



Architekturbüro Kurt Gehbauer

Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VfA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth
Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

**Amtsgericht Michelstadt:
Aktenzeichen: 21 K 34/25**

Objektart: Wohn/Geschäftshaus
(aufgeteilt nach WEG)

WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert zu dem 670/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 64385 Reichelsheim-Laudenau, Freiheitstraße 20 u.a., verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse über dem Abstellraum



Teilansicht

Der **Verkehrswert des Wohnungs- bzw. Teileigentums** wurde zum Stichtag 10.12.2025 ermittelt mit rd.

415.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Methodische Überlegungen zum Auftrag.....	5
1.6	Fragen des Gerichts.....	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.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Ehemalige Gaststätte mit Wohnung / Einheit 2.....	9
3.2	Werkstatt / Einheit 2.....	11
3.3	Beschreibung der Außenanlagen.....	11
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	14
A.	Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 691 Gebäude- und Freifläche“	14
4.4	Bodenwertermittlung.....	14
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- bzw. Teileigentums.....	16
4.5	Sachwertermittlung.....	16
4.5.1	Sachwertberechnung.....	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
4.6	Ertragswertermittlung.....	21
4.6.1	Ertragswertberechnung.....	21
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	21
B.	Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 691 Ausgleichsfläche“	23
4.7	Bodenwertermittlung.....	23
4.7.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	23
C.	Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 65 Parkplatzfläche u.a.“	23
4.8	Bodenwertermittlung.....	23
4.8.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	24
D.	Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 65 Landwirtschafts-/Waldfläche“	24
4.9	Bodenwertermittlung.....	24
4.9.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	24
4.10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	25
4.10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
4.10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	25
4.10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	25
4.10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	25
4.10.5	Verkehrswert.....	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<p>Das Grundstück ist aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsge- setz (WEG).</p> <p><u>Flurstück – Flur 1, Nr. 691:</u> Teilbereiche bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus Einheit 1: vergleichbar mit einem Wohnhaus; Einheit 2: ehemalige Gaststätte mit Wohnung und Werkstatt und Teilbereichen unbebaut (rechtsverbindlich festgelegte Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)</p> <p><u>Flurstück – Flur 2, Nr. 65:</u> Unbebaut; Parkplatzfläche zu dem Wohn- und Geschäftshaus und land-/frostwirtschaftlich genutzte Fläche / Wald</p> <p>hier: Bewertung der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (ehemalige Gaststätte, Wohnung und Werkstatt etc.)</p>
Objektadresse:	Freiheitstraße 20 u.a., 64385 Reichelsheim-Laudenau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Laudenaus, Blatt 365, lfd.Nr. 1 und 2/zu 1
Katasterangaben:	<p>670/1.000. Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Laudenaus,</p> <p>Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Flur 1, Flurstück 691, Fläche 3.406 m²</p> <p>Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Flur 2, Flurstück 65, Fläche 2.691 m²</p> <p>Auszug aus dem Grundbuch: ... verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung samt Treppen- raum und Loggia, sowie allen mit Nr. 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, Küche, Restaurant, Gast- räume I-III, WC, Treppenraum, Wintergarten, Werkstatt, Abstell- räume, Kellerräume, Schlachthaus. Die Dachterrasse über dem Abstellraum ist dem Raumeigentü- mer Nr. 2 zur Sondernutzung zugeordnet.</p>

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 21 K 34/25
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.12.2025
Qualitätsstichtag:	10.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.12.2025



Umfang der Besichtigung etc.: Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten das Sonder- und Gemeinschaftseigentum überwiegend besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer mit Ehefrau und der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2025 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2025) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 9. Dezember 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 9. Dezember 2025 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug (auszugsweise in Kopie) vom 23. Sept. 2025
- Teilungserklärung gem. § 8 WEG vom 19. April 2001 vor dem Notar Dr. Helmut Trautmann, Reichelsheim (UR T 255/2001) mit Ergänzung (Nachtrag I zu Urkunde UR T 255/2001 und II zu Urkunde UR T 591/2001) vor dem Notar Trautmann (UR T 699/2001)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Planunterlagen des Odenwaldkreises vom 22. Febr. 2001 zu dem Aktenzeichen A/IV20/00164/01-12 (siehe teils auch Anlage 4)
- Diverse Flächenberechnungen
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 10. November 2025 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks
- Einsichtnahme in Denkmalschutzliste des Landes Hessen über <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>
- Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) vom 25. Sept. 2025 über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt über den Auftraggeber
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 23. Sept. 2025 zu evtl. Baulasten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Hinweis: Bei der Ortsbesichtigung konnten Bilder zu den Innenbereichen zum Gebrauch durch den Sachverständigen gefertigt werden. Zur Wahrung der Privatsphäre sollen diese jedoch nicht dem Gutachten beigelegt werden.

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

Anmerkung: Nach der ImmoWertV 2021 ist nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) zu der zu bewertenden Objektart eine Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung 80 Jahre bzw. für Geschäftshäuser 60 Jahre zugrunde zu legen. In dem Immobilienmarktbericht 2025 wird u.a. für die wertrelevanten Daten eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für gemischt genutzt Wohn- und Geschäftshäuser zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze etc. herangezogen. Damit basiert die Ermittlung der Daten auf den Modellparametern der bis 2022 gültigen Verordnung und Richtlinien. Diese weichen somit von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab.

In der weiteren Bewertung wird die Gesamtnutzungsdauer nach den Ableitungen zu den wertrelevanten Daten wie z.B. Liegenschaftszinssätze etc. aus dem Immobilienmarktbericht entsprechend mit 70 Jahren zugrunde gelegt.

Die Wertermittlung wurde nach eingehender Ortsbesichtigung, Aufstellung der anteiligen Bruttogrundflächen und der anteiligen Wohn- und/oder Nutzflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der bauliche Zustand, das Alter und die bewertungstechnisch zugrunde gelegte Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.



Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch den Auftraggeber vorgelegt. Die Unterlagen stimmen mit der Örtlichkeit überwiegend überein bzw. sind teils leicht modifiziert ausgeführt (wurde in der Anlage jedoch nicht abgeändert) und sind für Darstellungs- und Berechnungszwecke noch grob geeignet.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohn- und Nutzflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den vorgelegten Plänen, teils durch örtliches Aufmass und/oder nach digitalen Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen festgestellt. Besondere (Betriebs-)Einrichtungen die ausschließlich dem letztmaligen Betriebszweck dienen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt (siehe auch Fragen des Gerichts). Einbauküche zu der Wohnung ohne Bewertung.

1.5 Methodische Überlegungen zum Auftrag

Das Bewertungsobjekt war ehemals ein gut frequentiertes und über die Grenzen des Kreises hinaus bekanntes Ausflugslokal. Die teilweise Nutzung als Gaststätte wurde laut Angabe um 2018 aufgegeben. Insgesamt sind nach sachverständiger Einschätzung die sogenannten besseren Zeiten an diesem Objekt vorübergezogen. Die Bewertung von Teilbereichen des Sondereigentums als Gaststätte ist aufgrund der Aufgabe der Nutzung nicht mehr zielführend. Bewertungstechnisch wird eine untergeordnete gewerbliche Nutzung für die Bewertung angesetzt und die Nutzung der Wohnung als solche beibehalten. Insgesamt muss hier berücksichtigt werden, dass der Zugang zu der Wohneinheit nur durch die gewerblichen Räume im Erdgeschoss möglich ist.

1.6 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Ein Verwalter wurde laut Angabe nicht bestellt.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Ehemals Gaststätte, Aufgabe um 2018; derzeit in Teilbereichen gewerbliche Nutzung durch den Eigentümer als Essigmanufaktur.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Ohne Gewähr auf Vollständigkeit: Bestuhlung für laut Angabe ca. 110 Sitzplätze; Thekenanlage; Kücheneinrichtung bestehend aus einem 6-flammigen Herd, Kochkessel mit 60 Liter Fassungsvermögen, 2 Schubladen-Kühltische, Spülmaschinenzeile, 2 Dunstabzugshauben, 2 Spültische, 4 Kühlhäuser mit Aggregaten.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde augenscheinlich – jedoch ohne abschließende Prüfung nicht festgestellt.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Reichelsheim (ca. 8.500 EW); Ortsteil Laudenau (ca. 320 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Das Grundstück (die Flurstücke) zu dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist ein Mittel-/Endgrundstück und liegt am nordwestlichen Rand von Laudenau, einem Ortsteil von der Gemeinde Reichelsheim im Odenwald (siehe Anlage Nr. 2 und 1/3).</p> <p>Das Anwesen hat sachverständig unterstellt entsprechend der bewertungstechnisch angesetzten Nutzung mäßige Geschäftslage und mittlere Wohnlage. Es bestehen für Reichelsheim mittlere und für Laudenau mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird für Reichelsheim als mittel und für Laudenau als mäßig bis schlecht beurteilt.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>In der unmittelbaren Umgebung befinden sich teils wohnbaulich genutzte Grundstücke, teils auch landwirtschaftliche Nutzfläche.</p> <p>Das umliegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) bzw. Fläche der Land- und Forstwirtschaft eingeschätzt.</p> <p>Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.</p> <p>An das Flurstück Flur 2, Nr. 65 grenzt ein schmaler Bachlauf (Laudenauer Bach) an. Gefahr von Hochwasserschäden wird augenscheinlich nicht erwartet.</p>
Topografie:	Das Flurstück Nr. 691 steigt nach Norden bzw. das Flurstück Nr. 65 steigt nach Westen mäßig an.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Die Flurstücke sind unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Das Anwesen (Gebäude auf Flurstück 691) hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalananschluss. Ohne abschließende Prüfung werden für das Flurstück Nr. 65 keine Anschlüsse unterstellt.</p> <p>Anmerkung: Für die Küche der ehemaligen Gaststätte ist auf der westlichen Freifläche zu dem Flurstück 691 ein Gastank aus 1974 mit laut Angabe ca. 1,1 m³ Fassungsvermögen aufgestellt.</p>



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Fast straßenseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen zu Flur 1, Nr. 691 (siehe auch Anlage 2).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten: Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt, werden die Grundstücke in der Altflächendatei nicht geführt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Odenwaldkreis ist das Grundstück (die Flurstücke) baulastenfremd.

Denkmalschutz: Nach Einsichtnahme in die Denkmalschutzliste des Landes Hessen über <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/> wird das Anwesen / die Flurstücke in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht





Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan u.a. als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan siehe Folgeseite



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

Legende:

-  Gemischte Bauflächen
-  Rechtsverbindlich festgelegte Flächen für Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Fließgewässer: Bäche, Gräben



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Flur 1, Nr. 691: Zu dem zu bewertenden bebauten Teilbereich liegt nach Einsichtnahme in die Internetplattform "BürgerGIS" des Odenwaldkreises kein Bebauungsplan vor.

Die Bebaubarkeit im Bereich der Mischgebietsfläche regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

Die restliche Fläche liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Die Nutzung regelt sich unterstellt nach § 35 Baugesetzbuch bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden.

Flur 2, Nr. 65: Die Fläche liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Die Nutzung regelt sich unterstellt nach § 35 Baugesetzbuch bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden.

Anmerkung: Das Flurstück dient teilweise als Parkplatzfläche zu der (ehemaligen) Gaststätte Flur 2, Nr. 691. Ob hier eine Genehmigung vorliegt wurde abschließend nicht geprüft, wird jedoch bewertungstechnisch als gegeben unterstellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Teilbereiche zu Flur 1, Nr. 691: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), sonst festgelegte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. "reine" land-/forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand eines Grundstückes ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück wird (zumindest Teilbereich der Mischgebietsfläche zu Flur 1, Nr. 691) bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei unterstellt.



Anmerkung: Auf schriftliche Anfrage des Sachverständigen bei der Gemeinde Reichelsheim wurde keine abschließende Auskunft erteilt.

