



# GUTACHTEN

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

des im Teileigentumsgrundbuch von Hadamar, Blatt 2172, eingetragenen 105/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65589 Hadamar, Neugasse 3-5 (postalisch 3-7), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten, abweichend von der Teilungserklärung zu Wohnzwecken genutzten Praxis im 2. OG nebst Kellerraum

Ost-Ansicht



West-Ansicht



**Verkehrswert: 98.400,00 €**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Limburg  
Walderdorffstraße 12  
65549 Limburg / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a  
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,  
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

# GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Hadamar, Blatt 2172, eingetragenen 105/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65589 Hadamar, Neugasse 3-5 (postalisch 3-7), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten, abweichend von der Teilungserklärung zu Wohnzwecken genutzten Praxis im 2. OG nebst Kellerraum

|                        |       |           |
|------------------------|-------|-----------|
| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Hadamar                | 2172  | 1         |
| Gemarkung              | Flur  | Flurstück |
| Hadamar                | 17    | 15/2      |

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.   | Abschnitt   | Seite |
|-------|---|-------|
| 1     | <u>Allgemeine Angaben</u> .....   | 4     |
| 1.1   | <u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u> .....                        | 4     |
| 1.2   | <u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u> .....                 | 4     |
| 1.3   | <u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u> .....              | 5     |
| 1.4   | <u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u> .....                             | 6     |
| 1.5   | <u>Rechtliche Gegebenheiten:</u> .....                                      | 10    |
| 1.6   | <u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u> .....        | 11    |
| 2     | <u>Ermittlung des Verkehrswerts</u> .....                                   | 12    |
| 2.1   | <u>Grundstücksdaten</u> .....   | 12    |
| 2.2   | <u>Verfahrenswahl mit Begründung</u> .....                                  | 12    |
| 2.3   | <u>Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück</u> .....     | 13    |
| 2.4   | <u>Bodenwertermittlung</u> .....  | 13    |
| 2.4.1 | <u>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums</u> .....         | 14    |
| 2.5   | <u>Ertragswertermittlung</u> .....  | 14    |
| 2.5.1 | <u>Ertragswertberechnung</u> .....  | 14    |
| 2.5.2 | <u>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung</u> ..... | 15    |
| 2.6   | <u>Vergleichswertermittlung</u> .....                                       | 17    |
| 2.6.1 | <u>Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors</u> ..... | 17    |
| 2.6.2 | <u>Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors</u> .....              | 17    |
| 2.6.3 | <u>Vergleichswert</u> .....   | 17    |
| 2.7   | <u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u> .....                                | 18    |
| 2.8   | <u>Verkehrswert</u> .....   | 19    |
| 3     | <u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u> .....            | 20    |
| 3.1   | <u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u> .....                    | 20    |
| 3.2   | <u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u> .....               | 21    |
| 3.3   | <u>Verwendete fachspezifische Software</u> .....                            | 21    |
| 4     | <u>Anlagen</u>  | 22    |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Limburg  
Walderdorffstr. 12  
65549 Limburg

Eigentümer: Herr xxx und  
Frau xxx

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 27.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27.05.2024

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 26.03.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 05.03.2024 mitgeteilt.

Da weder die Eigentümer noch ein Vertreter der Eigentümer bei diesem Termin anwesend waren und aufgrund der noch fehlenden Teilungserklärung unklar war, wo sich die Einheit im Gebäude befindet, wurde ein neuer Termin nach Zugang der Teilungspläne festgelegt. Dieser am 13.05.2024 angekündigte Termin wurde am 27.05.2024 durchgeführt. Bei diesem Termin waren die Mieter anwesend und ermöglichten die Besichtigung. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), die das zu bewertende Sondereigentum betreffen in Augenschein genommen werden konnten. Der Mieterkeller konnte nicht besichtigt werden, da der Zugang zu diesem Kellerbereich verschlossen war. Auch der Dachraum war nicht zugänglich.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen.

