Hof
ca. 7 Stellplätze möglich
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus 1990er Jahren) werden unterstellt

5.5 Außenanlagen B - unbebauter Bereich

Begrünte Flächen

Grasland, Einzelbüsche und -Bäume

Einfriedungen / Stützmauern

Straßenseite / Nachbar zum Friedhof	brüstungshohe Stützmauer aus Basalt-Bruchsteinen, immergrüne Hecke Maschendrahtzaun
-------------------------------------	--

Sonstiges

einfache Holzpergola
Überlaufschacht für Regenwasserzisterne auf bebautem Grundstücksteil
mit Kompost verfüllte Grube an der Stelle des ehemaligen unterirdischen Gastanks
erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen nicht vorhanden

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche bebaute Grundstück** in **63699 Kefenrod – Burgbracht, Brachtalstraße 18 nach dem äußeren Anschein zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Burgbracht</i>	<i>351</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Burgbracht</i>	<i>2</i>	<i>24</i>	<i>1.821 m²</i>

6.2 Erläuterung zur Vorgehensweise

Das Grundstück hat Übergröße und ist augenscheinlich in zwei separat veräußerbare Bereiche teilbar:

A – bebaut / ca. 1.131 m²

B – unbebaut / ca. 690 m² (mögliches Baugrundstück, Hausnummer 20)

Siehe Liegenschaftskarte in der Anlage.

Die unterstellte Grenze wurde im 3-Meter-Abstand zur vorhandenen Bebauung gezogen, die entstehenden Teilflächen überschlägig mittels Messwerkzeug aus BORIS Hessen (online) entnommen. Die Genauigkeit ist für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.

6.3 Verfahrenswahl mit Begründung

6.3.1 A – bebauter Bereich

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der anteilige Verkehrswert wird hier vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (§§ 29-34 ImmoWertV) ermittelt, da Mehrfamilienhäuser in der Regel als Renditeobjekte erworben werden.

Benötigte Daten (Liegenschaftszinssatz, Vergleichsmieten) stehen zur Verfügung.

Für vergleichbare Objekte liegen keine geeigneten Sachwert- bzw. Vergleichsfaktoren vor, sodass weder das Sachwert- noch das Vergleichswertverfahren angewendet werden können.

Die **Plausibilisierung** erfolgt über **Rohertragsfaktoren**.

Die das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden jeweils sachgemäß berücksichtigt.

6.3.2 B – unbebauter Bereich

Der anteilige Verkehrswert ergibt sich, da unbebaut, aus dem **Bodenwert** und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

6.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (vgl. § 13 ImmoWertV) ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Modellkonform wird im Bewertungsverfahren zunächst der beitragsfreie Bodenwert angesetzt. Ausstehende Straßenbeiträge werden über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

6.4.1 Bodenrichtwerte mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke

Jeweils zum Stichtag **01.01.2024** betragen die **Bodenrichtwerte (BRW)**

für den **Bereich des Bewertungsgrundstücks: 30,00 €/m²**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	1.100 m ²

für den **nördlich angrenzenden Bereich: 40,00 €/m²**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	1.200 m ²

Eine zeitliche Entwicklung ist jeweils nicht erkennbar.

6.4.2 Bodenwert A - bebaut

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmalen mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Der **beitragsfreie Bodenwert des bebauten Bereichs A** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Größe} \times \text{Bodenrichtwert} = 1.131 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = \mathbf{33.930,00 \text{ €}}$$

6.4.3 Bodenwert B - unbebaut

Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund seiner Größe und der umgebenden Bebauung eher für eine reine Wohnbebauung geeignet. Da sich das gegenüberliegende Grundstück (Haus Nr. 17) bereits in der direkt angrenzenden Zone für Wohnbaufläche befindet, erscheint der Ansatz des Bodenrichtwerts der Nachbarzone angemessen. (Siehe Ausschnitt aus Bodenrichtwertkarte in der Anlage). Der Nachteil „konischer Zuschnitt“ hebt den Vorteil „kleinere Fläche“ auf.

Der **beitragsfreie Bodenwert des unbebauten Bereichs B** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Größe} \times \text{Bodenrichtwert} = 690 \text{ m}^2 \times 40 \text{ €/m}^2 = \mathbf{27.600,00 \text{ €}}$$

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Berechnung

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnung 1	105	6,45	677,25	8.127,00 €
Wohnung 2	69	7,15	493,35	5.920,20 €
Wohnung 3	82	6,90	565,80	6.789,60 €
Wohnung 4	71	7,15	507,65	6.091,80 €
Wohnung 5	63	7,15	450,45	5.405,40 €
Lager / Werkstatt / Garagen	160	1,50	240,00	2.880,00 €
Büro / Küche / Duschbad	43	4,50	193,50	2.322,00 €
Stellplätze	7	20,00	140,00	1.680,00 €
Summe			3.268,00	39.216,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		39.216,00 €
Verwaltungskosten	2.128,00 €	
Instandhaltungskosten	6.974,00 €	
Mietausfallwagnis	888,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	9.990,00 €
jährlicher Reinertrag	=	29.226,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x beitragsfreier Bodenwert A)		
4,00 % von 33.930,00 €	-	1.357,20 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	27.868,80 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	4,00 %	
und Restnutzungsdauer	39 Jahre	
	x	19,584
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	545.782,58 €
beitragsfreier Bodenwert A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.930,00 €
vorläufiger Ertragswert A (Stand März 2023)	=	579.712,58 €
Anpassung an aktuelle Marktlage	x	0,95
vorläufiger Ertragswert A - bebauter Bereich	=	550.726,95 €
beitragsfreier Bodenwert B - unbebauter Bereich	+	27.600,00 €
vorläufiger Verkehrswert	=	578.326,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	147.000,00 €
Verkehrswert des Gesamtgrundstücks	=	431.326,95 €
	rd.	431.000,00 €

6.5.2 Plausibilisierung

Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis ist für vergleichbare Mehrfamilienhäuser ein Rohertragsfaktor von **15,5** mit einer Standardabweichung von plusminus 1,5 veröffentlicht. Dieser entspricht wie der verwendete Liegenschaftszinssatz Stand März 2023.

Entsprechender Rohertragsfaktor aus dem Ertragswertverfahren:

vorläufiger Ertragswert bebauter Bereich (Stand März 2023) / Rohertrag = 579.712,58 € / 39.216,00 € = **14,8**

Unter Berücksichtigung des gewerblichen Anteils erscheint dies plausibel.

6.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendetes Wertermittlungsmodell

Der Bewertung liegt das Ertragswertmodell Hessen zugrunde, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom zuständigen Gutachterausschuss auf dessen Grundlagen abgeleitet wurden.

