Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

An das
Amtsgericht Bad Schwalbach
Nikolaus-August-Otto-Straße 15

65307 Bad Schwalbach

Az.: 2409 051
20 K 8/24

Datum: 24.01.2025

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer
Hofreite (Wohn- und Geschäftshaus) bebaute Grundstück
in 65232 Taunusstein - Bleidenstadt, Aarstraße 70

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 26.09.2024 ermittelt mit rd.

250.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Fenster und Türen	11
3.2.5	Kellerausstattung	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung	12
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.8	Besondere Bauteile und Einrichtungen	13
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude: Schlachthaus/Wurstküche (Seitengebäude)	13
3.4	Nebengebäude: Scheune (Quergebäude)	14
3.5	Außenanlagen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswert	34

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 35
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 35
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 36
5.3 Verwendete fachspezifische Software 36
5.4 Hinweise zum Urheberschutz 36

6 Anlagen 37
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik 37
6.2 Straßenkarte 38
6.3 Ortsplan 39
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 40
6.5 Fotostandpunkte 41
6.6 Fotos 42
6.7 Pläne 72
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss Altbau 72
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss gesamt 73
6.7.3 Grundriss Obergeschoss 74
6.7.4 Schnitt Wohnhaus 75
6.7.5 Schnitt Schlachthaus 76
6.7.6 Schnitt Scheune 77
6.7.7 Ansicht, Schnitt und Grundriss Schuppen 78
6.8 Flächenberechnung 79

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Hofreite (Wohn- und Geschäftshaus)
Objektadresse:	Aarstraße 70 65232 Taunusstein – Bleidenstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bleidenstadt, Blatt 4270, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bleidenstadt, Flur 3, Flurstück 97/1 (698 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Schwalbach Nikolaus-August-Otto-Straße 15 65307 Bad Schwalbach Auftrag vom 05.09.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.09.2024
Qualitätsstichtag:	26.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	26.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.07.2024. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz; • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt); • Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen; • Auskünfte der Stadt Taunusstein; • Auskünfte des Kreises (Baulastenauskunft); • Auskünfte des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert, Marktbericht).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

a) **Mieter und Pächter** sind tlw. vorhanden, tlw. ist das Objekt eigengenutzt, tlw. leerstehend.
b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Ob ggf. noch eine Gewerbeanmeldung besteht, ist nicht bekannt.
c) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
d) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
e) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
f) Belastende Einträge im **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden.
g) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Taunusstein (ca. 30.000 Einwohner); Stadtteil Bleidenstadt (ca. 7.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Wiesbaden (ca. 10 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 10 km entfernt) Bundesstraßen: B 54, B 275 (ca. 1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 66, A 643 (ca. 13 km entfernt) Bahnhof: Wiesbaden (ca. 10 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise; Ortskernbebauung
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Straßenverkehr)
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 21 m
mittlere Tiefe:	ca. 44 m
Grundstücksgröße:	698 m²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Bundesstraße 275) mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudekomplexes; im hinteren Bereich tlw. eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Bei (ehemaligen) Gewerbeflächen (hier: Metzgerei) besteht jedoch grundsätzlich ein Verdacht auf Altlasten. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bleidenstadt, Blatt 4270, folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk.
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 bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	nicht eingetragen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Das Grundstück ist jedoch durch eine (Entwässerungs-) Baulast auf dem nördlich angrenzenden Grundstück begünstigt.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Objekt existieren mehrere Bauscheine, die zum Ortstermin vorgelegt wurden. Jüngere Nutzungs-/Umbaumaßnahmen sind nicht enthalten. Der ursprüngliche Bauschein stammt vom 21.09.1912 (Wohnhaus), der Stall mit Remise von 2021, die Scheune von 1924, der Anbau an das Wohnhaus vom 28.04.1961 (Bauschein Nr. 849/61).
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Hofreite, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus, einem (ehemaligen) Schlachthaus und einer Scheune, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 2 Stellplätze.
Das Objekt ist tlw. eigengenutzt (Wohnräume im Ober-/Dachgeschoss, Büro im Erdgeschoss, tlw. Schlachthaus), tlw. vermietet (Wohnräume im Erdgeschoss und Lagerfläche in der Scheune) und tlw. leerstehend (Gewerberaum).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 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; 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.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	an die Grundstücksgrenze angebautes, unterkellertes, ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus mit zweigeschossigem Anbau mit Ladeneinheit im Erdgeschoss; Wohnräume im Dachgeschoss übergehend in Schlachthausanbau
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr ca. 1912; ca. 1961 Errichtung des Anbaus
Modernisierung:	geringfügige Modernisierungen in Teilbereichen (Bad, Heizung)
Fläche:	rd. 84 m² Nutzfläche KG; rd. 59 m² Nutzfläche EG (Laden); rd. 240 m² Wohnfläche EG-OG/DG insg.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Kellerräume, Waschküche; Teilunterkellerung (Kriechkeller, Anbau)
Erdgeschoss:	Kleinwohnung mit Kochecke und Du-Bad (ca. 30 m²); Büro; Ladengeschäft (ehem. Metzgerei-Verkaufsraum, später Pizza-Verkaufsraum) im Anbau
Ober-/Dachgeschoss:	mehrere Zimmer, Sanitärräume, Küche, Wintergarten (über Schlachthaus)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	nicht bekannt, üblicherweise: Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Träger-Kappendecke (Kellerdecke), tlw. schadhaft; Hohlbalkendecken (Geschossdecken)
Geschosstreppen:	massive Treppe (Kellertreppe), abgetretene Stufen; Holztreppe, tlw. mit Teppichbelag (Geschosstreppe), Holzstiege zum Dachboden
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Zwerchhaus und Aufbauten; Eindeckung aus Kunstschieferplatten; Regenrinnen aus Zinkblech, tlw. mit Anstrich; Dachraum nicht gedämmt, tlw. mit Dämmarbeiten begonnen

3.2.4 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. einfach verglaster Holzfenster, tlw. Stahlfenster (Wintergarten); tlw. Rollläden vorhanden; Schaufenster Ladeneinheit aus Metall mit Einfachverglasung; Fensterbänke außen aus Kunststein
Hauseingangstür:	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz; Eingangstür Laden aus Aluminium mit Isolierverglasung
Zimmertüren:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen (Sperrholz) und Massivholz mit Füllungen, entsprechende Türzargen

3.2.5 Kellerausstattung

Bodenbeläge:	Beton, tlw. Fliesen
Wandbekleidungen:	tlw. Putz, tlw. mit Anstrich, tlw. neu angelegt; tlw. starke Ausblühungen
Fenster:	tlw. erneuerte Fenster aus Kunststoff, tlw. Glasbausteine, tlw. nicht vorhanden
Türen:	Stahltür, tlw. nicht vorhanden
Sonstiges:	neu eingebautes Du-WC vorhanden

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich Ende der 1980er Jahren erneuerte Hauptverteilung; tlw. erneuerte, tlw. veraltete Unterverteilung; in Räumen ein Lichtauslass und wenige Steckdosen; TV-Sat-Anlage
Heizung:	zentrale Gas-Therme, Bj. nicht bekannt, ca. 2005 geschätzt; überwiegend Rippenheizkörper, tlw. Heizkörper demontiert; Energieausweis liegt nicht vor; alter Öltank (ca. 6.000 L Fassungsvermögen) noch vorhanden
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Sanitäre Installation:	überwiegend ältere Ausstattung in einfachem Standard; in Ladeneinheit sanitäre Ausstattung tlw. demontiert
Du-Bad, EG:	Waschbecken, Dusche, WC, Bj. ca. 2010
Du-Bad, DG:	Waschbecken, Dusche, Stand-WC, Bj. ca. 1975
Bad, DG:	Dusche, Wanne, Bj. ca. 1960
WC, DG:	Stand-WC, Bj. ca. 1960
WC, DG:	Stand-WC, Waschbecken