Zu den Restflächen auf Flur 1, Nr. 691 und Flur 2, Nr. 65 wird unterstellt, dass keine Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG angefallen sind; auch hier wurde auf schriftliche Anfrage bei der Gemeinde Reichelsheim keine abschließende Auskunft erteilt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Sondereigentum wird von dem Eigentümer bewohnt bzw. genutzt. Es bestehen laut Angabe keine Mietverträge.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden 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 / 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 gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlagen: Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Bruttogrundflächen, sowie Wohn- und Nutzflächen / Benennung der Räumlichkeiten (Anlage 3), sowie beigefügte Plankopien (Anlage 4).

3.1 Ehemalige Gaststätte mit Wohnung / Einheit 2

Aufgrund der baulichen Situation wird das anteilige Sonder- und Gemeinschaftseigentum gemeinsam beschrieben.

- Baujahr:
Laut Angabe Ursprung um 1730; diverse Um- und Anbauten ca. 1920; 1976 bzw. 1996. Für Ableitung der einzelnen Baujahre lagen keine Baugenehmigungen vor. Aufgrund der durchgeführten Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen während der Nutzungszeit und nach dem Zustand der vorhandenen Bausubstanz zu urteilen, wird ein fiktives Ursprungsbaujahr bewertungstechnisch vorab mit ca. 1975 geschätzt.
- Geschosse:
Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss / Spitzboden.



- **Geschosshöhen:**
Die Höhen entsprechen in Teilbereichen bei Weitem nicht den heutigen Forderungen der Hessischen Bauordnung. Die lichten Raumhöhen betragen z.B. im Erdgeschoss (Gastzimmer) nur ca. 2,05 m Durchgangshöhen unter Deckenbalken (Höhenangaben siehe auch Anlage 4 – Schnitte).
- **Unterkellerung:**
Das Sondereigentum ist überwiegend unterkellert und/oder freistehend.
- **Dachgeschossausbau:**
Das Dachgeschoss ist in Teilbereichen ausgebaut (siehe auch Anlage 4/3 und 4/4).
- **Außenwände:**
Im Untergeschoss teils Natursteinmauerwerk, zum Teil unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen; z.T. Schäden; sonst Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien sowie ausgefachte Holzständerwände (Fachwerk) oder gleichwertig unterstellt.
Die unzureichende Horizontal- und/oder Vertikalisolierungen im Untergeschoss sind überwiegend dem Ursprungsbaujahr geschuldet und können nur mit erheblichem Aufwand saniert werden. In der Regel werden im üblichen Geschäftsverkehr bei entsprechend alten Gebäuden diese Schäden in gewissem Maße geduldet. Hierdurch bedingt werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) nicht die kompletten Aufwendungen einer Sanierung, sondern nur ein geschätzter pauschaler Wertabschlag vorgenommen.
- **Dach:**
Überwiegend zimmermannsmäßige Satteldächer mit Tonziegeldeckungen und in geringen Teilbereichen unterstellt Wellplatten aus Kunststoff; über dem Abstellraum im Untergeschoss bzw. der Terrasse im Sondernutzungsrecht Flachdach, ob hier eine DIN-gerechte Abdichtung vorhanden ist, wurde nicht geprüft, wird jedoch als nicht zutreffend unterstellt.
Pulldach im Bereich des Wintergartens mit Blechabdeckung, teils Sanierungsbedarf. Ein auf dieser Dachfläche ist ein sogenannten Balkonkraftwerk installiert.
- **Deckenkonstruktion:**
Unterschiedliche Ausführungen in Form von Holzbalkendecken, zumindest teils mit Lehmausfachungen; I.-Trägerdecken bzw. Stahlbetonmassivdecken oder vergleichbar.
- **Fassade:**
Teils Putzfassade, teils Fachwerkkonstruktionen, teils Holzschindelverkleidungen oder vergleichbare Ausführungen; Balkongeländer als Holzkonstruktionen; zumindest in Teilbereichen besteht Sanierungsbedarf (hier insbesondere an der Nordecke zu der Gaststätte).
- **Fenster und Außentüren:**
Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasungen; im Dachgeschoss teils Dachflächenfenster, hiervon eins mit Sanierungsbedarf; diverse Holzstore; im Gemeinschaftseigentum zwei Schwingtore mit E.-Antrieben. Bei den Holzfenstern / -toren steht außen zumindest in Teilbereichen ein Überholungsanstrich an.
- **Innenwände:**
Mauerwerk bzw. ausgefachte Holzständerwände in unterschiedlichen Materialien unterstellt.
- **Türen:**
Meist Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichem Alter, Art und Ausführungen; teils Stahlblechtüren.
- **Treppen:**
Teils Massivtreppen bzw. im Wohnbereich steile Holztreppen.
- **Fußboden:**
Unterschiedliche Ausführungen in Form von Leimboden (geringer Bereich), Betonrohboden/Glattstrich, Fliesen, Hirnholzparkett, Holzdielenbeläge, Parkett oder gleichwertig. In Teilbereichen stehen Schönheitsmaßnahmen an.



- **Wandflächen:**
Im Untergeschoss meist einfacher Bestich oder gleichwertig; sonst Putz mit unterschiedlichen Auflagen / Fliesen bzw. Verschalungen.
- **Deckenflächen:**
Im Untergeschoss teils Rohkonstruktion; sonst Putz mit unterschiedlichen Auflagen bzw. Verschalungen.
- **Sanitäreinrichtungen:**
Gaststätte: diverse Anschlüsse entsprechend der letztmaligen Nutzung, geschlechtergetrennte WC-Anlagen; Küche;
Wohnung: Küche, diverse Gästetoiletten, Bad.
- **Heizungsart:**
Ölbrennwert- oder Niedertemperaturheizung laut Angabe aus um 2002; Flachheizkörper / Radiatoren; Erdtank mit Innenhülle und 10.000 Liter Fassungsvermögen.
- **Warmwasserversorgung:**
Über Ölzentralheizung, in geringen Bereichen auch Untertisch-Boiler (Toilettenanlage).
- **Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:**
Überwiegend zeitgemäße Anzahl an Steckdosen Schalter, Sicherungen und Lichtauslässen.
- **Sonstiges / Grundrissgestaltung:**
Die Funktionsanordnung der Räumlichkeiten ist teils konzeptionslos; Zugang zu der Wohnung nur über den gewerblichen Bereich.
Ohne die entsprechenden Schönheitsreparaturen während der Nutzungszeit macht die Ausstattung zumindest in Teilbereichen einen verbrauchten Eindruck.
- **Energieeffizienz:**
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes wird entsprechend den üblichen Ausführungen in den entsprechenden Baujahren unterstellt.
- **Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:**
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude als üblich gut bis normal gepflegt, in Teilbereichen nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung meist beschrieben. Allgemeiner Sanierungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils vorhanden.

3.2 Werkstatt / Einheit 2

Baujahr laut Angabe um 1974, einseitig angebaute Mauerwerkskonstruktion mit Betonbodenplatte und Asphaltbelag; Binderdachkonstruktion mit unterstellt asbesthaltiger Wellplattenbedachung; Holzklapptor; Holzfenster mit zumindest teils schadhafte Rollläden; Elektroinstallation mit Starkstromanschlüssen, ansonsten einfacher bis nicht vorhandener Innenausbau.

Die Bedachung macht einen stark sanierungsbedürftigen Eindruck; die Bewertung erfolgt als Pauschale unter sachverständiger Würdigung des Sanierungsbedarfs.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen

Bewertungsteilbereich A - Flurstück 691 Gebäude- und Freifläche (2.500 m²):

Die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Hausanschlüssen sind bei den Außenanlagen berücksichtigt.

Diverse Zufahrts-, Zugangs- und Umgangswege, sowie Terrassen und Treppenanlagen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt; verschiedene einfache Einfriedigungen sind vorhanden.



Auf der Freifläche im Gemeinschaftseigentum befindet sich ein überdachter Grill, eine ehemalige Getränkeausgabestelle unterstellt für eine Außengastronomie oder ähnlich zu der ehemaligen Gaststätte, sowie im Anschluss an die Getränkeausgabestelle eine einfache Unterstellmöglichkeit.

Die restlichen Freiflächen sind teils als Nutz- bzw. teils als Ziergarten, z.T. mit Baum-, Busch- und Strauchbestand angelegt.

Die Außenanlage macht überwiegend einen normal gepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

Bewertungsteilbereich A - Flurstück 691 Ausgleichsfläche (906 m²):

Die Fläche ist überwiegend eine Wiese mit Obstbaumbestand. Der Aufwuchs wird bei der Bodenwertermittlung zu diesem Teilbereich gewürdigt.

Bewertungsteilbereich B - Flurstück 65 Parkplatzfläche (400 m²):

Der Mittelfahrfahrbereich ist gepflastert; die Pkw-Stellplätze sind als eine wassergebundene Schotterfläche hergestellt. Der Wert der baulichen Außenanlagen wird bei der Bodenwertermittlung zu diesem Teilbereich gewürdigt.

Bewertungsteilbereich B - Flurstück 65 Landwirtschafts-/Waldfläche (2.291 m²):

Die Fläche ist teils eine Wiese mit Obstbaumbestand und teils eine Waldfläche mit Fichtenbestand. Der Aufwuchs wird bei der Bodenwertermittlung zu diesem Teilbereich gewürdigt.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes): Die Terrasse im Erdgeschoss über dem Abstellraum Nr. 1 im Untergeschoss ist der Einheit Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet und wird in der weiteren Bewertung in Zusammenhang mit dem Sondereigentum gewürdigt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): keine unterstellt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtobjekt: Nach überschlägiger Prüfung durch den Sachverständigen liegt eine Diskrepanz zwischen den zugeordneten Flächen der Sondereigentume und vereinbarten Miteigentumsanteilen vor.

Einheit 1: laut Teilungserklärung / Grundbuch 330/1.000 ME → ermittelt *) mit ca. 250/1.000 ME;

Einheit 2: laut Teilungserklärung / Grundbuch 670/1.000 ME → ermittelt *) mit ca. 750/1.000 ME.

*) nach den zugeordneten Flächen

Die Bewertung des anteiligen Bodenwertes erfolgt dennoch nach den Miteigentumsanteilen aus der Teilungserklärung und dem Grundbuch.

Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine unterstellt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklagen: Laut Angabe sind keine Erhaltungsrücklagen gebildet; weiteren Nachforschungen wurden nicht angestellt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 670/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 64385 Reichelsheim-Laudenau, Freiheitstraße 20 u.a. verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse über dem Abstellraum zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 ermittelt:

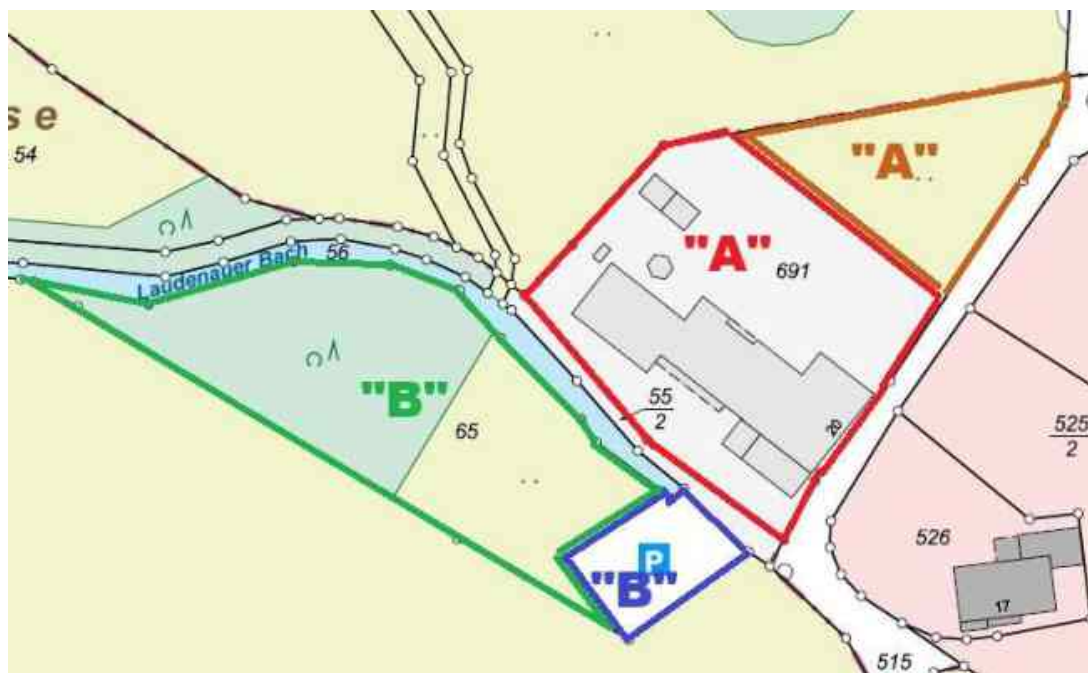
Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt		
Laudenau	365		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Laudenau	1	691	3.406 m ²
Laudenau	2	65	2.691 m ²
Fläche insgesamt:			6.097 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Flurstück 691 Gebäude- und Freifläche	Wohn- und Geschäftshaus	2.500 m ²
A - Flurstück 691 Ausgleichsfläche	unbebaut	906 m ²
B - Flurstück 65 Parkplatzfläche u.a.	unbebaut	400 m ²
B - Flurstück 65 Landwirtschafts-/Waldfläche	unbebaut	2.291 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		6.097 m ²

Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung der Bewertungsteilbereiche A bis D auf den Flurstücken Nr. 691 („A“) und Nr. 65 („B“):





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 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken u.a. mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung (Wohnung) bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) 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) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend, als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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 etc.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Siehe Baubeschreibung zu Ziffer 3.4.

A. Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 691 Gebäude- und Freifläche“

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 31530001 von Laudenu.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenersatzungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 90,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 6.097 m ² Bewertungsteilbereich = 2.500 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.12.2025	× 1,099	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	98,91 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	×	0,850	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	84,07 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	84,07 €/m²
Fläche		×	2.500 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	210.175,00 € <u>rd. 210.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 insgesamt **210.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2024 ermittelt. Ein neuerer Bodenrichtwert liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird sachverständig eine Bodenpreissteigerung von 5,0 % p.a. für die Bewertung geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		10.12.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2024</u>	
Zeitdifferenz	=	1,94	Jahre
Bodenwertdynamik b	×	<u>5</u>	%/Jahr
insgesamt		9,93	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,099

E2 Der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Es erfolgt eine sachverständig geschätzte Anpassung.



4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- bzw. Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 670/1.000) des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht nur bedingt der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt (RE) und wird jedoch für die Ertrags- und Sachwertermittlung zugrunde gelegt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	210.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	210.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 670/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	140.700,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 140.700,00 € <u>rd. 141.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 **141.000,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hauptgebäude Einheit 2	Werkstatt Einheit 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	671,00 €/m ² BGF	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	950,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	637.450,00 €	
Baupreisindex (BPI) 10.12.2025 (2010 = 100)	×	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.208.605,20 €	
Regionalfaktor	×	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.208.605,20 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	
• prozentual		71,43 %	
• Faktor	×	0,2857	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	345.298,51 €	
anteilig mit	×	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	345.298,51 €	20.000,00 €



vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	365.298,51 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 18.264,93 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	= 383.563,44 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 141.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 524.563,44 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert	= 472.107,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.662,31 €
(marktangepasster) Sachwert	= 426.444,78 €
	rd. 426.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen 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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Hauptgebäude - Einheit 2

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,3	0,4		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,2	0,6	0,2	
Fußböden	5,0 %	0,2		0,4	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,9 %	25,6 %	62,3 %	4,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)



Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach 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
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Hauptgebäude - Einheit 2

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	7,9	52,54
2	740,00	25,6	189,44
3	875,00	62,3	545,12
4	1.230,00	4,2	51,66
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 838,76
gewogener Standard = 2,7			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 838,76 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anpassung an Örtlichkeit - geschätzt × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 671,01 €/m² BGF

rd. 671,00 €/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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 werden prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (365.298,51 €)			18.264,93 €
Summe			18.264,93 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Hauptgebäude - Einheit 2

Die GND wird vorab mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre. Nach ImmoWertV 2021 wird nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren bestimmt. In dem Immobilienmarktbericht 2025 wird u.a. für die wertrelevanten Daten eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren etc. zugrunde gelegt (Modellkonformität). Damit basiert die Ermittlung der Daten auf den Modellparametern der bis 2022 gültigen Verordnung und Richtlinien. Diese weichen somit von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab



Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hauptgebäude - Einheit 2

Das fiktiv 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1975 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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 vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss leitet in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2025“ keinen Sachwertfaktor für die zu bewertende Objektart ab.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" nach der Objektart (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Schäden etc. <ul style="list-style-type: none">abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände prozentuale Schätzung: 12,50 % von 365.298,51 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)]	-45.662,31 €
Summe	-45.662,31 €



4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Gaststätte etc.	282,26		5,50	1.552,43	18.629,16
		Wohnung	219,55		6,00	1.317,30	15.807,60
		Garage anteilig		1,00	40,00	40,00	480,00
		Werkstatt		1,00	150,00	150,00	1.800,00
Summe			501,81	2,00		3.059,73	36.716,76

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	36.716,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 9.576,13 €
jährlicher Reinertrag	= 27.140,63 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 141.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 5.640,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.500,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,590
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 292.193,56 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 141.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 433.193,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 45.662,31 €
Ertragswert	= 387.531,25 €
	rd. 388.000,00 €

4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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 bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; 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 in Anlehnung an Mietpreisveröffentlichungen wie z.B. dem Immobilienmarktbericht Südhessen 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 als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil in Anlehnung gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Gaststätte etc. :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	558,87
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.951,64
Mietausfallwagnis	4,00	----	745,17
Summe	(ca. 28 % des Rohertrags)		5.255,68

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.073,70
Mietausfallwagnis	2,00	----	316,15
Summe	(ca. 24 % des Rohertrags)		3.740,85

- für die Mieteinheit Garage anteilig :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe	(ca. 34 % des Rohertrags)		161,60

- für die Mieteinheit Werkstatt :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	geschätzt	300,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	72,00
Summe	(ca. 23 % des Rohertrags)		418,00

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2025“ den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser in dem Bodenrichtwertbereich bis 299,00 €/m² mit 4,7 % und einer Standardabweichung von +/- 2,0 % ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.



B. Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 691 Ausgleichsfläche“

4.7 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für die Beurteilung von Ausgleichsflächen besteht kein Königsweg, die Bewertung ist hier komplexer als bei einer reinen Bodenwertermittlung; sie fokussiert sich auf die ökologische Funktion und den Naturschutzwert, nicht primär auf den Baulandwert oder landwirtschaftlichen Wert.

Der Wert für Landwirtschaftsflächen in Laudenaus wird nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 mit 1,30 €/m² genannt. Der Bewertungsteilbereich „A“ wird als Ausgleichsfläche mit dem 3-fachen Wert des üblichen Wertes für Landwirtschaftsflächen bewertet, somit 1,30 €/m² x 3 = 3,90 €/m².

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2025
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 6.097 m ² Bewertungsteilbereich = 906 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
Bodenwert - siehe oben	= 3,90 €/m ²	
Fläche	× 906 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.533,40 € rd. 3.530,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 insgesamt **3.530,00 €**.

4.7.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.530,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 670/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 2.365,10 € rd. 2.370,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 **2.370,00 €**.

C. Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 65 Parkplatzfläche u.a.“

4.8 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Wert für Landwirtschaftsflächen in Laudenaus wird nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 mit 1,30 €/m² genannt. Der Bewertungsteilbereich „B“ wird als Parkplatzfläche mit dem 10-fachen Wert des üblichen Wertes für Landwirtschaftsflächen einschließlich dem geschätzten Wert der baulichen Außenanlagen (z.B. Befestigungen) bewertet, somit 1,00 €/m² x 10 = 10,00 €/m².

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2025
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 6.097 m ² Bewertungsteilbereich = 400 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
Bodenwert - siehe oben	= 10,00 €/m ²	
Fläche	× 400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.000,00 € rd. 4.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 insgesamt **4.000,00 €**.

4.8.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	4.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 670/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 2.680,00 € rd. 2.680,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 **2.680,00 €**.

D. Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 65 Landwirtschafts-/Waldfläche“

4.9 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Wert für Landwirtschaftsflächen in Laudenaus wird nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 mit 1,00 €/m² und für Waldfläche mit 0,75 € genannt, d.h. im Mittel 0,88 €/m², rund 0,90 €/m². Der Bewertungsteilbereich wird mit dem 2-fachen Mittelwert als hausnahe Fläche bewertet, somit 0,90 €/m² x 2 = 1,80 €/m².

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 10.12.2025
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 6.097 m²
 Bewertungsteilbereich = 2.291 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
Bodenwert - siehe oben	= 1,80 €/m ²	
Fläche	× 2.291 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.123,80 € rd. 4.124,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 insgesamt **4.124,00 €**.

4.9.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	4.124,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 670/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 2.763,08 € rd. 2.760,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 **2.760,00 €**.



4.10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.10.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.10.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sach- und/oder Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A - Flurstück 691 Gebäude- und Freifläche Hier jeweils <u>Bodenwert</u>	388.000,00 €	426.000,00 €
A - Flurstück 691 Ausgleichsfläche	2.370,00 €	2.370,00 €
B - Flurstück 65 Parkplatzfläche u.a.	2.680,00 €	2.680,00 €
B - Flurstück 65 Landwirtschafts-/Waldfläche	2.760,00 €	2.760,00 €
Summe	395.810,00 €	433.810,00 €

4.10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **433.810,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **395.810,00 €** ermittelt.

4.10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für das Ertragswertverfahren nur in eingeschränkter Qualität zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit das **Ertrags-** und das **Sachwertverfahren** jeweils das **Gewicht = 1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[433.810,00 € \times 1,000 + 395.810,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rund } 415.000,00 €$.



4.10.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 670/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 64385 Reichelsheim-Laudenau, Freiheitstraße 20 u.a. verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse über dem Abstellraum

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laudenau	365	1 und 2/zu1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Laudenau	1	691
Laudenau	2	65

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 geschätzt mit rd.

415.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfzehntausend Euro).

Das Gutachten umfasst 27 Seiten plus 34 Seiten Anlagen = zusammen 61 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	2 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohn-/Nutzfläche
Anlage Nr. 4	15 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 6	13 Seiten / 26 Lichtbilder

Fürth, den 18. Dezember 2025.

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



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

Hinweise zum Urnehmerschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.



Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 € begrenzt.