Wohnflächen / Nutzflächen

Die Flächen der einzelnen Räume wurden aus den Angaben in den Bauunterlagen übernommen, plausibilisiert und zusammengestellt. Die Berechnungen sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und für deren Zweck von ausreichender Genauigkeit.

Vorausgesetzt wurden die in den Plänen dargestellte Grundrissaufteilungen bzw. Angaben des Eigentümers.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2023) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Zugrunde gelegt wurde der Zustand nach unterstellten Modernisierungen bzw. Schadensbeseitigungen (siehe auch Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale):

Vorderhaus: fiktives Baujahr 1995 / Standardstufe 2,8 (mittel – gehoben)

Hinterhaus: Fiktives Baujahr 1985 / Standardstufe 2,6 (mittel)

Tatsächlich gezahlte Mieten bleiben hier unberücksichtigt, da die vorliegenden Mietverträge für die Wohnungen 2 – 4 nicht eindeutig zuzuordnen sind bzw. die angegebenen Wohnflächen teilweise von den Ergebnissen der Wohnflächenberechnung abweichen. Etwaige Mietbesonderheiten können daher nur nach einer Innenbesichtigung mit Prüfung der tatsächlichen Grundrissaufteilung berücksichtigt werden.

Bewirtschaftungskosten

Vom Vermieter zu tragende, nicht auf den Vermieter umlegbare Kosten:

Verwaltung	5 x Wohnung	x 351 € = 1.755 €	2.128 €
	5.202,00 € Rohrertrag Gewerbe	x 3% = 156 €	
	7 x Stellplatz	x 31 € = 217 €	
Instandhaltung	390,00 m ² Wohnfläche	x 14 € = 5.460 €	6.974 €
	160,00 m ² Lager / Werkstatt / Garagen	x 5 € = 800 €	
	43,00 m ² Büro / Küche / DU/WC	x 14 € = 602 €	
	7 x Stellplatz	x 16 € = 112 €	
Mietausfallwagnis	34.014,00 € Rohrertrag Wohnen / Stellplätze	x 2% = 680 €	888 €
	5.202,00 € Rohrertrag Gewerbe	x 4% = 208 €	
Summe			9.990 €

Anteil am Rohrertrag

25%

Restnutzungsdauer (RND)

Restnutzungsdauer = fiktives Baujahr + Gesamtnutzungsdauer – Stichtagsjahr der Wertermittlung

Die fiktiven Baujahre wurden mithilfe der Bauteiltabelle zur Bestimmung des Gebäudestandards ermittelt. Nach bereits getätigten bzw. unterstellten Modernisierungen ergeben sich:

Vorderhaus: Baujahr ca. 1995 / Hinterhaus: Baujahr ca. 1985 (ältere Konstruktionsanteile)

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (lt. Ertragswertmodell Hessen) betragen die Restnutzungsdauern somit 41 Jahre (Vorderhaus) bzw. 31 Jahre (Hinterhaus).

Die im Ertragswertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer wurde nach Anteilen am Rohertrag **gewichtet**.

Liegenschaftszinssatz / Anpassung an die aktuelle Marktlage

Aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst:

Veröffentlichter Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Mehrfamilienhäuser: 3,5%

Ansatz wegen zusätzlicher gewerblicher Nutzung: 4%

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ist dem mittleren Kaufdatum März 2023 zugeordnet. Die Anpassung an die aktuelle Marktlage erfolgt überschlägig mittels Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts.

Modernisierungsmaßnahmen

Der Werteinfluss durch erforderliche Modernisierungen wird pauschal mittels Punktetabelle bzw. Modell Sprengnetter geschätzt. Es wird unterstellt, dass die in der Beschreibung aufgeführten Schäden im Rahmen der Modernisierungen beseitigt werden.

erforderliche Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	bei der Wertermittlung unterstellt			
		Vorderhaus		Hinterhaus	
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der oberen Geschosßdecke	4	0,25	E1	1	E6
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	E2	0,5	E7
Modernisierung der Leitungssysteme	2				
Modernisierung der Heizungsanlage	2				
Wärmedämmung der Außenwände	4	1	E3	1	E8
Modernisierung von Bädern	2	0,25	E4		
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,5	E5	0,5	E9
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2				
Gesamtpunktzahl	20	2,5		3	

Vorderhaus:

E1 - für Neuanstrich der Dachüberstände und Gauben und Überarbeitung der Entwässerung

E2 - für Überarbeitung der Fenster und Außentüren

E3 - für Überarbeitung der Putz- und Holzfassade sowie Wiederaufbau der Fluchttreppe

E4 - für Fertigstellung Bad in Wohnung 1

E5 - für allgemeine Innenmodernisierungen (Sicherheitsfaktor wegen fehlender Innenbesichtigung)

Hinterhaus:

E6 - für Dämmung der Dachflächen und Neuanstrich der Dachüberstände

E7 - für Überarbeitung der Fenster und Außentüren

E8 - für Überarbeitung der Putz- und Holzfassade sowie Entfernung des Efeus

E9 - für allgemeine Innenmodernisierungen (Sicherheitsfaktor wegen fehlender Innenbesichtigung)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren.

Modernisierungsbesonderheiten Vorderhaus:		
Pauschalsatz bei 2,5 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=	165,00 €/m ² WoFl
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x	1,83
	=	301,95 €/m ² WoFl
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	0,94
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x	1,02
		289,51 €/m ² WoFl
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 2,5 von 20 Modernisierungspunkten rd.	-	2,50 €/m ² WoFl
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	x	287,01 €/m ² WoFl 327 m ²
Wertminderung rd.		93.852,00 €

Modernisierungsbesonderheiten Hinterhaus:		
Pauschalsatz bei 3 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=	200,00 €/m ² WoFl
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x	1,83
	=	366,00 €/m ² WoFl
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	1,21
Anpassungsfaktor Wohnfläche + Büro und Küche	x	0,96
		425,15 €/m ² WoFl
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 3 von 20 Modernisierungspunkten rd.	-	2,75 €/m ² WoFl
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche + Büro und Küche	x	422,40 €/m ² WoFl 98 m ²
Wertminderung rd.		41.243,00 €

Sonstiges:		
Ausstehende Straßenbeiträge (lt. Angabe des Eigentümers)	rd.	2.500,00 €
Grundstücksteilung (Genehmigung, Einmessung, Grundbucheintrag)	rd.	3.000,00 €
Verlegung Überlaufschacht Zisterne auf bebauten Grundstücksteil	rd.	1.000,00 €
Hausanschlüsse für unbebauten Grundstücksteil	rd.	5.000,00 €
Wertminderung rd.		11.500,00 €

BOG GESAMT rd.	-	147.000,00 €
-----------------------	---	---------------------

6.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche bebaute Grundstück** in **63699 Kefenrod – Burgbracht, Brachtalstraße 18**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Burgbracht</i>	351	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Burgbracht</i>	2	24	1.821 m ²

wird **nach dem äußeren Anschein** zum **Wertermittlungsstichtag 02.12.2024** geschätzt mit rd.