Fotodokumentation:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

### 1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

|   |  |
|---|--|
| Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?  | Das zu bewertende Teileigentum ist zu Wohnzwecken an Familie xxx vermietet.  |
| Ist für das Objekt ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt?                           | Die Verwaltung des Bewertungsobjekts obliegt der xxx Hausverwaltung<br>Nach Auskunft der Hausverwaltung wird keine Instandhaltungsrücklage gebildet.   |
| Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?   | Im betroffenen Teileigentum ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.  |
| Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)? | Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.  |
| Besteht Verdacht auf Haus-schwamm und/oder Schädlings-befall?   | Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein pflanzlicher oder tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen Befall waren keine erkennbar.<br><br>Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Dacheindeckung und die Verkleidung des Dachrandes im Bereich der rückwärtigen Anbauten bestehen aus Kunstschiefer. Inwieweit die Betonelemente der Vorhangfassaden mit asbesthaltigen Fasern gebunden sind, konnte nicht geklärt werden. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt.<br><br>Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen. |
| Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?   | Nach Auskunft des zuständigen Kreisbauamtes liegen z.Zt. keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor.  |
| Ist ein Energieausweis gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung ausgestellt?                      | Der Sachverständigen liegt ein Energieausweis vor (siehe Anlage).  |
| Sind Altlasten bekannt?   | Der Sachverständigen sind keine Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen etc.) bekannt. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.  |

#### 1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 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; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. 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.

##### **Bewertungsgrundstück:**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf den 105/1.000stel Miteigentumsanteil an einem Grundstück in der Innenstadt von Hadamar, einer Kleinstadt im Landkreis Limburg-Weilburg.

Das 1.357 m<sup>2</sup> große Flurstück 15/2, welches mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist, hat eine nahezu rechteckige Grundstücksform mit geringfügig I-förmiger Ausprägung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und dem hier vorhandenen, tieferliegenden Gartenbereich. Das Gebäude wurde straßenbegleitend und in zweiseitiger Grenzbebauung errichtet. Die rückwärtig an das Gebäude angrenzende Hoffläche wird über eine mittig angeordnete, teilweise als Rampe ausgebildete Durchfahrt erschlossen und dient der Stellplatznutzung.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

##### **Abweichungen gegenüber den Angaben im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster:**

Laut Angabe im Grundbuch lautet die Anschrift Neugasse 3-5. Die zuständige Sachbearbeiterin der Stadt Hadamar wies uns darauf hin, dass das Objekt bei der Stadt Hadamar mit Neugasse 3-7 hinterlegt ist. Auch in der Liegenschaftskarte lautet die Bezeichnung Neugasse 3-7 bzw. 3 5 7 (siehe Anhang).

##### **Baugrund, Grundwasser:**

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

##### Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Verkehrs-, Wohn-  
und Geschäftslage:**

Die Anbindung der Stadt Hadamar an die Region erfolgt über das regionale Verkehrsnetz (Landes- und Kreisstraßen). Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird durch Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Der nächste Autobahnanschluss (A 3) befindet sich ca. 8 km entfernt in der Kreisstadt Limburg. Die Anbindung an die Bundesstraße B 8 erfolgt im ca. 5 km entfernten Elz, die Bundesstraße B 54 liegt in ca. 2,5 km Entfernung nördlich der Stadt bzw. in ca. 3,5 km östlich der Stadt und von hier zur B 49.

Die Wohnlage ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtkern als gut zu bewerten.

Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der Lage an einem als öffentlicher Parkplatz genutzten Marktplatz als günstig einzustufen.

**Infrastruktur:**

Hadamar selbst verfügt über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, die für eine Stadt dieser Größenordnung zu erwarten sind. Im Bereich des Bewertungsobjektes sind Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Der nächste Einkaufsort ist die Kreisstadt Limburg in rd. 8 km Entfernung.