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Natursteinplatten (Diele EG), Kleinparkett (Wohnzimmer OG), Teppichboden (Treppenhaus, tlw. Zimmer), Stragula (DG), Fliesen (tlw. Sanitärräume, Gewerbeeinheit), PVC (tlw. Zimmer DG, Küche, tlw. Sanitärräume), Laminat (Wintergarten)
Wandbekleidungen:	Putz (Treppenhaus), tlw. Tapeten (Zimmer), tlw. Raufasertapeten mit Anstrich (tlw. Zimmer), Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume), Fliesen, raumhoch (Gewerbeeinheit)
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich; abgehängte Decke mit Lichtauslässen (Gewerbeeinheit)
Anmerkung:	Der überwiegende Teil der Bodenbeläge und Wandbekleidungen ist veraltet und schadhaft.

3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	nicht zeitgemäß, insgesamt verbaut
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	zahlreiche bauliche Mängel vorhanden; zahlreiche begonnene Umbaumaßnahmen nicht fertiggestellt (Wohnung DG und Gewerbeeinheit); Schimmelbildung im Wintergarten; Feuchte im Kellergeschoss; tlw. demontierte Heizungskörper; tlw. Wand- und Deckenöffnungen; statische Mängel der Deckenträger im Kellergeschoss (Korrosion), tlw. abgestützt; Fassadenrisse und Fassadenmängel vorhanden
Hauseingangsbereich (außen):	baujahresentsprechend einfach gepflegt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist dem Baujahr entsprechend mäßig. Es bestehen zahlreiche bauliche Mängel und offenbar statische Mängel (Träger im KG). Die Ausstattung hat einen einfachen Standard und ist überwiegend überaltert. Modernisierungen wurden nur in geringem Maße vorgenommen bzw. nicht zu Ende geführt. Es besteht daher ein allgemeiner Sanierungs- und Modernisierungsbedarf des Gebäudes.

3.3 Nebengebäude: Schlachthaus/Wurstküche (Seitengebäude)

Art des Gebäudes:	ehemaliges Schlachthaus/ Wurstküche mit ehemaligem Kühlhaus, WC, Nebenräumen und Werkstatt, an das Wohn- und Geschäftshaus angebaut
Baujahr:	ca. 1912, Erweiterung ca. 1921
Fassade:	Putz mit Anstrich, hofseitig Ziegelmauerwerk, Fliesen
Konstruktion:	massiv (Mauerwerk); Satteldach aus Holzkonstruktion mit Kunstschiefereindeckung, hofseitiger Dachüberstand
Tor, Türen und Fenster:	Holztüren; Glasbausteinfenster

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Betonboden, tlw. Fliesen, tlw. PVC; Innenwände verputzt und gestrichen, tlw. Fliesen
Sonstiges:	Stromanschluss vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem einfachen Unterhaltungszustand.

3.4 Nebengebäude: Scheune (Quergebäude)

Art des Gebäudes:	Scheune, tlw. zweigeschossig mit ehemaligem Stall, Nebenräumen und 3 weiteren eingeschossigen Anbauten, genutzt als Lager und Garage
Baujahr:	ca. 1924
Fassade:	Kunstschieferbeschlag (hofseitig), Wellplatten (rückseitig), tlw. Putz mit Anstrich
Konstruktion:	massiv (Mauerwerk), OG mit ausgemauertem Fachwerk, Anbauten tlw. aus Holz; Satteldach aus Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Anbauten tlw. mit Stahlträgerdach, rückseitige Anbauten mit Eternitplatten, hofseitiger Anbau mit Dachsteineindeckung
Tor, Türen und Fenster:	Stahlschwingtor; Kunststofffenster im Obergeschoss, tlw. offen (Anbau); hofseitiger Anbau mit Eingangstür aus Aluminium
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Betonboden; Innenwände überwiegend roh, tlw. verputzt
Sonstiges:	Stromanschluss vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Die Scheune befindet sich in einem einfachen baulichen Zustand. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist bereits überschritten. Es bestehen zahlreiche Mängel. Tlw. werden Träger provisorisch mit Stahlträgern abgestützt.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; tlw. Einfriedigung (Zaun), Hoffläche (befestigt mit Kopfsteinpflaster und Beton), verwilderte Gartenfläche, Gartenhaus aus Holz. Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand (Hofseite), bzw. in verwildertem Zustand (Rasenfläche).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Hofreite (Wohn- und Geschäftshaus) bebaute Grundstück in 65232 Taunusstein - Bleidenstadt, Aarstraße 70, zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bleidenstadt	*4270*	*1*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bleidenstadt	*3*	*97/1*	*698 m²*

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.
Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.
Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	450 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	698 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand					Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**280,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.09.2024	×	1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	280,00 €/m²	
Fläche (m²)	450	698	×	0,95	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**266,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**266,00 €/m²**	
Fläche			×	698 m²	
beitragsfreier Bodenwert			**=**	185.668,00 € **rd. 186.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 **186.000,00 €.**

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1
Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2
Die Anpassung erfolgt gemäß der im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Limburg veröffentlichten Grundstücksgrößen-Anpassungstabelle.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor
Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Schlachthaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	705,00 €/m² BGF	728,00 €/m² BGF	289,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	486,00 m²	223,00 m²	311,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	16.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	342.630,00 €	178.344,00 €	89.879,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.09.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	630.439,20 €	328.152,96 €	165.377,36 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	630.439,20 €	328.152,96 €	165.377,36 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		*45 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
• prozentual		35,71 %	91,67 %	91,67 %
• Faktor	x	0,6429	0,0833	0,0833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	405.309,36 €	27.335,14 €	13.775,93 €

Gebäudebezeichnung		Schuppen		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	184,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	10,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.840,00 €		
Baupreisindex (BPI) 26.09.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.385,60 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	3.385,60 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre		
• prozentual		83,33 %		
• Faktor	x	0,1667		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	564,38 €		

* nach angesetzten Maßnahmen

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**446.984,81 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.500,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**453.484,81 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**186.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**639.484,81 €**
Sachwertfaktor	×	**0,86**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**549.956,94 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**300.000,00 €**
Sachwert	=	**249.956,94 €**
	rd.	**250.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	100,0	705,00
3	860,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 705,00 gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	705,00 €/m² BGF
	rd.	705,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Schlachthaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schlachthaus

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 970,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		970,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Standard < 3	×	0,750
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	727,50 €/m² BGF
	rd.	728,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Scheune inkl. Anbauten

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	30,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	5,0 %			1,0		
Innenwände	0,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	20,0 %			1,0		
Fußböden	15,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	0,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	0,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	5,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	0,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 1,180

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 289,10 €/m² BGF

rd. 289,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einfache Bauart	×	0,750
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	183,75 €/m² BGF
	rd.	184,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Schlachthaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Ausbau DG, pauschal)	12.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Kühlraum	4.000,00 €
Summe	16.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