431.000,00 €

in Worten: vierhunderteinunddreißigtausend Euro

Dieses Gutachten wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 04. Dezember 2024



7 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGE G vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024, Nr. 240-) geändert worden ist

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV:

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

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in der Fassung vom 18. Juli 2007

ZVG:

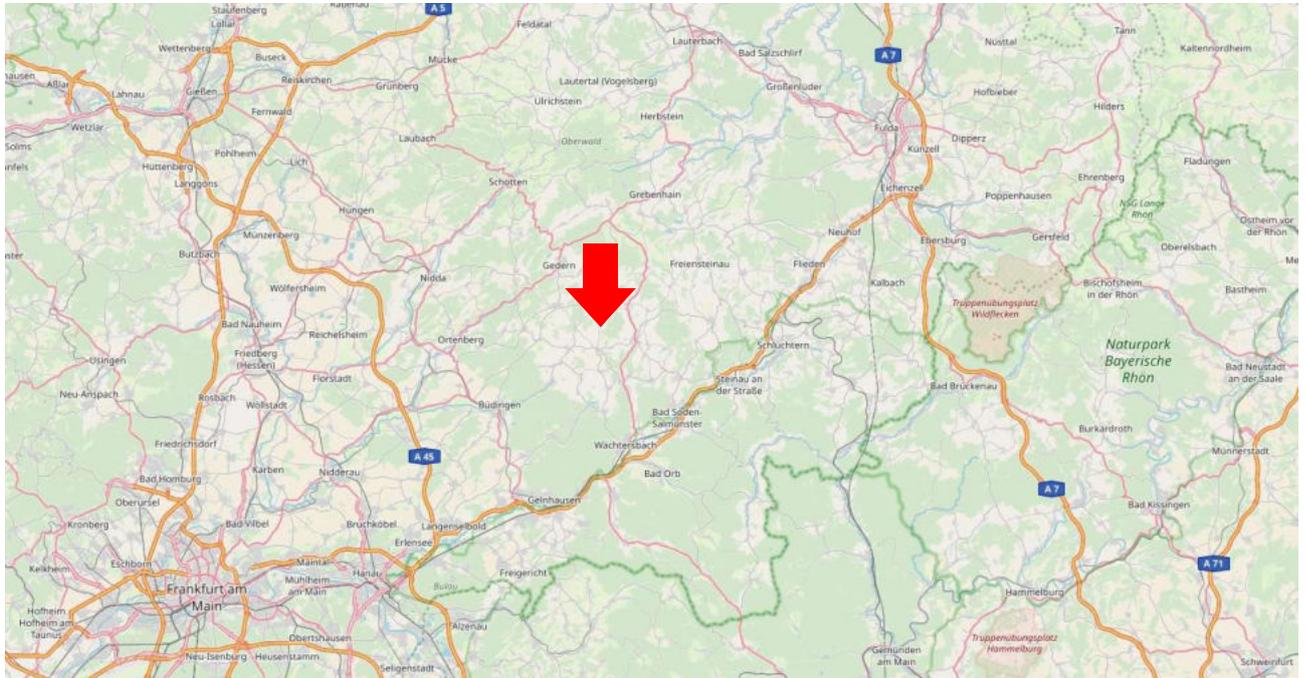
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] Sommer / Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung (4. Auflage)
- [4] Kröll / Hausmann / Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (5. Auflage)

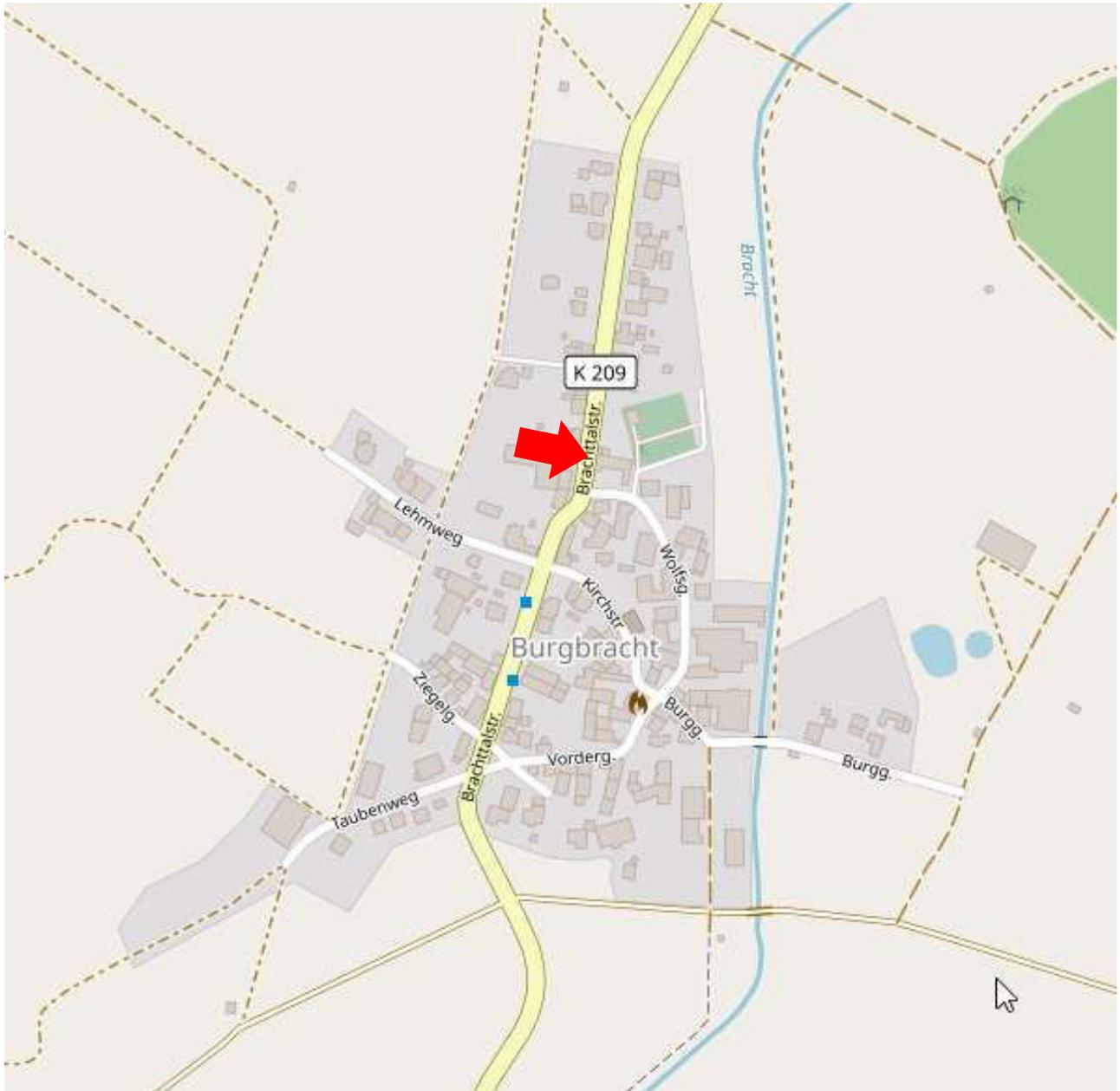
9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