Außerdem 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

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 30.09.2025) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64385 Reichelsheim (Odenwald), Freiheitsstr. 20



Geoport



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03881177 vom 09.12.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025



Anlage 1/2

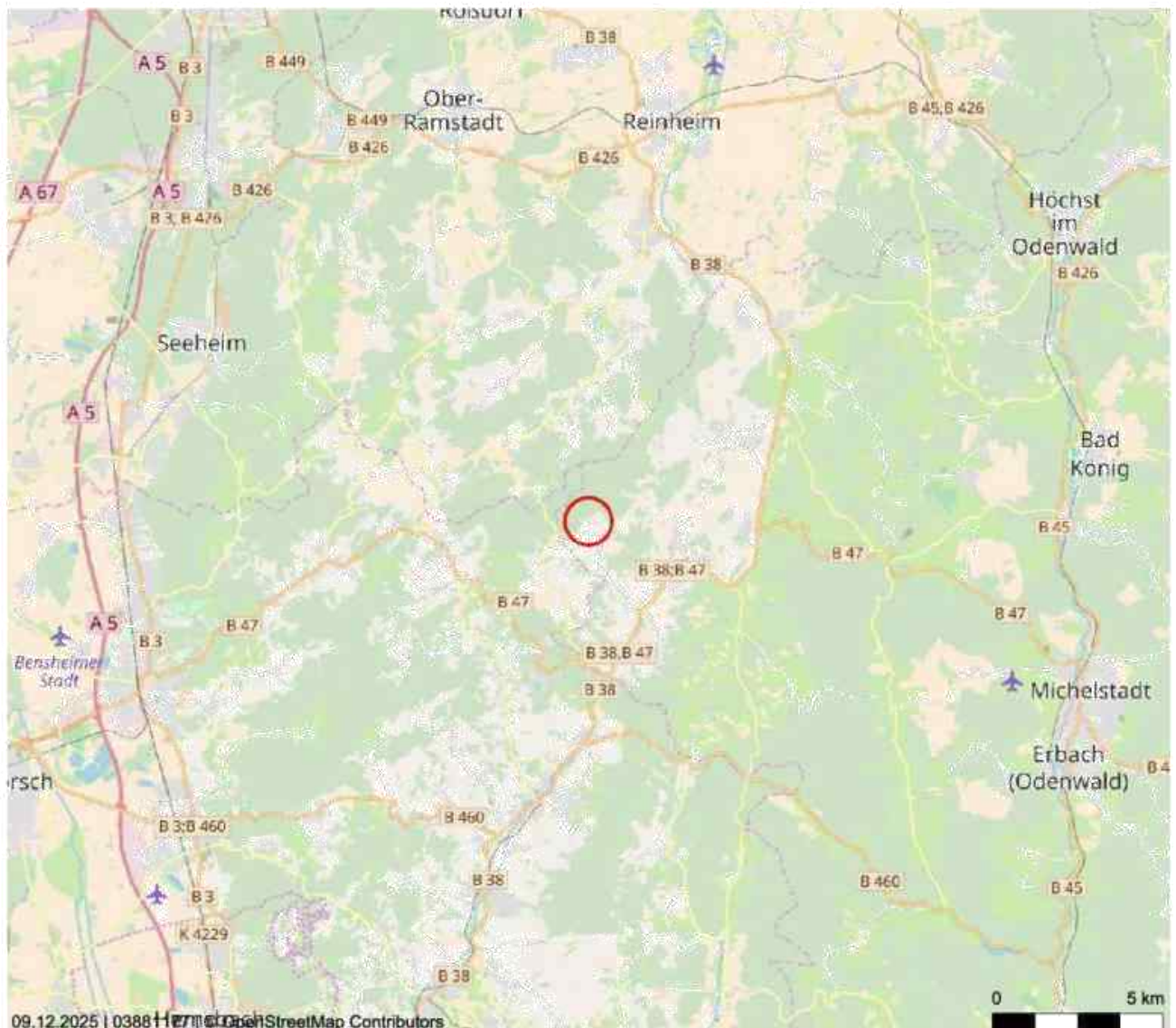
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64385 Reichelsheim (Odenwald), Freiheitsstr. 20



Geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Roßdorf-Gundernhausen (17,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Fürth (Odenwald) (8,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Bensheim (13,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (40,2 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (55,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lindenfels, Stadt (3,7 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

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

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: micromi Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2025



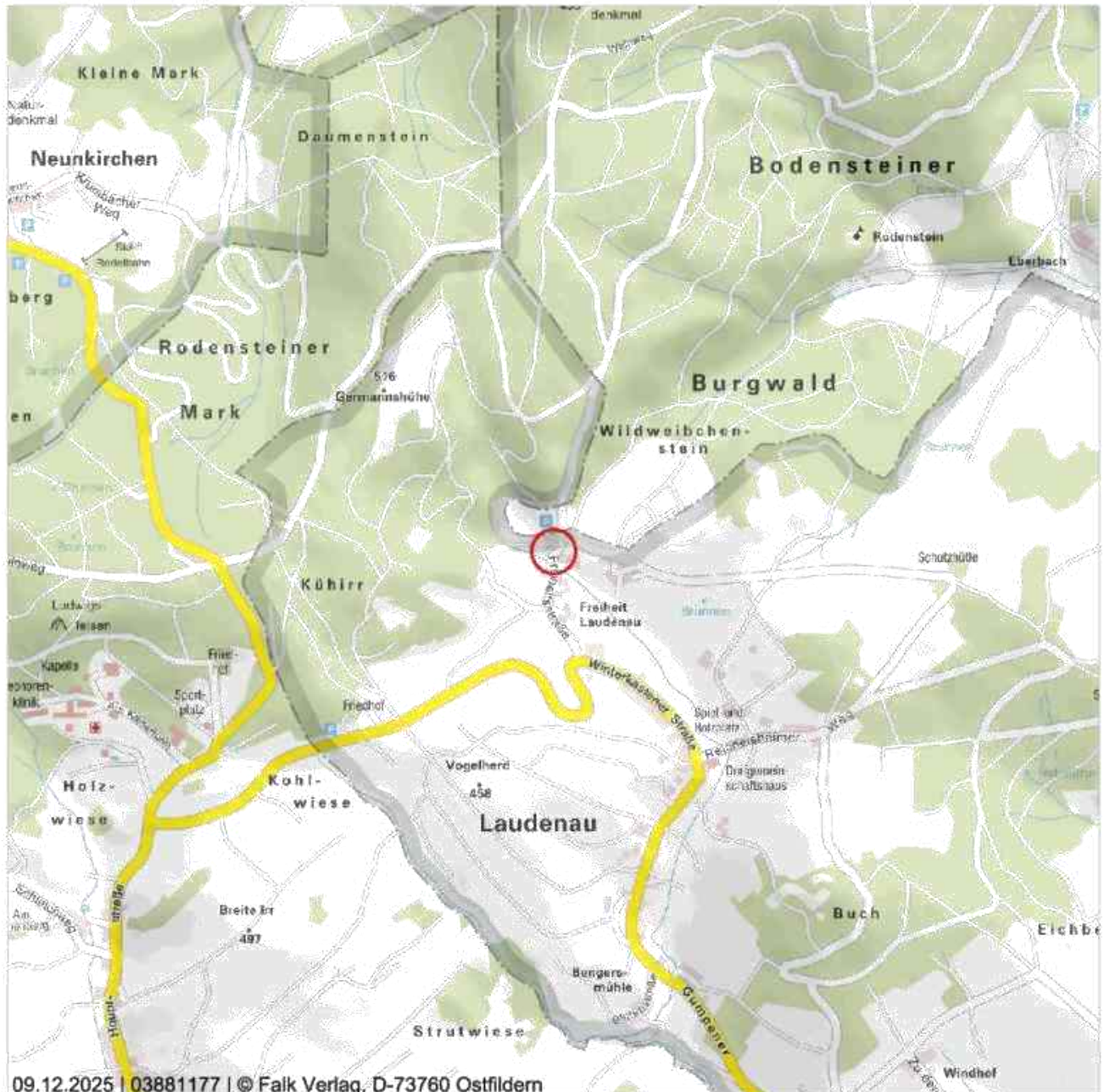
Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64385 Reichelsheim (Odenwald), Freiheitsstr. 20



Geoport



09.12.2025 | 03881177 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

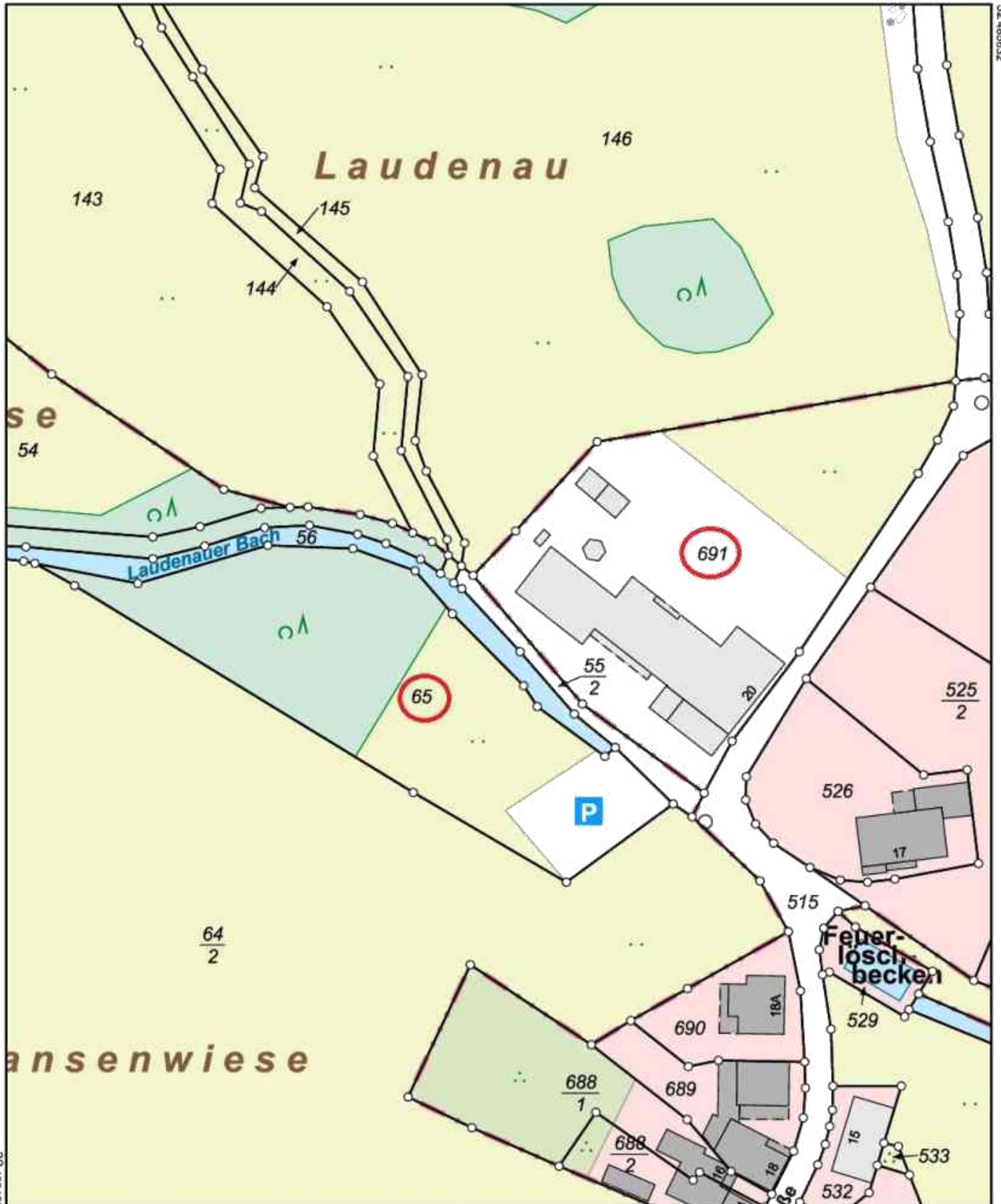
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 09.12.2025
Antrag: 203096807-1
AZ: 21 K 34/25

Anlage 2

Flurstück: 691 / 65
Flur: 1 / 2
Gemarkung: Laudenaus

Gemeinde: Reichelsheim (Odenwald)
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt





Anlage 3/1

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Ehemalige Gaststätte mit Wohnung / Einheit 2; anteilig des zugeordneten Sondereigentums:

Untergeschoss

$$\begin{array}{rcl}
 7,50 \times 16,40 & = & 123,00 \text{ m}^2 \\
 + 6,80 \times 7,05 & = & 47,94 \text{ m}^2 \\
 + 5,00 \times 14,30 & = & 71,50 \text{ m}^2 \\
 + 5,00 \times 4,00 & = & 20,00 \text{ m}^2 \\
 & & = 262,44 \text{ m}^2
 \end{array}$$

+ hälftiger Ansatz aus dem Gemeinschaftseigentum
wie Heizung, Keller, Kühlraum, Flur, Garage

$$\begin{array}{rcl}
 + 6,80 \times 5,20 & = & 35,36 \text{ m}^2 \\
 + 3,90 \times 1,80 & = & 7,02 \text{ m}^2 \\
 + 8,00 \times 6,75 & = & 54,00 \text{ m}^2 \\
 & = & \underline{96,38 \text{ m}^2} / 2 \\
 & & = \underline{48,19 \text{ m}^2} \\
 & & 310,63 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Erdgeschoss

$$\begin{array}{rcl}
 16,40 \times 11,40 & = & 186,96 \text{ m}^2 \\
 + 3,70 \times 5,00 & = & 18,50 \text{ m}^2 \\
 + 9,25 \times 11,60 & = & 107,30 \text{ m}^2 \\
 - 1,00 \times 6,50 & = & 6,50 \text{ m}^2 \\
 & & = 306,26 \text{ m}^2
 \end{array}$$

+ hier noch nicht erfasste Bauteile wie Windfang, Flure
aus dem Gemeinschaftseigentum mit hälftigem Ansatz

$$\begin{array}{rcl}
 + 2,40 \times 3,75 & = & 9,00 \text{ m}^2 \\
 + 3,30 \times 1,80 & = & 5,94 \text{ m}^2 \\
 + 2,70 \times 1,60 & = & 4,32 \text{ m}^2 \\
 9,10 \times 8,25 & = & \underline{19,26 \text{ m}^2} / 2 \\
 & & = \underline{9,63 \text{ m}^2} \\
 & & 315,89 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Ober-/Dachgeschoss

$$\begin{array}{rcl}
 + 16,40 \times 11,40 & = & 186,96 \text{ m}^2 \\
 + 2,75 \times 7,00 & = & 19,25 \text{ m}^2 \\
 & & 206,21 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Dachgeschoss/Spitzboden

$$\begin{array}{rcl}
 + 7,00 \times 14,35 & = & 100,45 \text{ m}^2 \\
 & & \underline{100,45 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss - zusammen **933,18 m²**

$$\begin{array}{rcl}
 + \text{weitere werthaltige, bei der BGF-Berechnung noch nicht} \\
 \text{erfasste Bauteile wie Gauben - zur Rundung} & & = \underline{16,82 \text{ m}^2}
 \end{array}$$

Bruttogrundfläche - rund - **950,00 m²**

2. Werkstatt:

Es erfolgt eine pauschalierte Bewertung ohne Einzelaufstellung.



Anlage 3/2

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohn- und Nutzfläche; Benennung der Räumlichkeiten:

1. Ehemalige Gaststätte mit Wohnung / Einheit 2; anteilig des zugeordneten Sondereigentums:

Untergeschoß:

Nebennutzfläche:

Keller 1 bis 5, Abstellraum 1 und 2, Schlachthaus = ca. 163,61 m² Neben-NF

Erdgeschoss:

Gaststätte:

Windfang, Gastraum 1 bis 3, Flur 1 und 2, Abstellraum,
WC Damen und Herren, Küche-Restaurant,
Wintergarten, Terrasse im Sondernutzungsrecht
mit hälftigem Ansatz

= ca. 282,26 m² Haupt-NF

Wohnung:

Ober-/Dachgeschoss

Flächen ab ca. 1,50 m Höhe voll angesetzt.

Flur, Büro, Kind 1 und 2, Bad, Eltern, Wohnen/Kochen
gedeckte Loggia / 2

= ca. 161,11 m² Wohnfläche

Dachgeschoss/Spitzboden

Studio, Dusche, Arbeiten

= ca. 58,44 m² Wohnfläche

Wohnung - gesamt

= ca. 219,55 m² Wohnfläche

Anmerkung:

Der in Anlage 4/3 dargestellte Speicher mit 16,71 m² bleibt aufgrund stark eingeschränkter
Zugangsmöglichkeit ohne Ansatz.

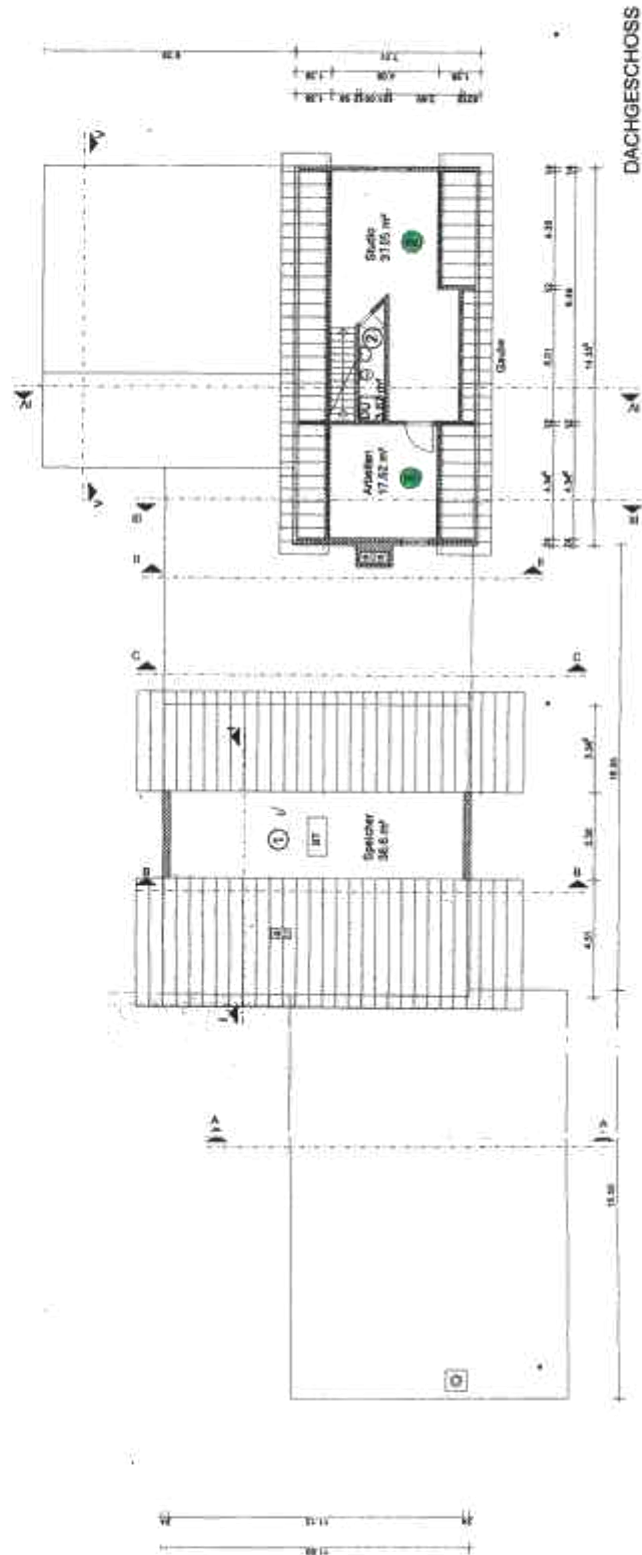
2. Werkstatt:

Nach Anlage 4/1

= ca. 146,12 m² Nutzfläche

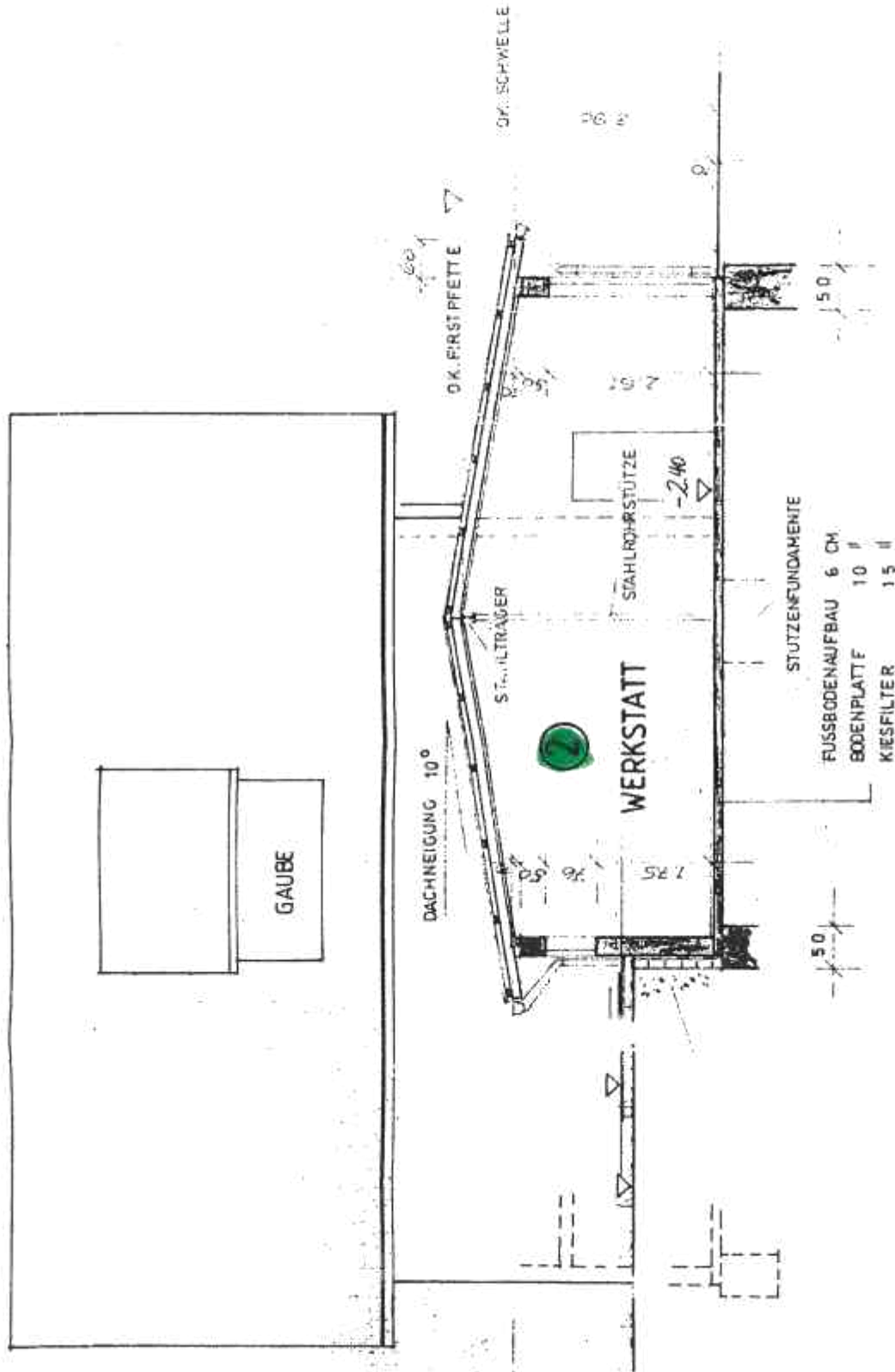


Anlage 4/4





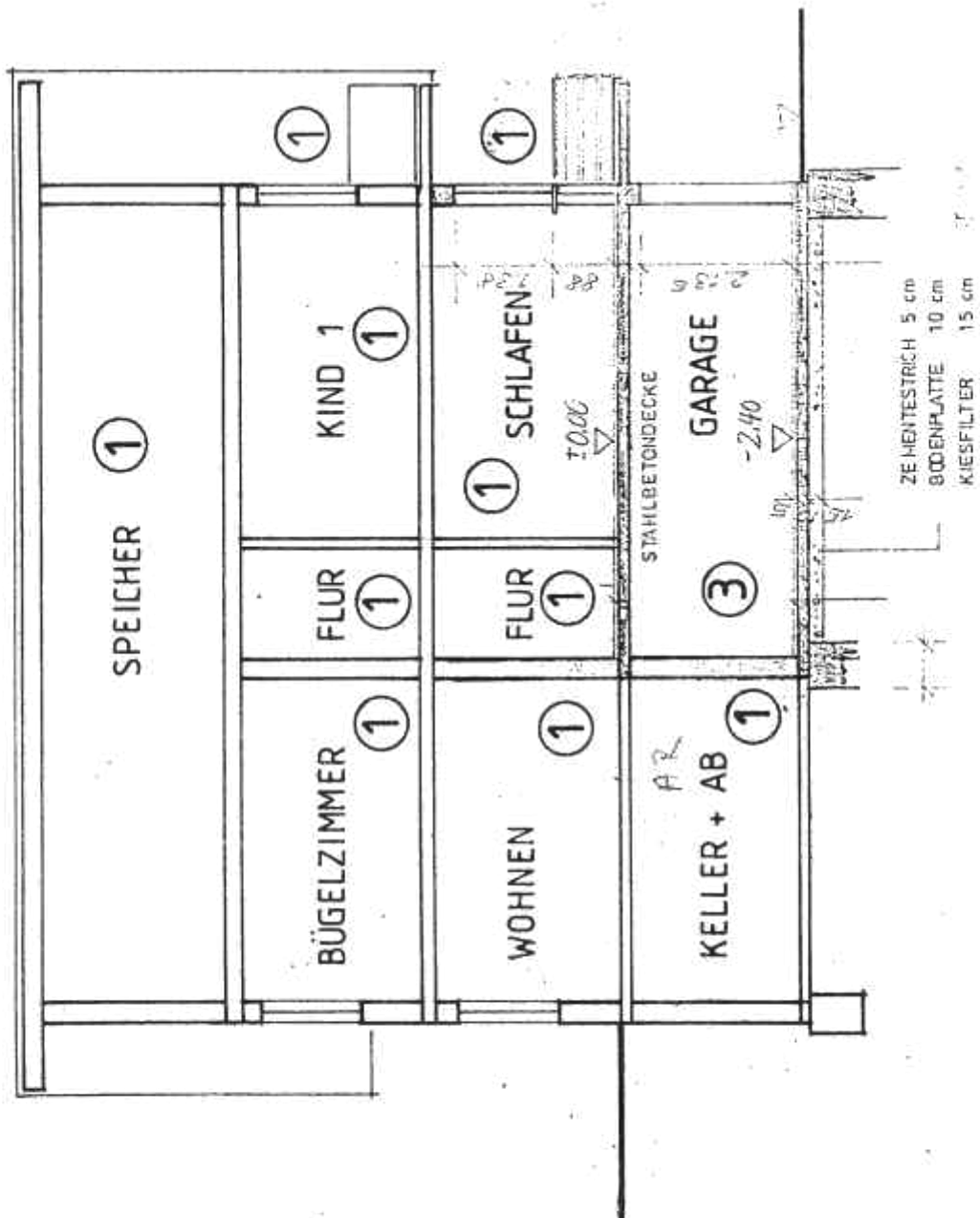
Anlage 4/5



SCHNITT A-A



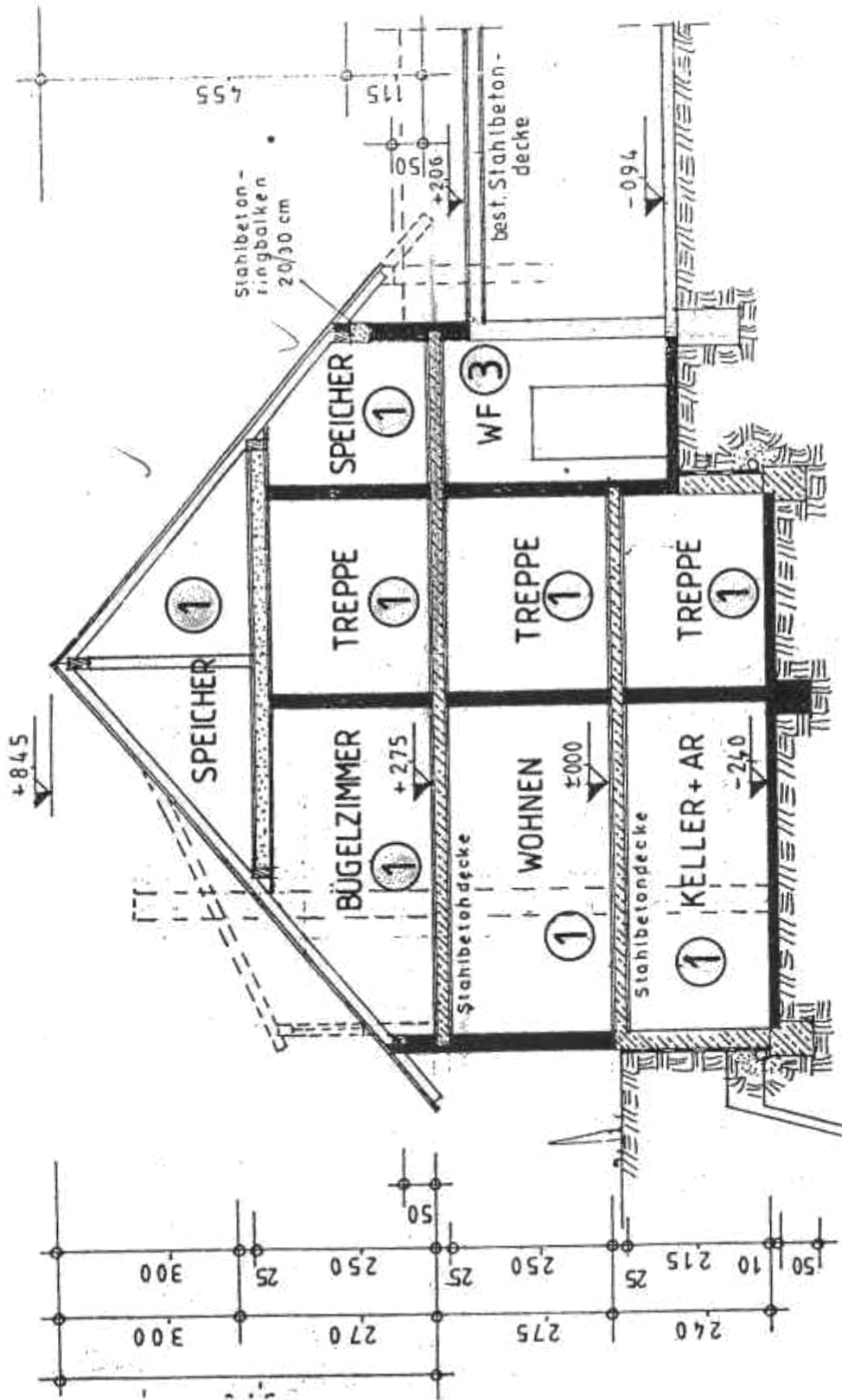
Anlage 4/6



SCHNITT B - B



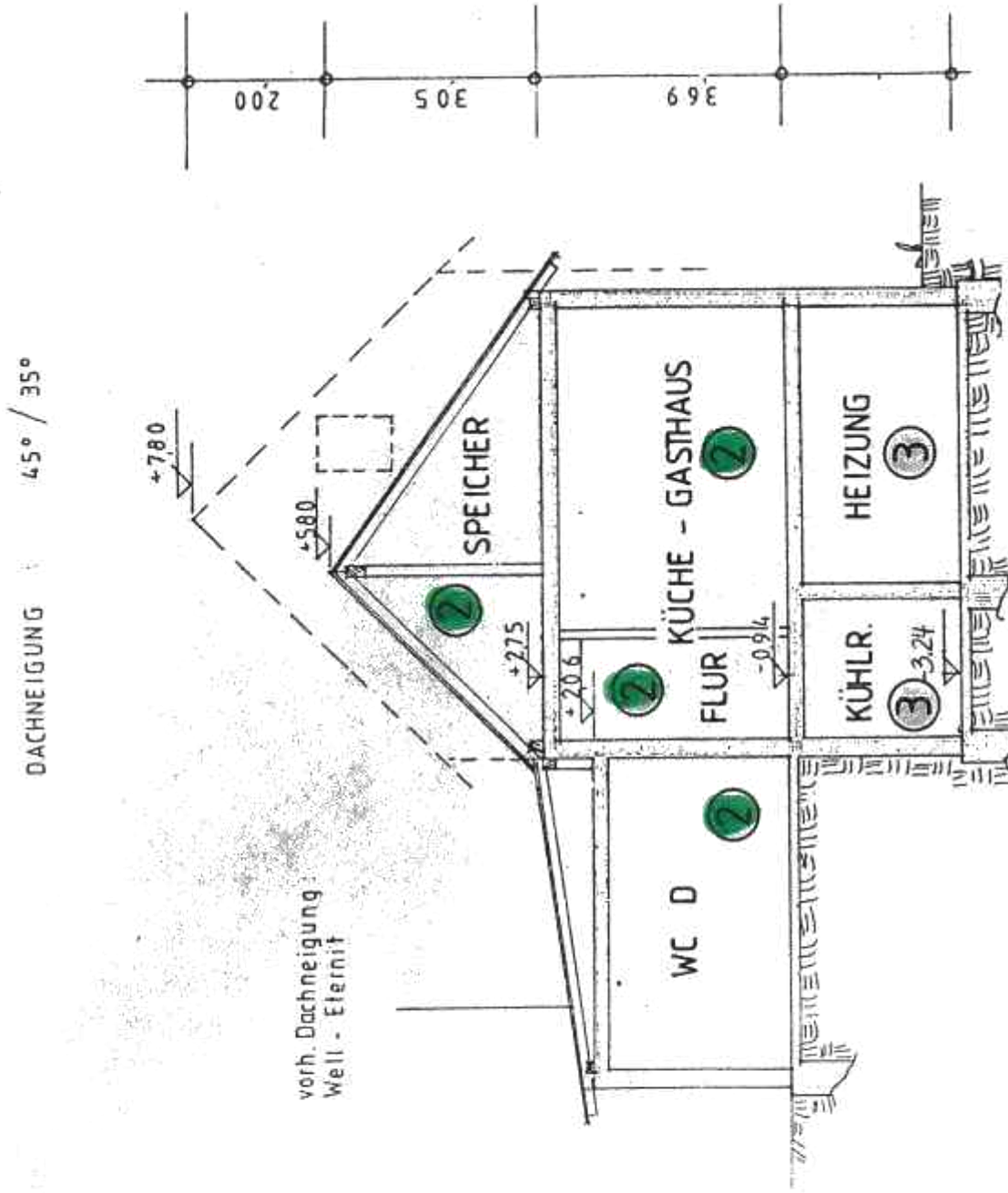
Anlage 4/8



SCHNITT I-I