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

Außenanlagen
Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.500,00 €
Summe	6.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus
Das ca. 1912 errichtete Gebäude wurde seit Baujahr tlw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	1,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,5	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		2,5	13,5	

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1912 = 112 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 112 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor
Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge
Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und erforderliche Modernisierungen • Unterstellte Modernisierungen • Behebung von Baumängeln (statische Mängel, fehlende Fertigstellung, zahlreiche Kleinmängel)	-300.000,00 €
Summe	-300.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und	1	Laden EG	59,00		10,00	590,00	7.080,00
Geschäftshaus	2	Whg. EG/OG/DG	240,00		6,00	1.440,00	17.280,00
Scheune/Schlachthaus	3	Lager EG	235,00		1,00	235,00	2.820,00
Summe			180,00	-		2.265,00	27.180,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**27.180,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**4.492,50 €**
jährlicher Reinertrag	=	**22.687,50 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,50 %** von **186.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**6.510,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**16.177,50 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **3,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **45** Jahren Restnutzungsdauer	×	**22,495**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**363.912,86 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**186.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**549.912,86 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**549.912,86 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**300.000,00 €**
Ertragswert	=	**249.912,86 €**
	rd.	**250.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen
Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag
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. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.053,00
Instandhaltungskosten	----	----	2.760,00
Mietausfallwagnis	2,50	----	585,00
Summe			4.492,50 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge
Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und erforderliche Modernisierungen • Unterstellte Modernisierungen • Behebung von Baumängeln (statische Mängel, fehlende Fertigstellung, zahlreiche Kleinmängel)	-300.000,00 €
Summe	-300.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.
Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **250.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **250.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Hofreite (Wohn- und Geschäftshaus) bebaute Grundstück in 65232 Taunusstein - Bleidenstadt, Aarstraße 70,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bleidenstadt	*4270*	*1*
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bleidenstadt	*3*	*97/1*

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2024 mit rd.

250.000 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück (besenrein).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 24. Januar 2025

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 19.10.2024) erstellt.

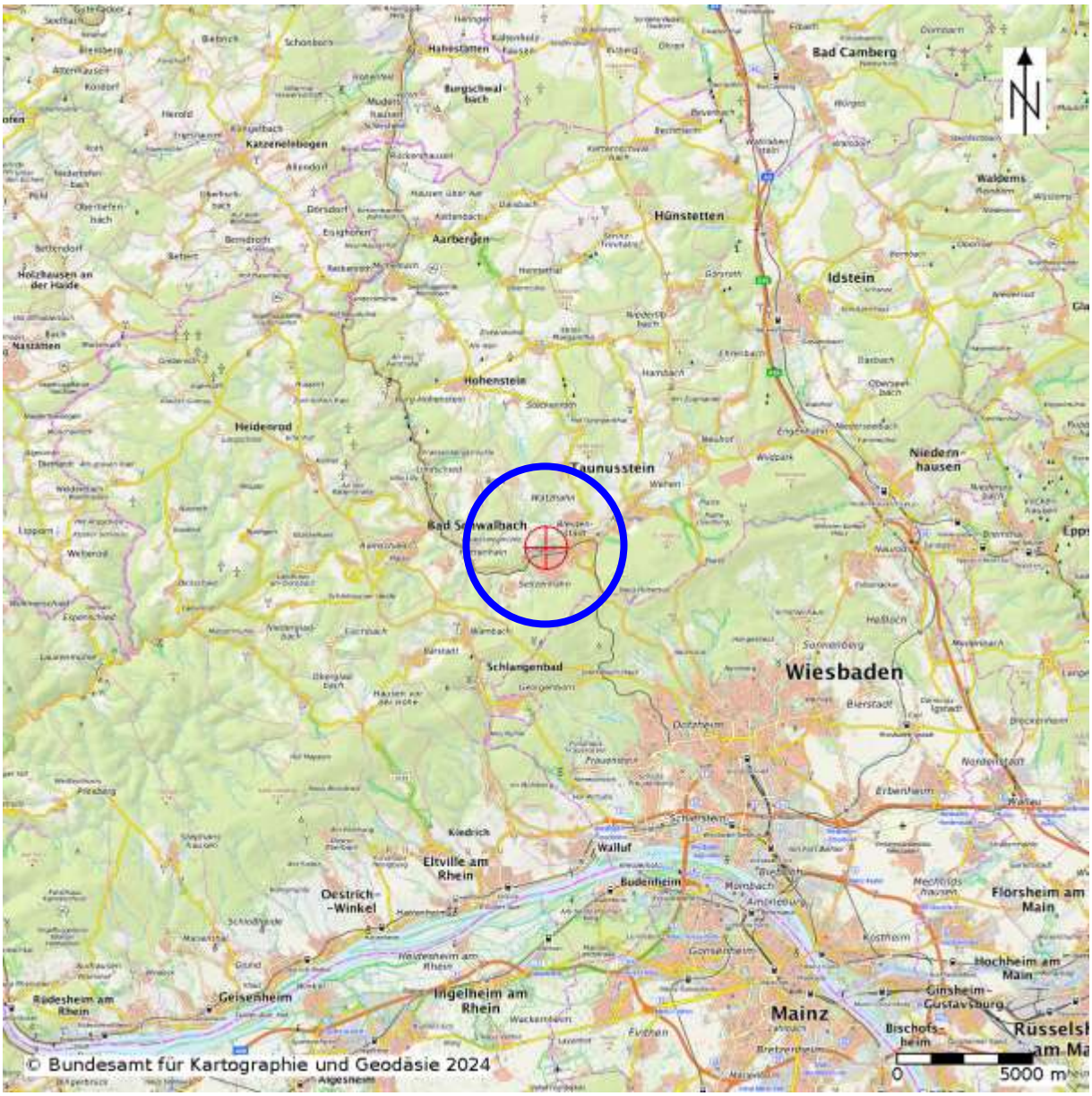
5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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.
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) 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.