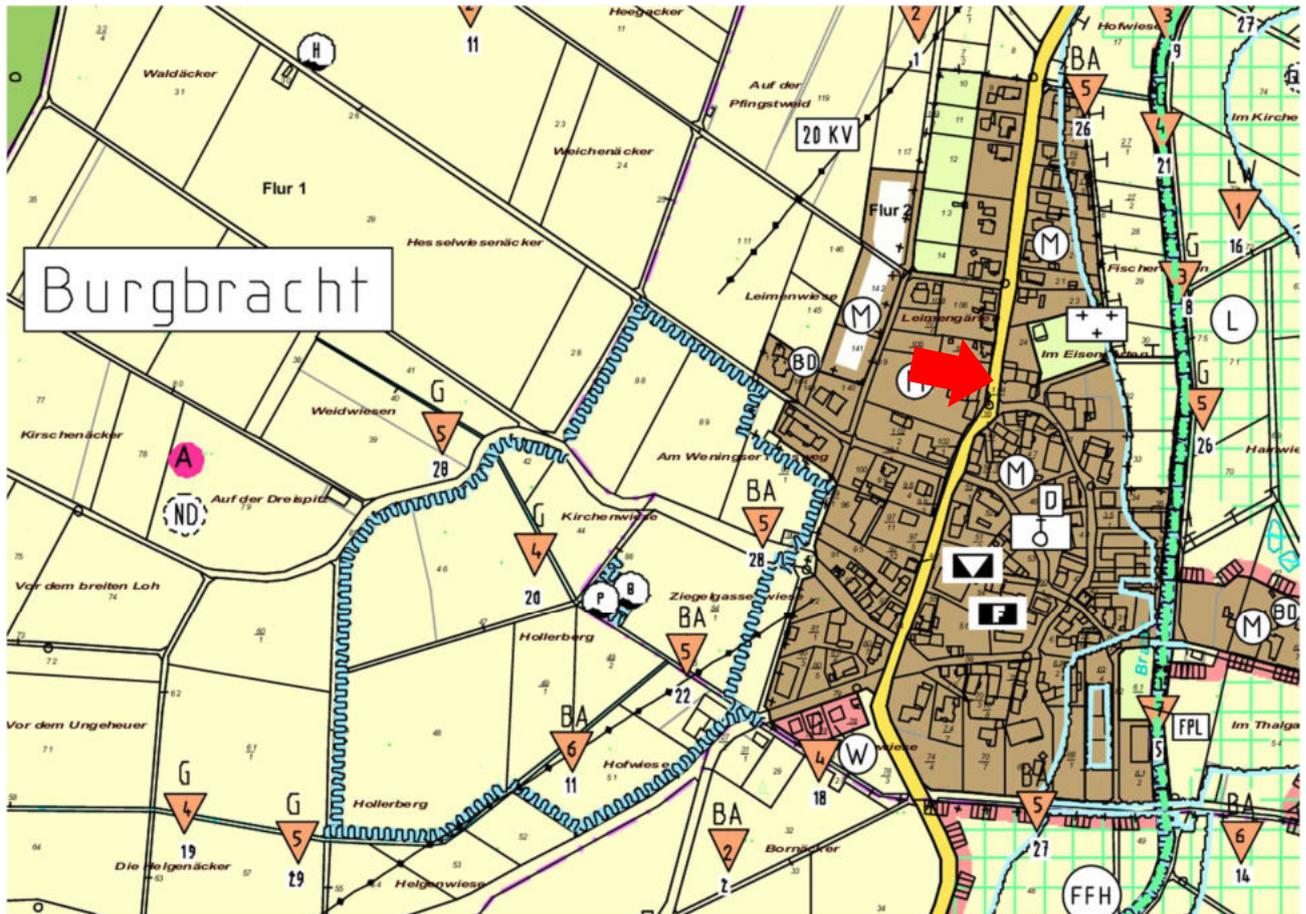
Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

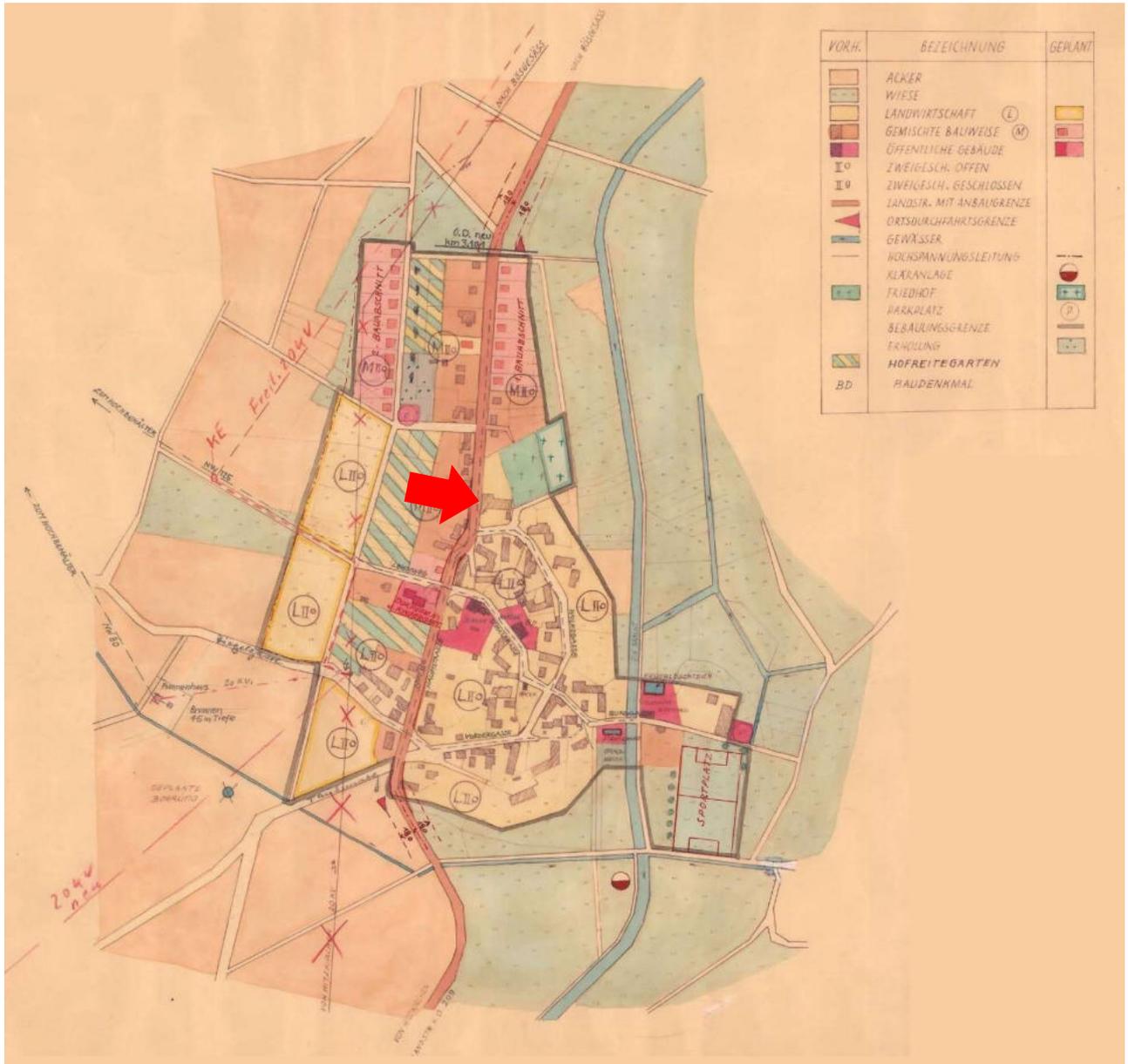
9.3 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich, markiert)



BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE KEFENROD		
<small>GEMEINDE VORSTAND DER GEMEINDE KEFENROD Hitzkirchener Straße 19 63699 Kefenrod</small>		
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KEFENROD		
OBJEKT NR. 07/55 - 18/377	Wirksame Fassung	MASS-STAB 1: 10.000
BEARBEITUNGSSTAND: Juni 2012, März 2013, Dezember 2017, März 2018, Februar 2019, September 2019		
BEARBEITET: G VOLLHARDT	CAD	SM
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung		
<small>AM VOGELHERRD 51 - 35843 MARIENBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX. 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plande</small>		

Quelle: Homepage der Gemeinde Kefenrod

9.4 Ausschnitte aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich, markiert)



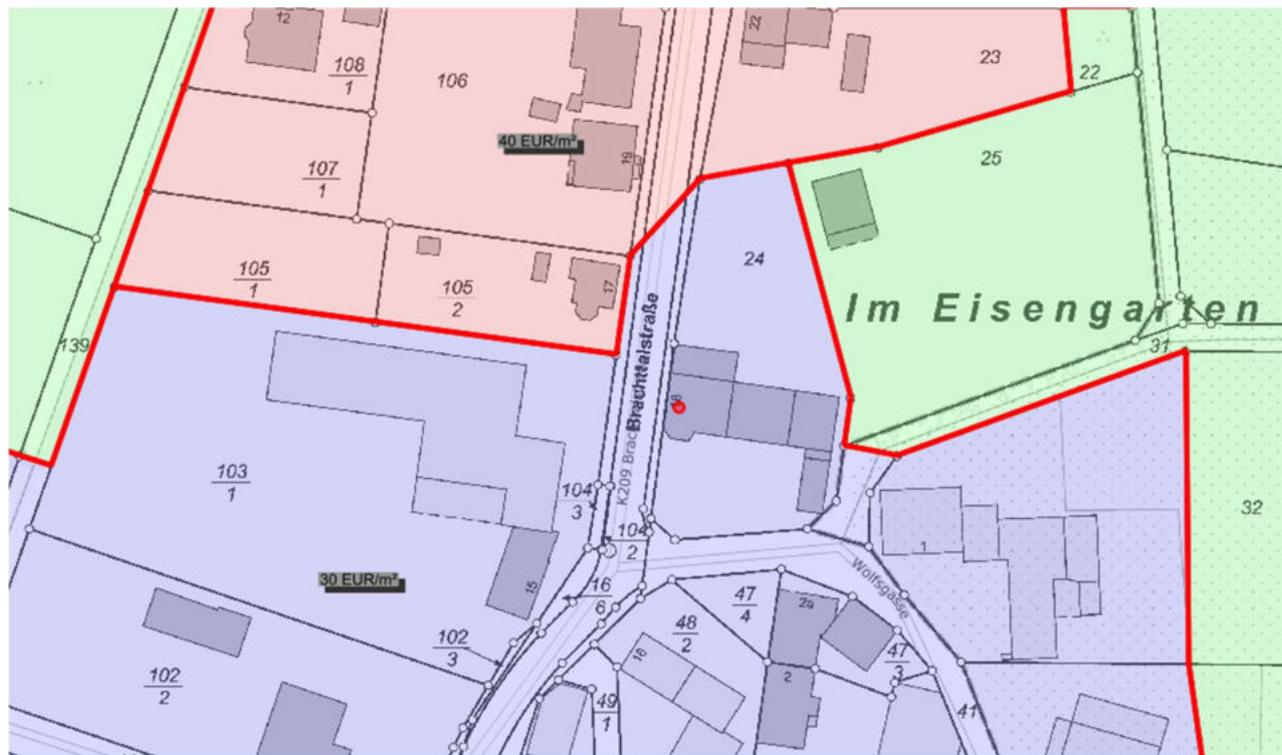
*GENERALBEBAUUNGS-UND BAUGEBIETS-
 PLAN DER GEMEINDE BURG-BRACHT.*

BESCHLOSSEN: BÜDINGEN, DEN 20. 10. 1956.
 DER VORSITZENDE DES KREISTAGES DES LANDKREIS-
 SESS BÜDINGEN

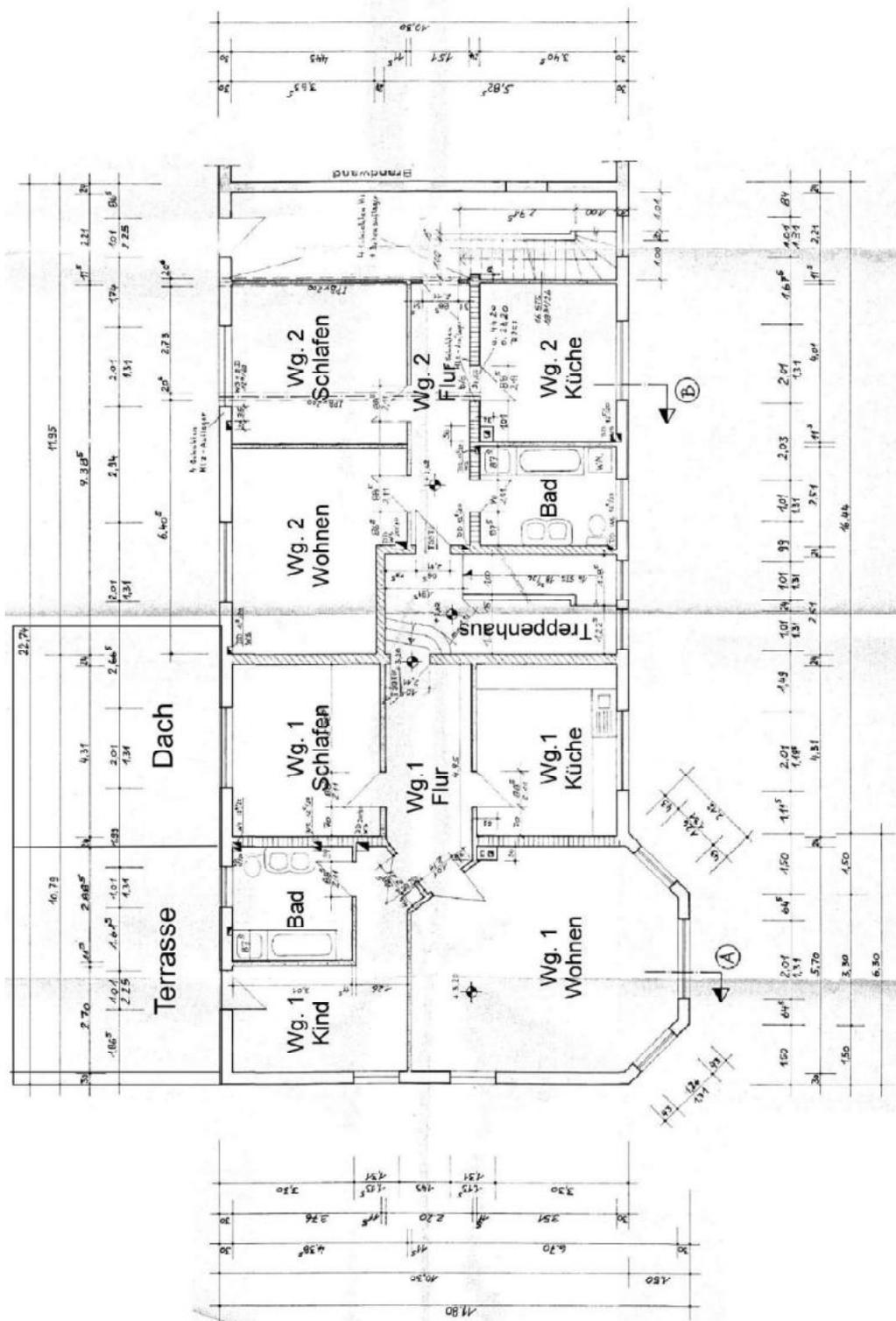
Prof.

Quelle: Homepage der Gemeinde Kefenrod

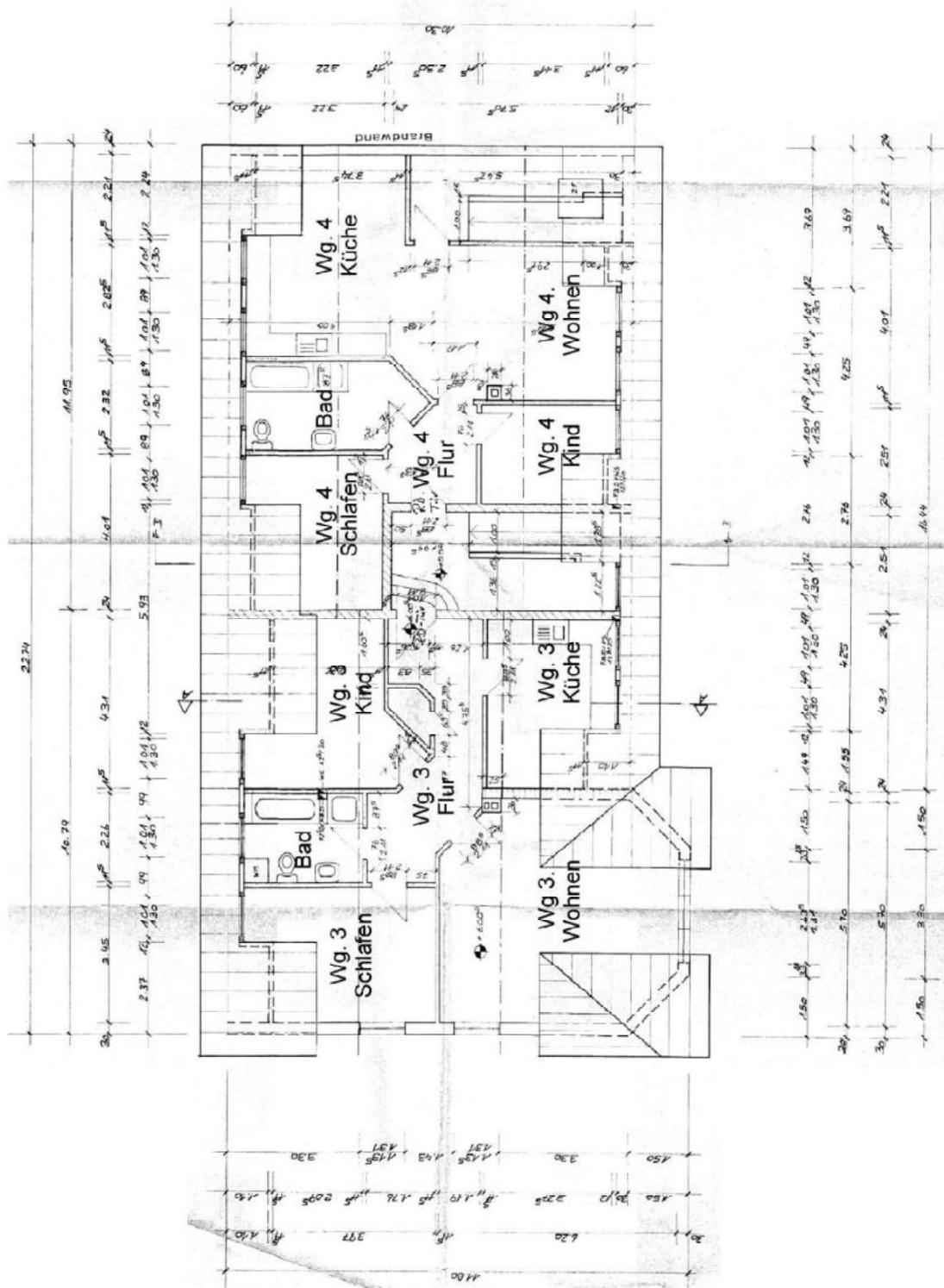
9.6 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich, markiert)