In Hadamar befinden sich Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule. Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort vorhanden. In der Stadt und den Stadtteilen haben sich Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem verfügt Hadamar über Apotheken und ein Gesundheitszentrum mit spezialisierten Fachärzten im ehemaligen Krankenhaus. Am Ort befinden sich zahlreiche Hotels, Pensionen, Restaurants und Gaststätten.

**Gebäude:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Das vermutlich Anfang 1970 in Massivbauweise errichtete Gebäude ist dreigeschossig, teilunterkellert und hat ein flach geneigtes Satteldach mit Kunstschieferindeckung. Rückwärtig sind zwei erdgeschossige Flachdachanbauten vorhanden, so dass sich die Nutzfläche im Erdgeschoss entsprechend erweitert.

Außerdem befindet sich im Bereich der rückwärtigen Fassade der angebaute Aufzug. Die Hoffläche wird über einen Durchgang erschlossen, der auch der Durchfahrt zu den hier angeordneten Stellplätzen dient. Die Geschosse werden über zwei Treppenhäuser erschlossen, deren Zugang jeweils von der Straße aus erfolgt.

Die Trauffassaden wurden als sog. Vorhangfassaden mit Betonelementen und Fensterbändern gestaltet. Die straßenseitigen Fenster im 1. und 2. Obergeschoss bestehen aus zweischeibenverglasten Holz-Schwingfenstern, erdgeschossig sind feststehende Schaufenster vorhanden. Die rückwärtigen Fensterelemente bestehen aus zwei-scheibenverglasten Holzfenstern, die Treppenhäuser verfügen über Glasbausteinfelder. Die Hauseingangstür zum linken Treppenhaus, das aktuell die Erschließung des zu bewertenden Teileigentums ermöglicht, besteht aus einer Kunststoff-Füllungstür mit feststehendem Seitenteil und Oberlicht. Das rechte Treppenhaus verfügt über ein älteres Haustürelement aus Aluminium. Anzumerken ist, dass die Einheit laut vorliegendem Grundriss auch über den Zugang vom rechten Treppenhaus und dem hier vorhandenen Aufzug zu erschließen ist.

Die zweite Tür zur Einheit wurde nach Aufgabe der ehemals vorhandenen Arztpraxis baulich geschlossen.

Die zweiläufigen Geschosstreppen verfügen über Zwischenpodeste und sind mit Betonwerkstein belegt. Der Dachraum wird über eine Einschubtreppe vom Treppenhausflur des 2. Obergeschosses erreicht.

Die Teilunterkellerung wird über das linke Treppenhaus erschlossen. Hier befinden sich laut vorliegendem Grundriss ein Lagerraum der gewerblichen Erdgeschoseinheit, der Heizraum mit separatem Öllagerraum, die Hausanschlüsse und die Mieterkeller.

Die Beheizung erfolgt mittels Stahlrippen-Heizkörper in Wandnischen über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1974) der Fa. Viessmann, deren Brenner bei der Umstellung von Öl auf Gas erneuert wurde. Der kellergeschweißte Stahltank, der vormals der Öllagerung diente, ist noch vorhanden. Die Bereitung von warmem Wasser erfolgt für das zu bewertende Teileigentum dezentral.

#### Aufteilung/Ausstattung:

Das zu bewertende **Sondereigentum Nr. 8** befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes. Die ursprünglich als Arztpraxis genutzte Einheit diente am Ortstermin zu Wohnzwecken.

Eine Nutzungsänderung von Praxis in Wohnnutzung bedarf der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft und erfordert eine Genehmigung des zuständigen Bauamtes.

Ein sich über die gesamte Länge der Einheit erstreckender Flur dient der Erschließung der hof- und straßenseitig angrenzenden Räumlichkeiten. Ein straßenseitiger Raum (lt. Grundriss „Anmeldung“) wurde offen zum Flur gestaltet und ist als Wohnbereich genutzt. Hofseitig sind ein großer WC-Raum, ein Dusch-WC, zwei Kinderzimmer („Personal“ und „EKG“) und eine Küche („Labor“) vorhanden. Straßenseitig sind ein Elternschlafzimmer mit Ankleide („Behandlung“ und „Spritzen“) und ein weiteres Schlafzimmer („Wartezimmer“) vorhanden. Insgesamt weist die zu bewertende Einheit nach eigenem Aufmaß eine **Nutzfläche** von rd. 141 m<sup>2</sup> auf.