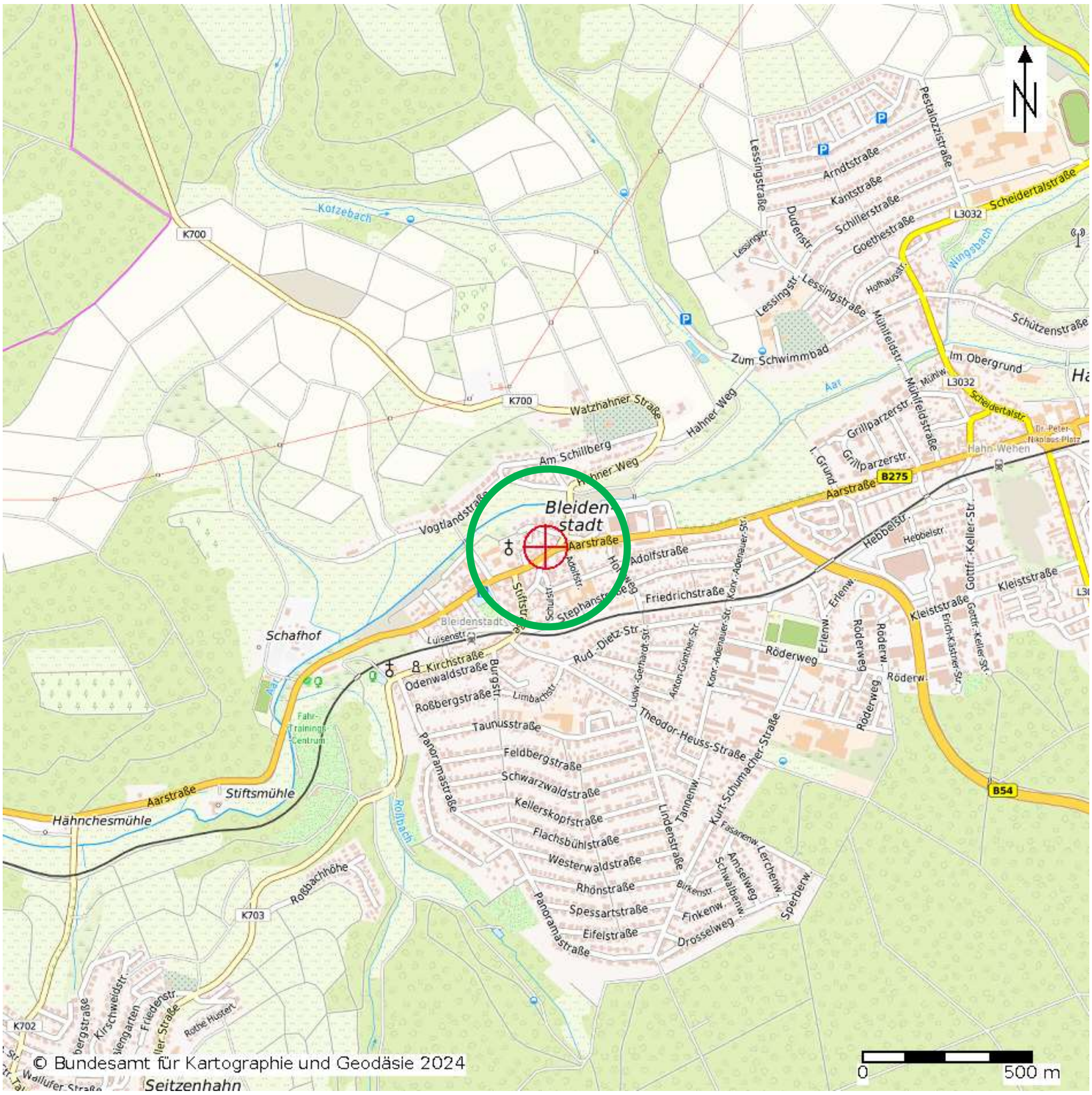
6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik

6.2 Straßenkarte

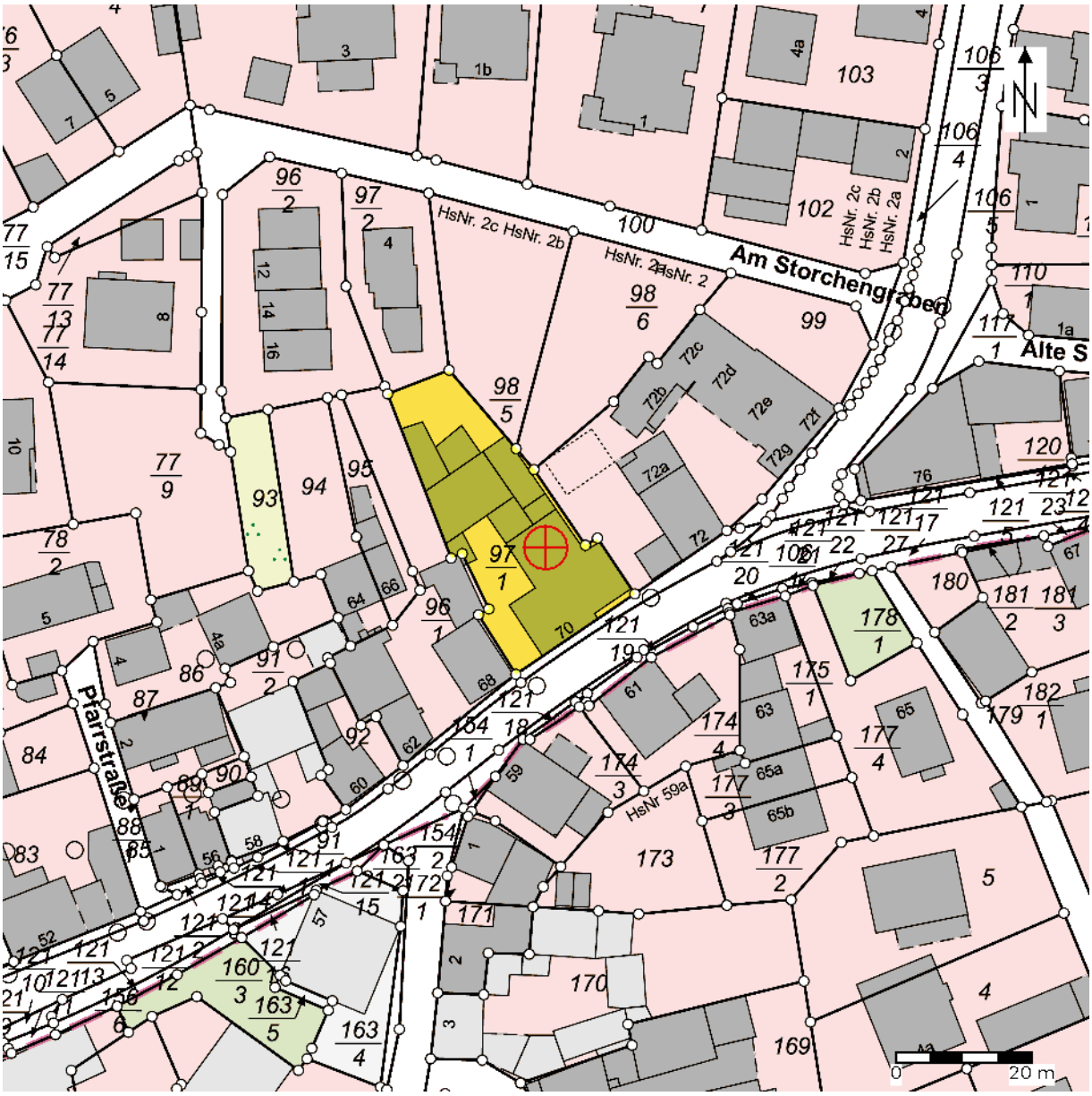


6.3 Ortsplan


Bleidenstadt
Aarstraße
Adolfstraße
Friedrichstraße
Stephanstraße
Stiftstr.
Vogtlandstraße
Am Schillberg
Hahner Weg
Watzhahner Straße
Zum Schwimmbad
Schafhof
Stiftsmühle
Hähnchesmühle
Kirchstraße
Odenwaldstraße
Roßbergstraße
Taunusstraße
Feldbergstraße
Schwarzwaldstraße
Kellerskopfstraße
Flachsbühlstraße
Westerwaldstraße
Rhönstraße
Spessartstraße
Eifelstraße
Panoramastraße
Theodor-Heuss-Straße
Kurt-Schumacher-Straße
Röderweg
Lindenstraße
Kleiststraße
Schützenstraße
Im Obergrund
Scheidertalstraße
Grillparzerstr.
Mühlfeldstraße
Lessingstraße
Arndtstraße
Kantstraße
Schillerstraße
Goethestraße
Pestalozzistraße
Roßbachhöhe
Seitzenhahn
K700
K703
K702
L3032
B275
B54
0
500 m
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