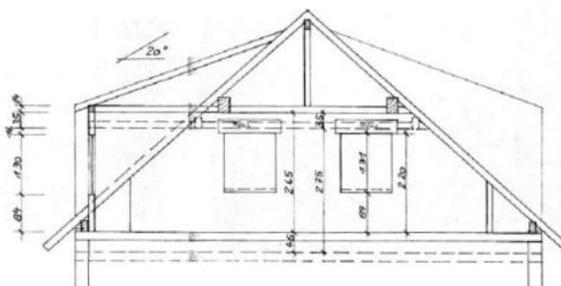
Quelle: BORIS Hessen 2024, online



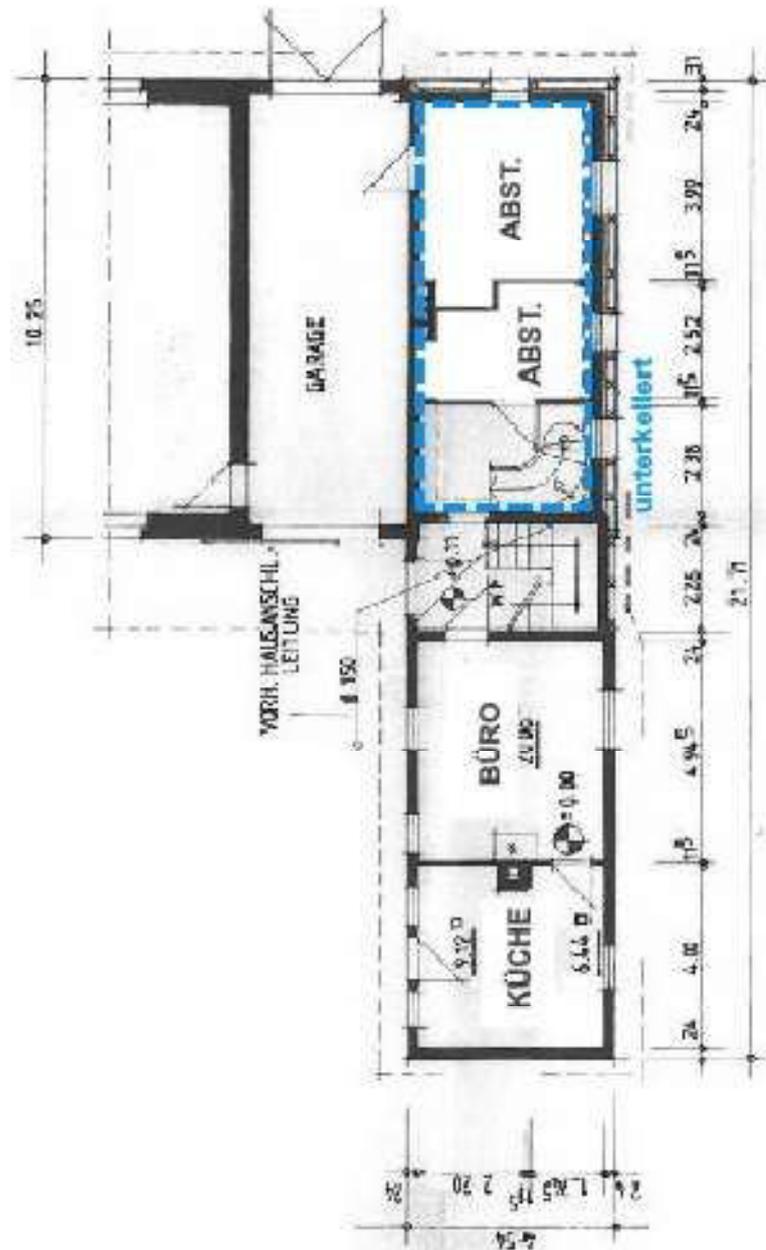
VORDERHAUS OG



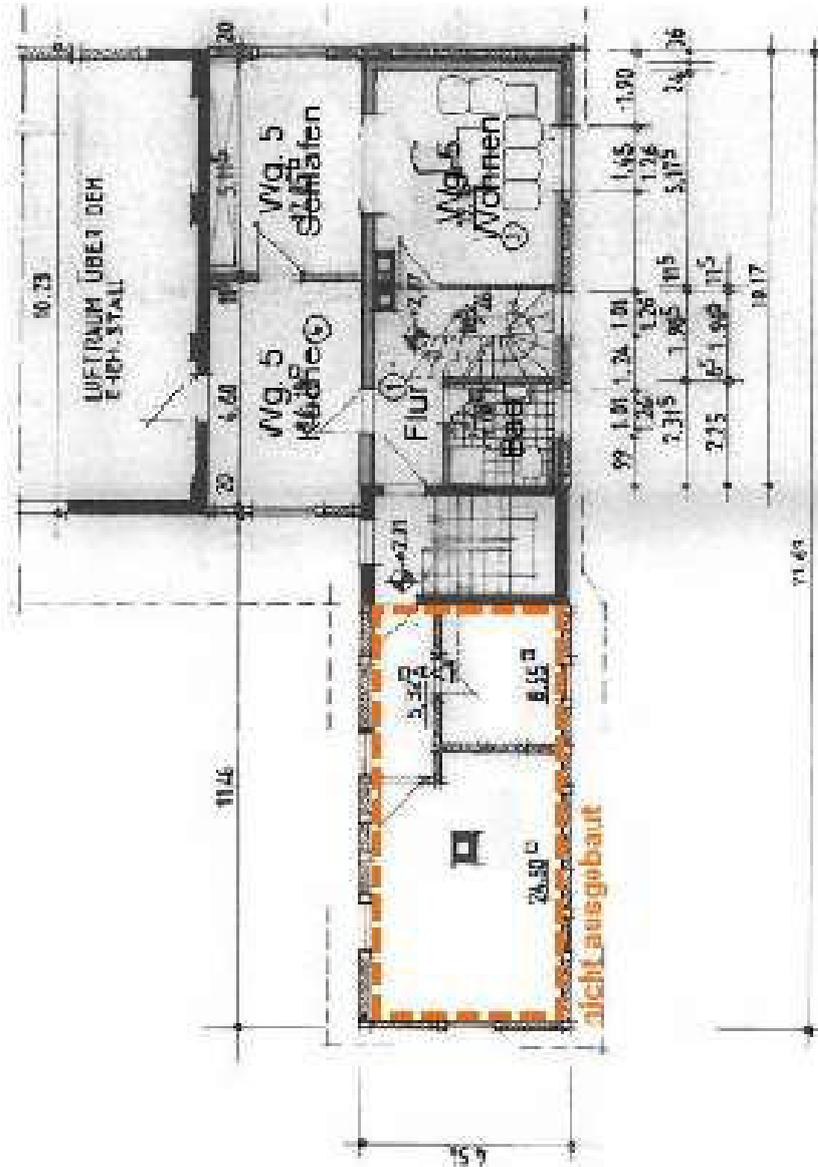
VORDERHAUS DG



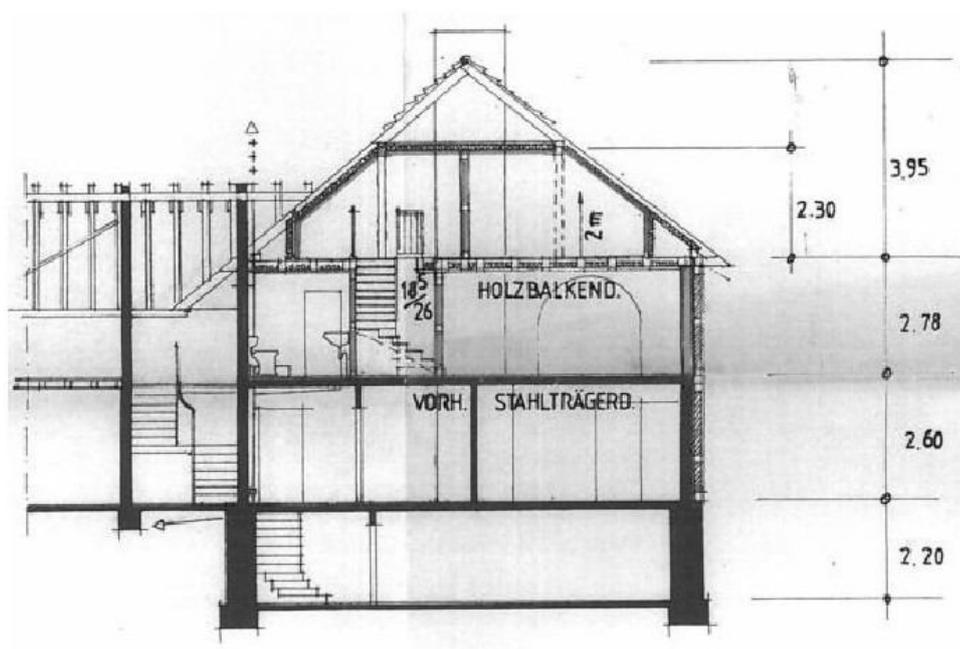
VORDERHAUS SCHNITT A – A



HINTERHAUS EG



HINTERHAUS OG



HINTERHAUS SCHNITT

9.8 Fotos



02 – Hofansicht Vorderhaus und Hinterhaus von Süden



03 + 04 – Eingangsbereiche Werkstatt und Wohnungen



05 – Eingangsbereich Lager 1 + 2



06 – fehlende Dachrinne Hinterhaus



07 – Hinterhaus von Südosten



08 + 09 – Eingangsbereiche Wohnung und Gewerbe



10 – Hinterhaus von Osten



11 – Gartenansicht von Norden



12 – Übergang Hinterhaus – Vorderhaus



13 – Eingangsbereich Lager 3 + 4



14 – Vorderhaus von Nordwesten



15 – Straßenseite unbebauter Bereich



16 – unbebauter Bereich von Südwesten

9.9 Zusammenstellung der Wohnflächen

WOHNUNG 1 - OG links	
Raum	Wohnfläche (m ²)
Flur	11,50
Küche	15,13
Wohnen	34,51
Kind	15,61
Bad	8,67
Schlafen	16,21
Dachterrasse (25%)	7,00
brutto aus Rohbaumaßen	108,63
3% Putzabzug	-3,26
netto	105,37
GESAMT rd.	105,00

WOHNUNG 2 - OG rechts	
Raum	Wohnfläche (m ²)
Flur	10,01
Wohnen	21,10
Schlafen	17,76
Kochen	13,50
Bad	8,53
brutto aus Rohbaumaßen	70,90
3% Putzabzug	-2,13
netto	68,77
GESAMT rd.	69,00

WOHNUNG 3 - DG links	
Raum	Wohnfläche (m ²)
Flur	13,11