Zum o.g. Sondereigentum gehört ein Kellerraum, der am Ortstermin nicht besichtigt werden konnte.

Die **Ausstattung** des Teileigentums entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden sind, abgesehen von den sanitären Räumlichkeiten und der Küche, mit Laminat belegt. Die Wände wurden überwiegend mit einem Strukturputz versehen, die Decken sind abgehängt bzw. als Rasterdecken ausgeführt. Sowohl der WC-Raum als auch der Dusch-Raum wurden raumhoch gefliest. Im WC-Raum wurde ein wandhängendes WC montiert, dessen Unterputz-Spülkasten zum Zeitpunkt der Besichtigung defekt war. Das Dusch-Bad beinhaltet eine geflieste Dusche, ein Waschbecken und ein wandhängendes WC.

|   |   |
|---|---|
| <b>Baulicher Zustand<br/>Sondereigentum:</b>    | Die Räumlichkeiten im Sondereigentum befinden sich in einem überwiegend guten Zustand. Es stehen geringfügige Reparaturarbeiten an. Die Innenfensterbank im WC-Raum ist schadhaft, außerdem fehlt hier das Bedienelement des Unterputz-Spülkastens.   |
| <b>Baulicher Zustand<br/>Allgemeineigentum:</b> | Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem befriedigenden bis mäßigen baulichen Zustand. Die Fensterelemente sind aus energetischen Gesichtspunkten auszutauschen, die Heizkörpernischen stellen eine Schwächung der Außenhülle dar. Die Heizungsanlage ist aufgrund ihres Alters und der Auflagen der Energie-Einspar-Verordnung zu erneuern. Die nach Westen orientierte Trauffassade benötigt einen Renovierungsanstrich. Die Verglasung einer erdgeschossigen Zugangstür war schadhaft, die Briefkastenanlagen sind zu erneuern. Insgesamt sind die Außenanlagen vernachlässigt. Im Bereich der Hoffläche und im Kellergeschoss wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Sperrmüll gelagert.  |
| <b>Außenanlagen:</b>                            | Die Durchfahrt zum Hof und die Hoffläche sind gepflastert. Im Bereich des Hofes befinden sich 14 eingezeichnete PKW-Stellplätze. Die Hoffläche konnte mit Hilfe einer betonierten Stützwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze nahezu eben angelegt werden. In Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Gartenbereich vorhanden, der gegenüber der Hoffläche um rd. 7 Stufen tiefer liegt und mittels verzinkter Stahltreppe zu erreichen ist. Zum nördlichen Nachbarn wurden hier Sichtschutzwände aus Holz montiert, ansonsten besteht die Einfriedigung des verwilderten Gartens aus Maschendrahtzaun auf einer betonierten Mauer.  |
| <b>Besonderheiten des Auftrags:</b>             | <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschluss). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.</p> <p>Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Standsicherung der Gebäude</li><li>- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden</li><li>- die Bauwerksabdichtung</li><li>- die Bauphysik</li><li>- eventuell vorhandene Umweltgifte</li><li>- tierische und pflanzliche Schädlinge</li><li>- den Baugrund</li><li>- das Grundwasser</li><li>- Bergsenkungsschäden</li><li>- Altlasten</li></ul> <p>durchgeführt wurden.</p> |

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

### 1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Hadamar  
Blatt 2172

bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 29.02.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:

gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen lediglich die das Teileigentum betreffenden Teilungspläne vor. Anzumerken ist, dass die ehemals im Objekt befindlichen Praxis- bzw. Büroeinheiten inzwischen augenscheinlich zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Inwieweit Genehmigungen für die Nutzungsänderungen bestehen, konnte nicht geklärt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.