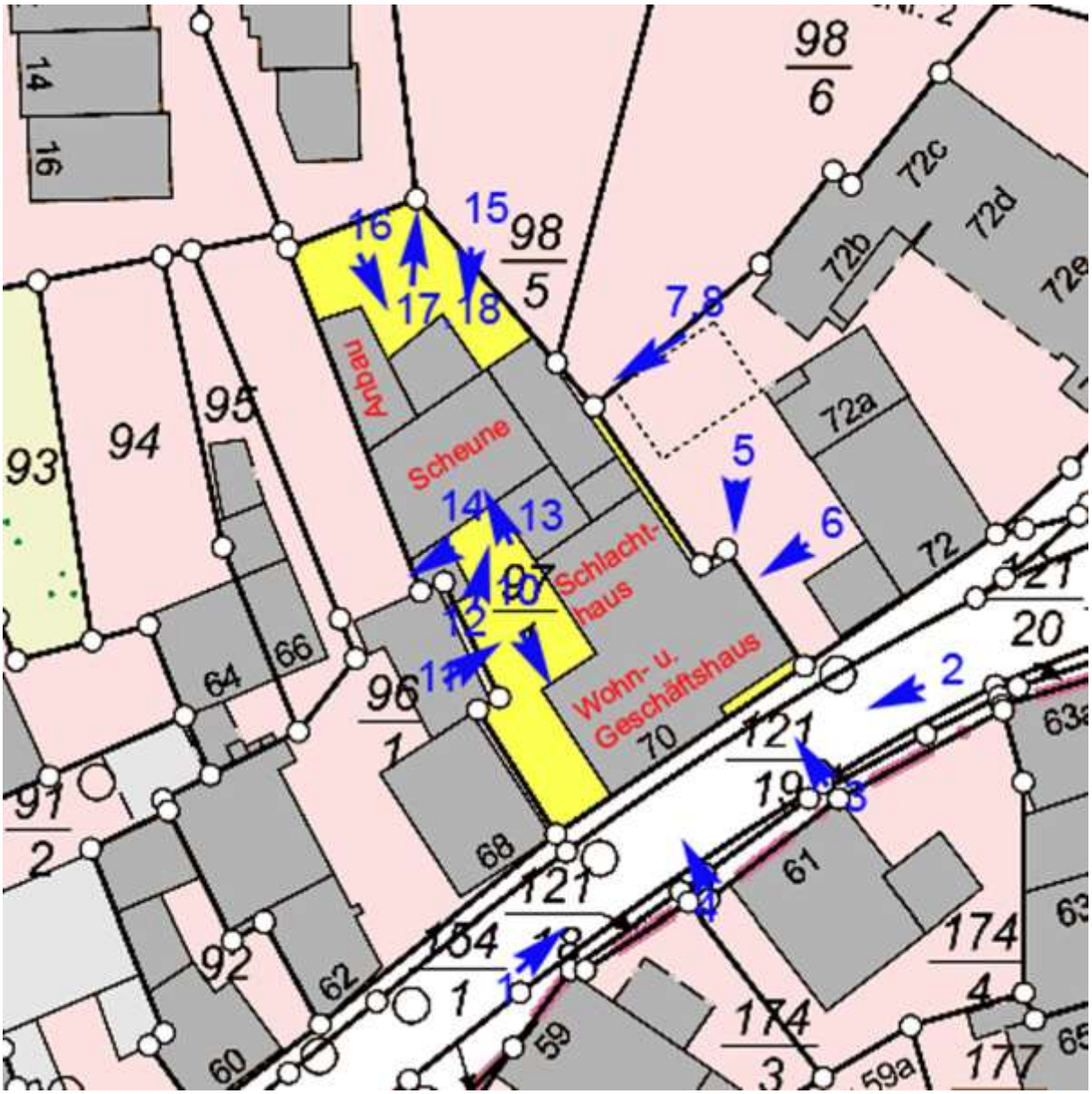
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos