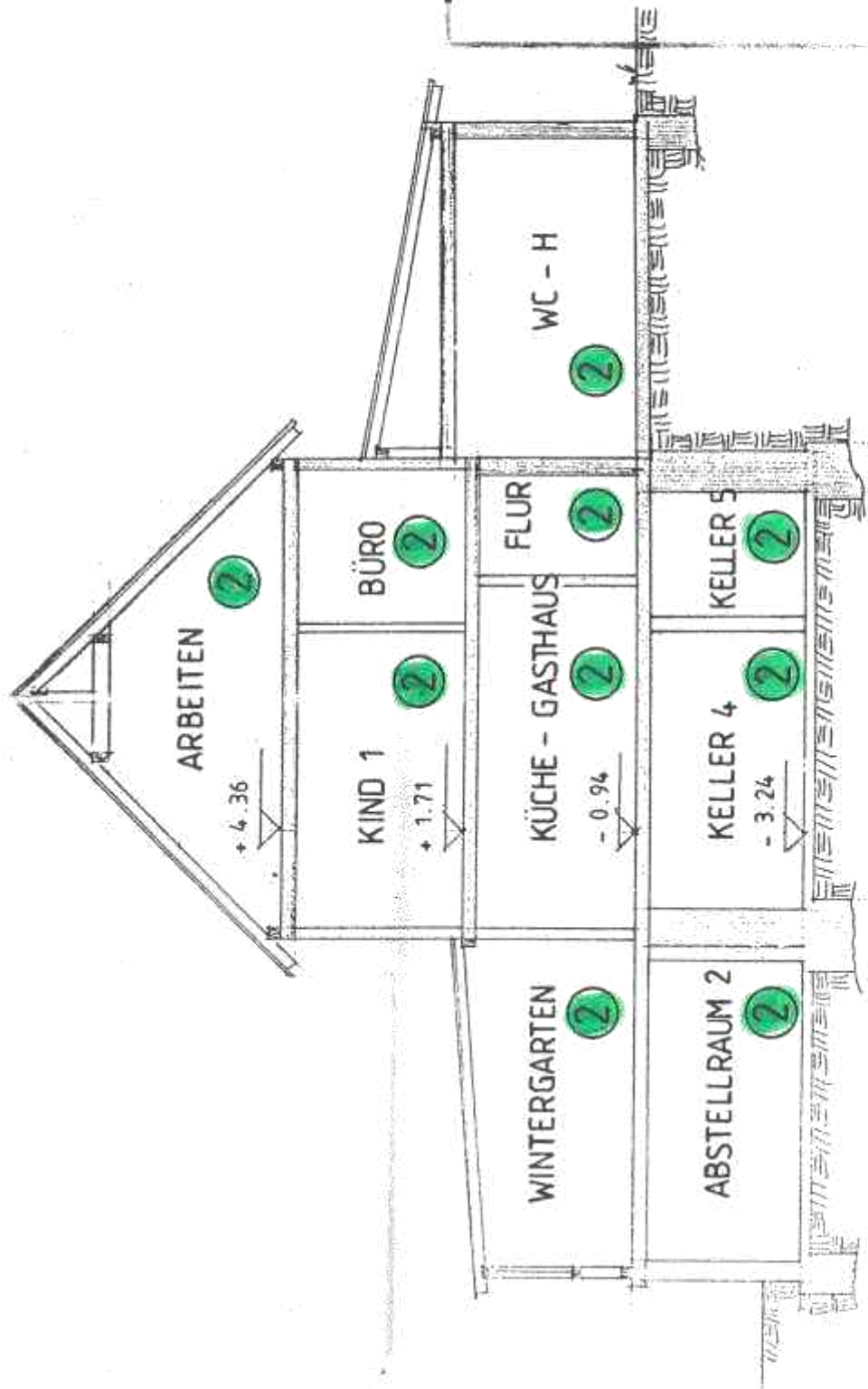
Anlage 4/9



SCHNITT II - II



Anlage 4/10

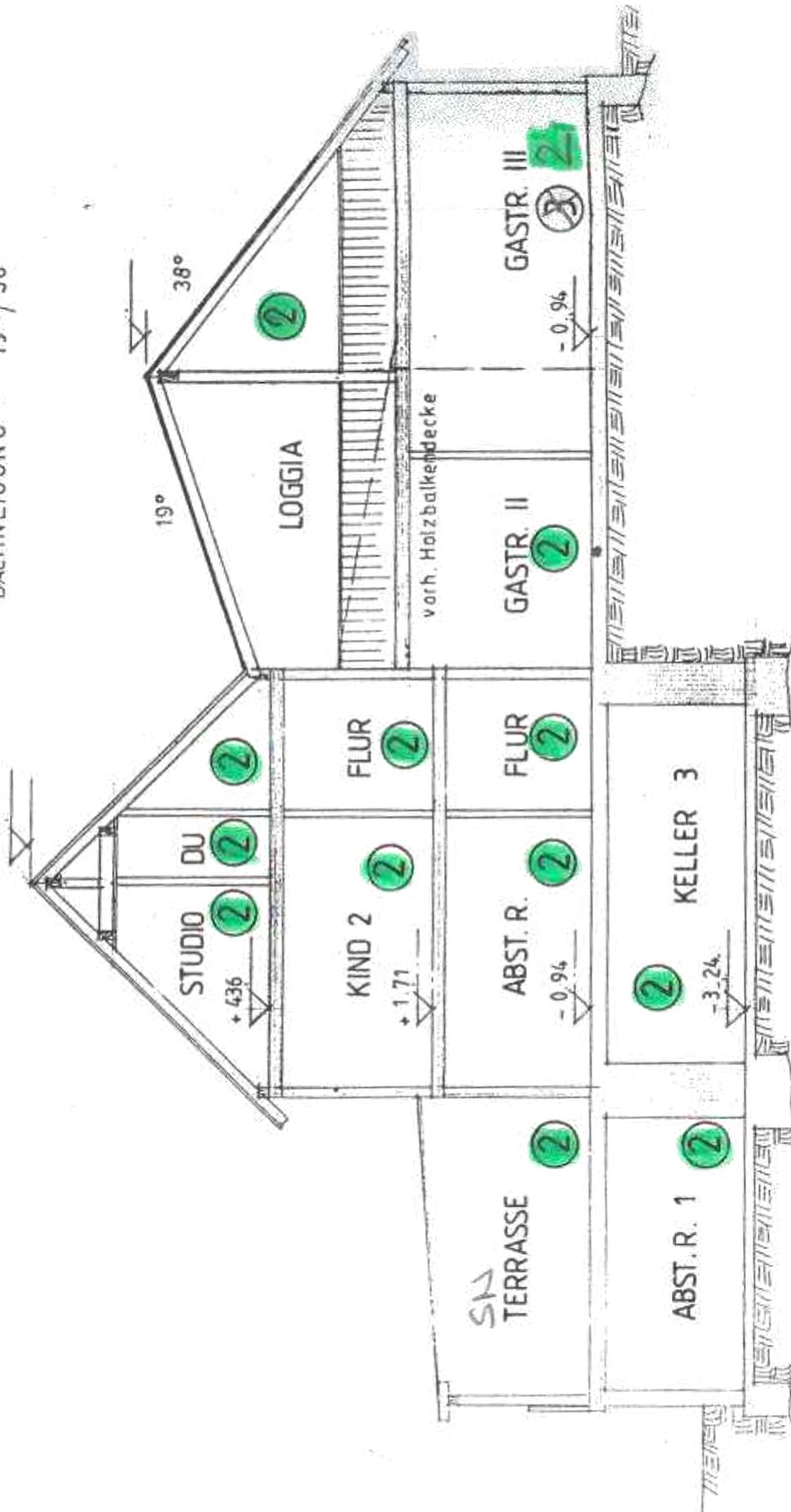


SCHNITT III - III



Anlage 4/11

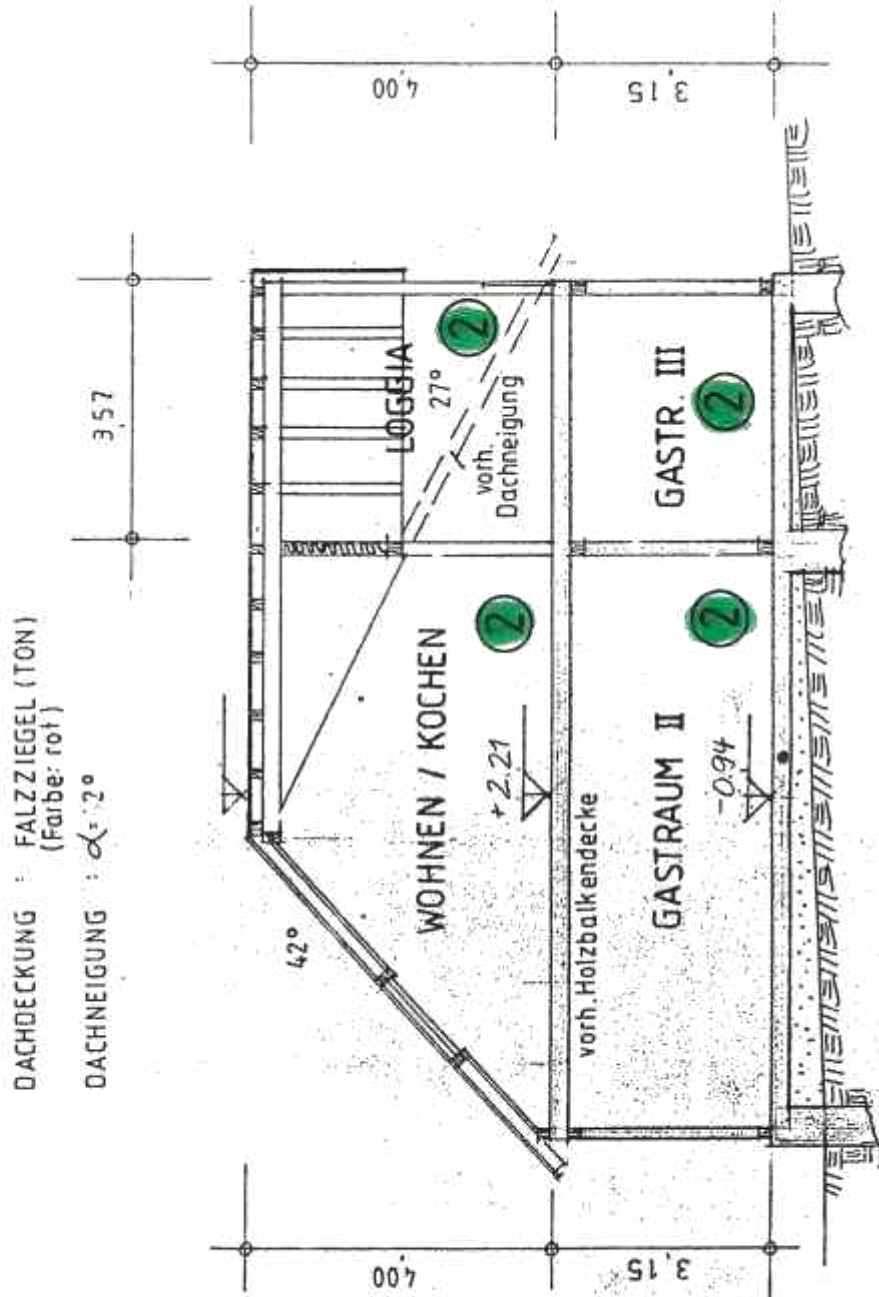
DACHDECKUNG : FALZZIEGEL
DACHNEIGUNG : 19° / 38°



SCHNITT IV - IV
(TERRASSE - GASTRAUM - LOGGIA)