Kochen	12,11
Wohnen	26,78
Schlafen	13,78
Bad	6,53
Kind	12,65
brutto aus Rohbaumaßen	84,96
3% Putzabzug	-2,55
netto	82,41
GESAMT rd.	82,00

WOHNUNG 4 - DG rechts	
Raum	Wohnfläche (m ²)
Flur	5,10
Schlafen	11,30
Bad	9,64
Kochen	18,29
Wohnen	20,07
Kind	8,35
brutto aus Rohbaumaßen	72,75
3% Putzabzug	-2,18
netto	70,57
GESAMT rd.	71,00

WOHNUNG 5 - Hinterhaus	
Raum	Wohnfläche (m ²)
Flur	6,46
Kochen	16,15
Schlafen	19,95
Wohnen	17,95
Bad	4,78
brutto aus Rohbaumaßen	65,29
3% Putzabzug	-1,96
netto	63,33
GESAMT rd.	63,00

WOHNFLÄCHE GESAMT RD.	390,00
------------------------------	---------------

9.10 Zusammenstellung der gewerblichen Nutzflächen

GEWERBE Lager / Werkstatt / Garage	
Raum	Nutzfläche (m ²)
Lager 3	21,45
Lager 4	5,89
Werkstatt	58,72
Garage 1	45,00
Garage 2	34,30
brutto aus Rohbaumaßen	165,36
3% Putzabzug	-4,96
netto	160,40
GESAMT rd.	160,00

GEWERBE Büro / Küche / Duschbad	
Raum	Nutzfläche (m ²)
Büro	20,06
Küche	16,04
Duschbad Vorderhaus	8,36
brutto aus Rohbaumaßen	44,46
3% Putzabzug	-1,33
netto	43,13
GESAMT rd.	43,00

NUTZFLÄCHE GEWERBE GESAMT RD.	203,00
--------------------------------------	---------------

9.11 Zusammenstellung der Flächen ohne Mietansatz

OHNE MIETANSATZ:
gemeinsame Flure / Treppenhäuser
Pelletlager / Heizung
Lager 1 + 2 (erforderliche Mieterkeller)
Keller und Lagerräume Hinterhaus
nicht ausgebaute Dachräume