1 Straßenansicht, Lage in der Straße

2 Straßenansicht, Lage in der Straße

3 Frontansicht, Ladeneinheit im Erdgeschoss

4 Frontansicht Altbau

5 Seitenansicht Anbau

6 Seitenansicht Seitengebäude (Schlachthaus)

7 Seitenansicht Seitengebäude (Schlachthausanbau)

8 Wintergarten

9 Seitenansicht Anbau, Zufahrt

10 Eingangsbereich Altbau, Rückansicht Altbau

11 Hofansicht Schlachthaus

12 Hofansicht Schlachthaus und Scheune

13 Hofansicht Scheune

14 Scheunenanbau

15 Scheunenanbauten

16 Rückansicht Scheune

17 Garten

18 Schuppen

19 a Kellertreppe im Altbau

19 b Kellerausbau Altbau

20 a Du-WC im Keller Altbau

20 b Waschküche

21 a Feuchte in Kellerwänden

22 a Erneuerte Elektro-Unterverteilung

22 b Elektro-Hauptverteilung

23 a korrodierte Deckenträger Kellerdecke

23 b korrodierte Deckenträger Kellerdecke

24 a korrodierte Deckenträger Kellerdecke

24 b Gastherme

25 a Installationen Altbau

25 b Gasanschluss

26 a Warmwasser

26 b alter Öltank

27 a Treppenhaus Altbau

27 b Treppenhaus Altbau

28 a Treppenhaus Dachgeschoss

28 b Ausbau Dachgeschoss

29 a Zustand Ausbau Wohnräume

29 b Küche 2 Altbau

30 a Treppenhaus Altbau

30 b Dusch-Bad DG

31 a Zimmer Altbau, Deckendurchbruch

31 b Zimmer Dachgeschoss

32 a Küche Obergeschoss Altbau

32 b WC im Dachgeschoss

33 a Wintergarten über Schlachthaus

33 b Wintergarten über Schlachthaus

34 a Zimmer Dachgeschoss

34 b WC Dachgeschoss

35 a begonnene Dämmung Spitzboden

35 b begonnene Dämmung Spitzboden

36 a Zustand Spitzboden

36 b Dachstiege

37 a Eingang Gewerbeeinheit

37 b Innenansicht Gewerbeeinheit

38 Innenansicht Gewerbeeinheit

39 a Ausbauzustand Gewerbeeinheit

39 b Ausbauzustand Gewerbeeinheit

40 a Küche Gewerbe

40 b Küche Gewerbe

41 a Ausbauzustand Gewerbeeinheit

41 b Ausbauzustand Gewerbeeinheit

42 Durchgang Gewerberaum zur Küche

43 Detail Fassade Altbau, Risse

44 Detail Dacheindeckung Altbau

45 Detail Fassade Schlachthaus

46 a Eingang Einliegerwohnung Altbau

46 b Ecke Gewerbeeinheit

47 a Detail Fassade Altbau

47 b Detail Fassade Altbau

48 a Innenansicht Scheune

48 b Innenansicht Scheune

49 a Innenansicht Scheune

27 b Innenansicht Scheune

50 a Innenansicht Anbau Scheune

50 b Detail Träge Anbau Scheune

51 a provisorische Abstützung Scheune

51 b provisorische Abstützung Scheune

52 a Innenansicht Scheune

52 b Innenansicht Scheune

53 a Innenansicht Scheune

53 b Durchgang Schlachthausanbau

54 a Innenansicht Schlachthausanbau

54 b Werkstatt Schlachthausanbau

55 a Innenansicht Schlachthaus

55 b Innenansicht Schlachthaus

56 a Büro Schlachthausanbau

56 b Büro Schlachthausanbau

57 Vorbereich Schlachthaus

58 a Schlachthaus

58 b Wurstküche Schlachthaus

59 WC Schlachthaus

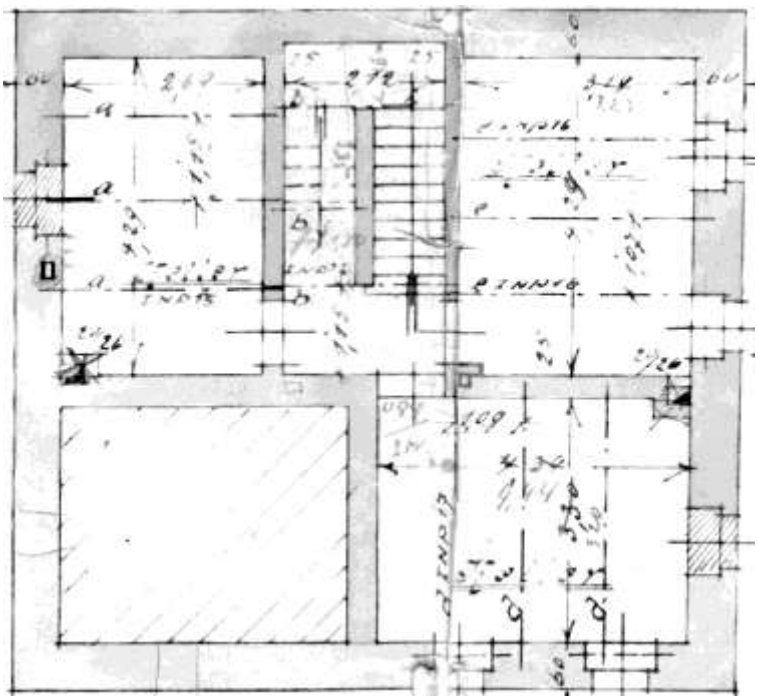
60 a Du-Bad Altbau Erdgeschoss

60 b Du-Bad Altbau Erdgeschoss

6.7 Pläne

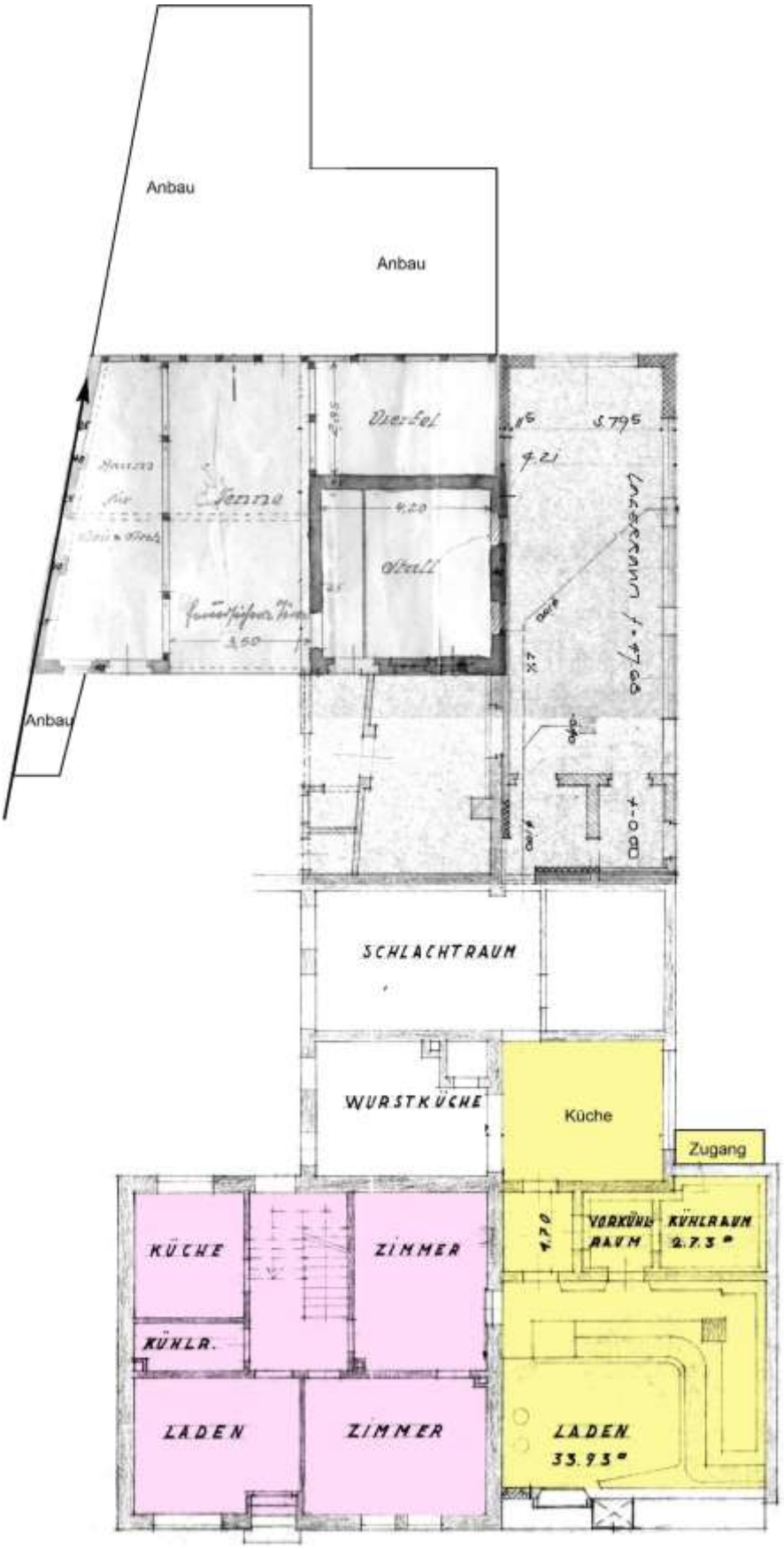
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss Altbau

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



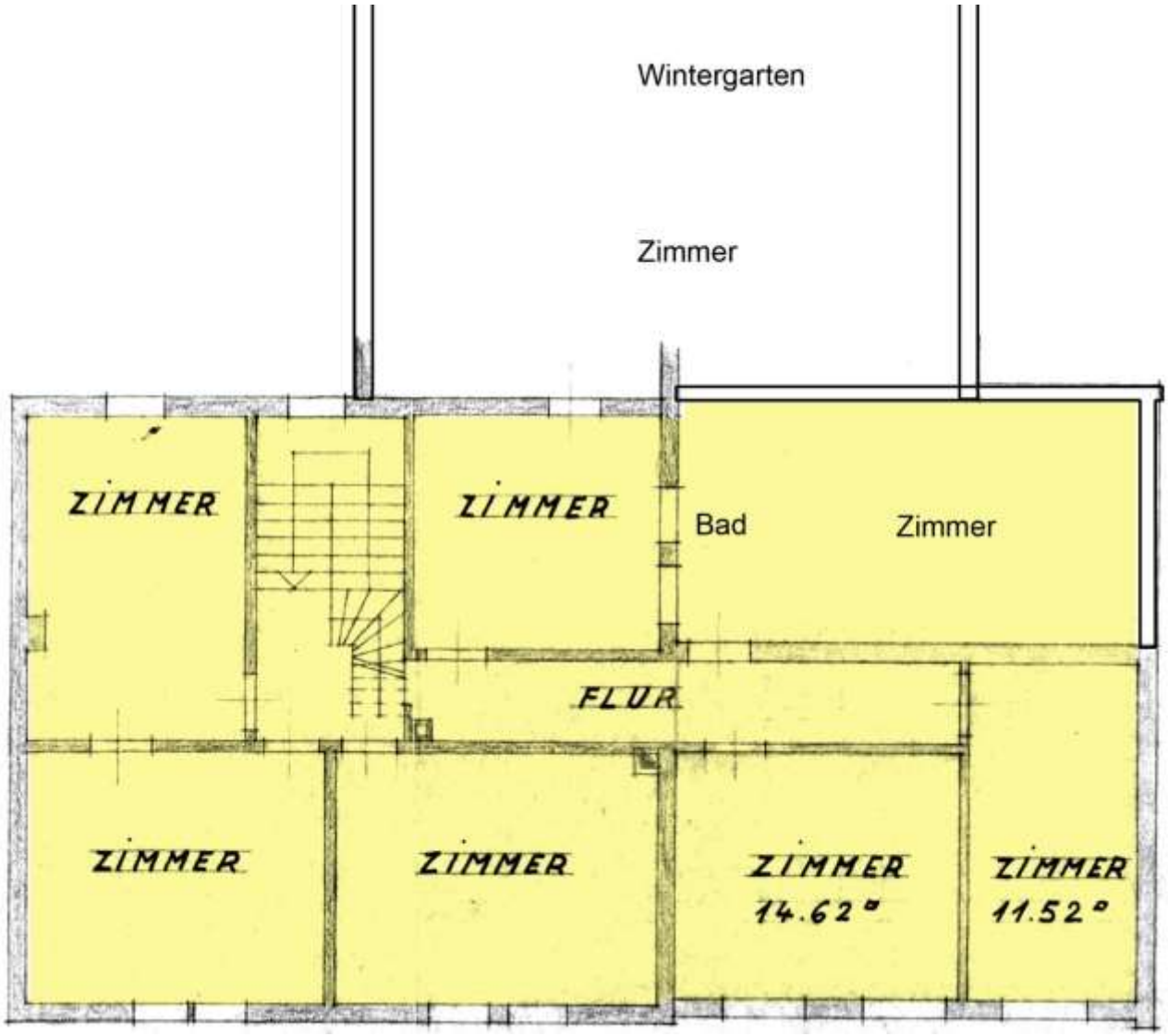
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss gesamt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



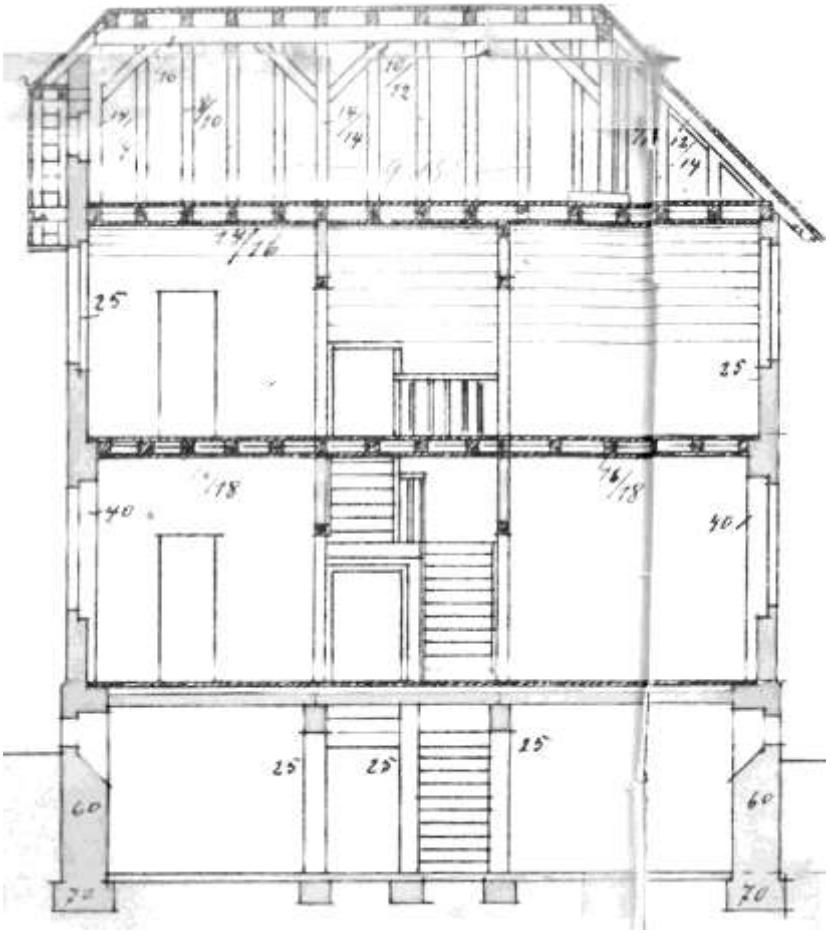
6.7.3 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



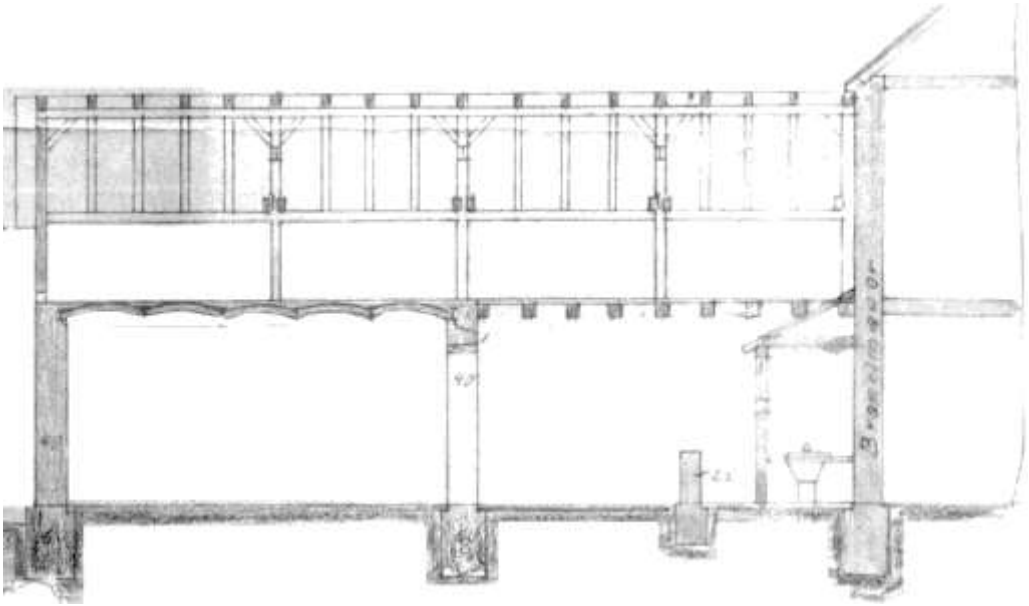
6.7.4 Schnitt Wohnhaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



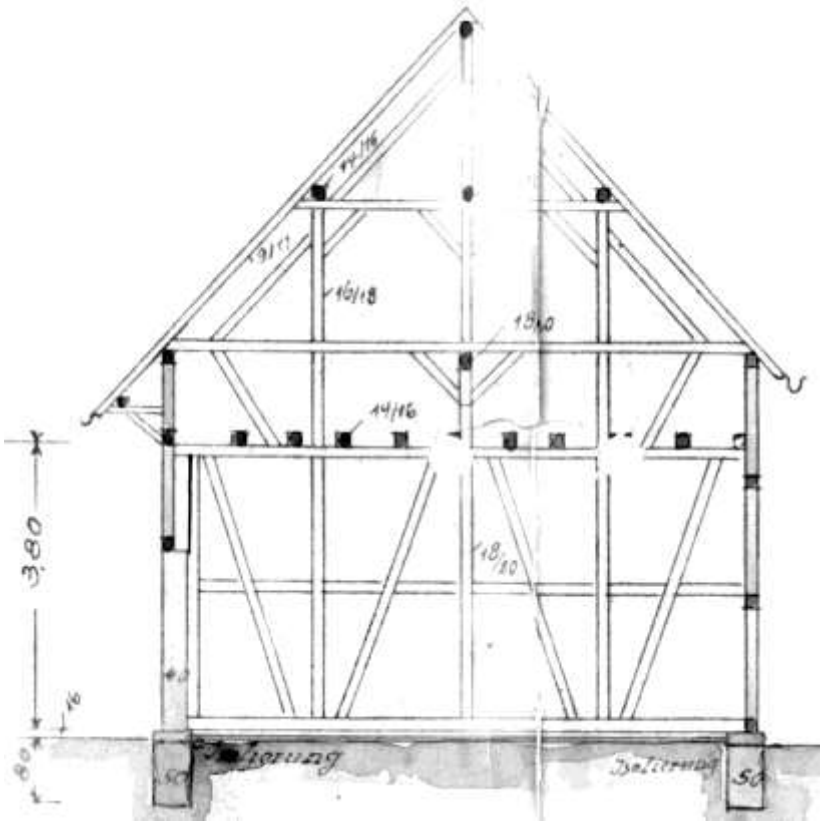
6.7.5 Schnitt Schlachthaus

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



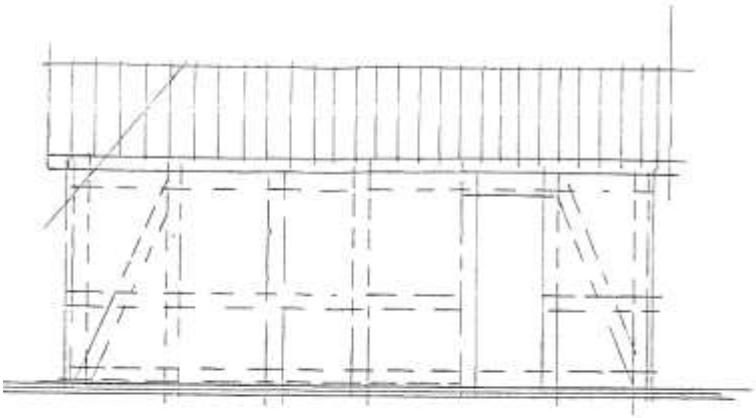
6.7.6 Schnitt Scheune

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.

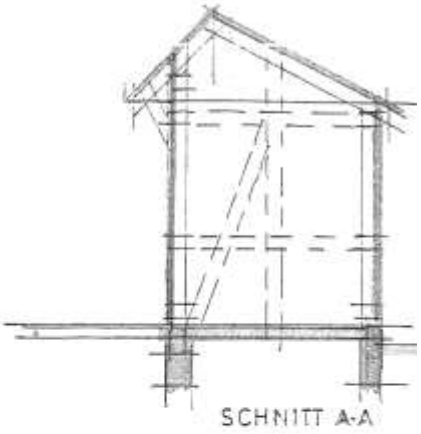


6.7.7 Ansicht, Schnitt und Grundriss Schuppen

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



SÜD - WEST- ANSICHT



SCHNITT A-A

6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Wohn- und Geschäftshaus					
Ladengeschäft, Erdgeschoss					
Schlachthaus	Küche	4,010	3,510	0,970	13,65
Anbau	ehem. Kühlraum	2,260	2,400	0,970	5,26
		2,010	0,350	0,970	0,68
	Flur	1,700	1,760	0,970	2,90
	WC	1,700	1,760	0,970	2,90
	Laden	6,635	5,260	0,970	33,85
	Summe Nutzfläche Gewerbeeinheit				59,25
	Nutzfläche Laden			**ca.**	**59,00**
Wohnung					
Altbau, EG	Küche (neu: Büro)	2,960	3,180	0,970	9,13
	Kühlraum	2,960	1,200	0,970	3,45
	Laden (neu: Zimmer)	4,120	3,500	0,970	13,99
		-1,350	0,500	0,970	-0,65
	Zimmer	4,600	3,500	0,970	15,62
	Zimmer	3,350	4,510	0,970	14,66
	Diele	2,280	1,350	0,970	2,99
		1,000	1,140	0,970	1,11
Altbau, OG/DG	Zimmer	3,100	4,640	0,970	13,95
	Zimmer	4,240	3,640	0,970	14,97
	Zimmer	4,760	3,640	0,970	16,81
	Zimmer	3,630	3,440	0,970	12,11
	Flur	3,630	1,170	0,970	4,12
	Diele	2,130	2,100	0,970	4,34
Anbau, OG	Zimmer	4,060	3,540	0,970	13,94
	Zimmer	2,350	4,870	0,970	11,10
	Flur	4,060	1,170	0,970	4,61
	Terrasse (neu: Zimmer)	4,850	3,300	0,970	15,52
	Bad	1,500	3,300	0,970	4,80
Schlachthaus, DG	Zimmer	5,000	7,000	0,970	33,95
	Wintergarten ca.	5,000	5,000	0,250	6,25
Altbau, DG	pauschal ca.	6,500	3,750	0,970	23,64
	Summe Wohnfläche DG				240,39
	Wohnfläche gesamt			**ca.**	**240,00**

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Keller					
Altbau, KG	Keller	4,290	2,620	0,970	10,90
	Keller	3,200	4,240	0,970	13,16
	Heizung	3,200	3,700	0,970	11,48
	Keller	4,290	3,230	0,970	13,44
	Flur	1,150	2,120	0,970	2,36
Anbau, KG	Kriechkeller ca.	6,500	5,200	0,970	32,79
	Summe Nutz-/Technikfläche KG				84,14
	Nutzfläche KG			**ca.**	**84,00**
Scheune					
EG	Scheune	5,750	7,500	0,970	41,83
		4,850	2,850	0,970	13,41
	ehem. Stall	4,200	4,250	0,970	17,31
Anbau 1	Lager, Freisitz	4,500	7,000	0,970	30,56
Anbau 2	Lagerraum	9,000	2,500	0,970	21,83
Anbau 3	Hofgebäude	3,000	1,500	0,970	4,37
	Summe Nutzfläche Scheune EG				129,30
	Nutzfläche Scheune			**ca.**	**129,00**
Nebengebäude Schlachthaus/ Wurstküche					
	Wurstküche	4,260	3,400	0,970	14,05
	Schlachtraum	5,600	3,510	0,970	19,07
	Kühlraum	2,950	3,510	0,970	10,04
	Nebenraum	5,000	3,000	0,970	14,55
	WC, AR	2,000	1,050	0,970	2,04
	Lagerraum	12,565	3,795	0,970	46,25
	Summe Nutzfläche Schlachthaus EG				106,00
	Nutzfläche Schlachthaus			**ca.**	**106,00**