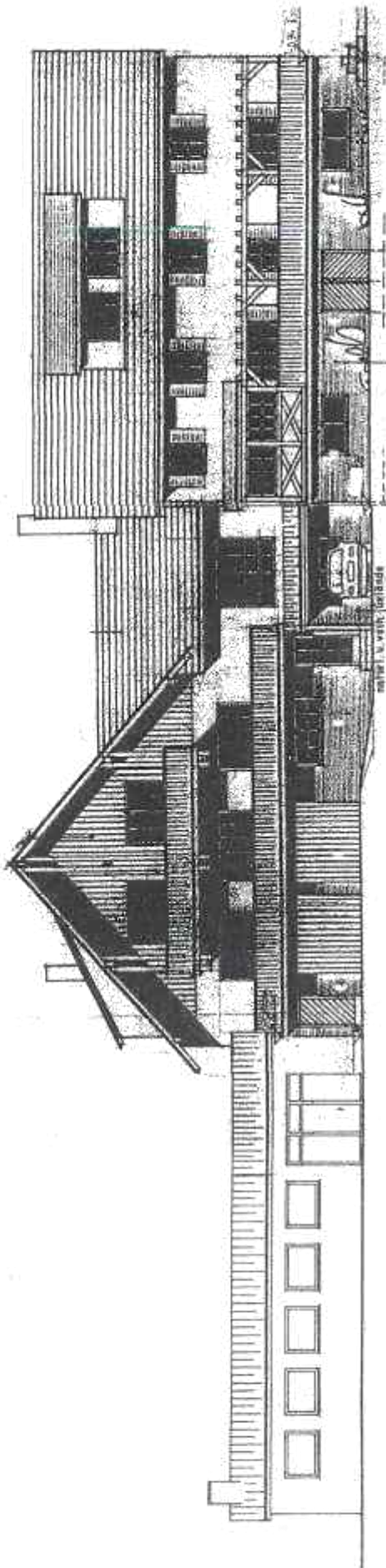


Anlage 4/12

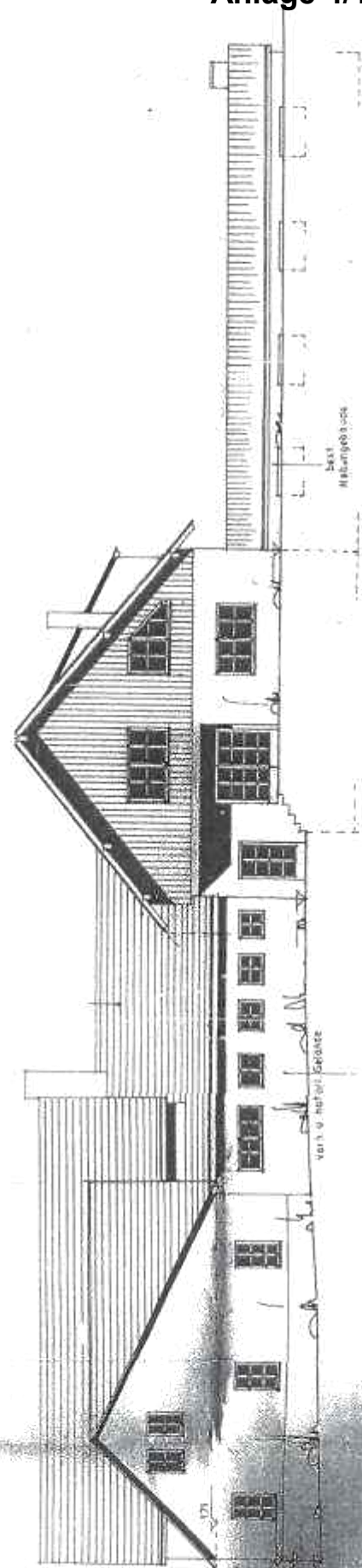




Anlage 4/13



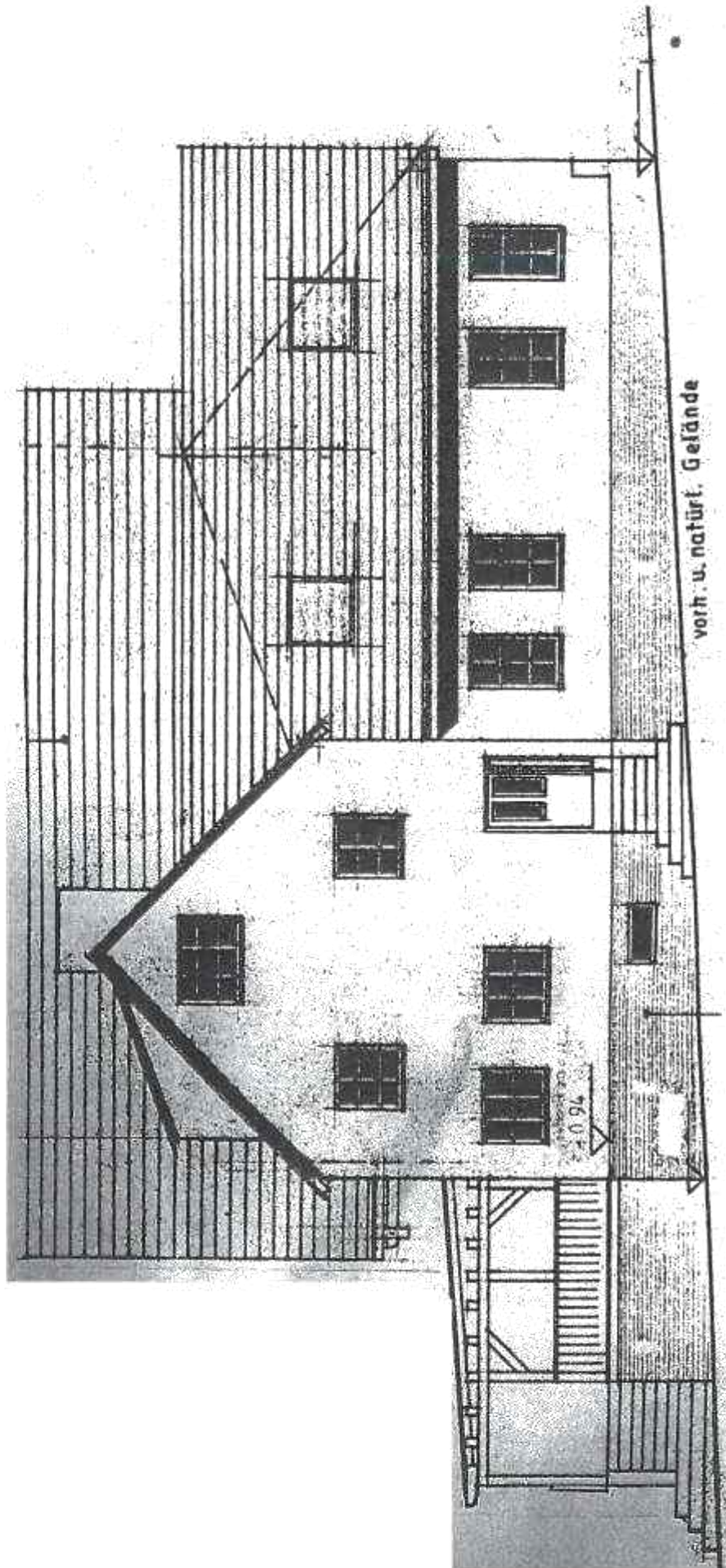
SÜD - WEST ANSICHT



NORD - OST ANSICHT



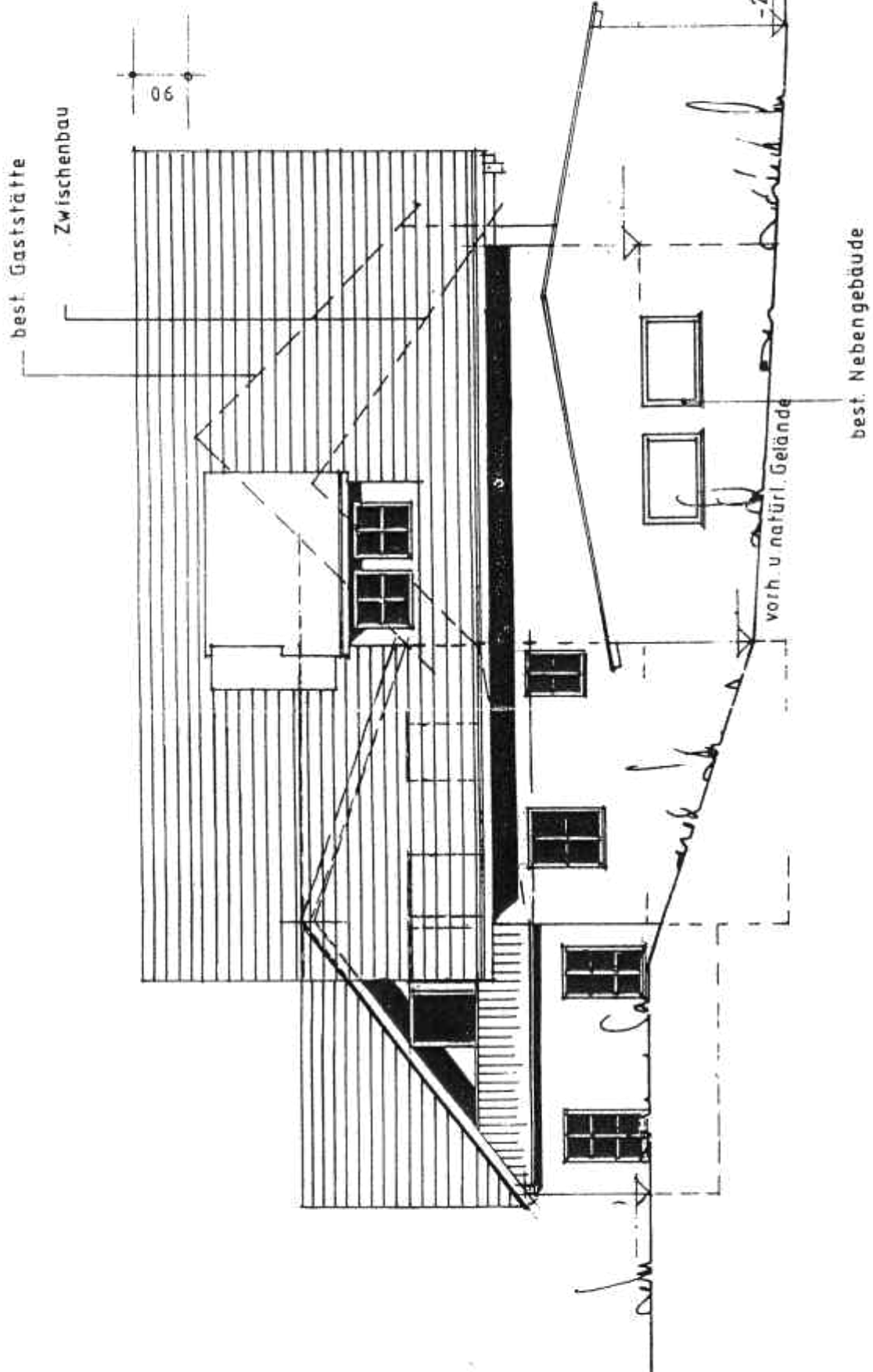
Anlage 4/14



SÜD - OST ANSICHT



Anlage 4/15



NORD - WEST ANSICHT



Fotos

Anlage 5

Seite 1



Bild 1: Haupteingang zur ehemaligen Gaststätte und der Wohnung Einheit 2



Bild 2: Zugang zu der Terrasse im Sondernutzungsrecht zu der Einheit 2



Fotos

Anlage 5

Seite 2



Bild 3: Terrassenfläche (Sondernutzungsrecht zu der Einheit 2) und Teilansicht des Wintergartens mit Sanierungsbedarf



Bild 4: Teilansicht von einem Fenster mit anstehendem Überholungsanstrich, stellvertretend für Weitere



Fotos

Anlage 5 Seite 3



Bild 5: Teilansicht des Terrassengeländers und dem Wintergarten mit Sanierungsbedarf



Bild 6: Eingangstor im Untergeschoss mit anstehendem Überholungsanstrich



Fotos

Anlage 5 Seite 4



Bild 7: Teilansicht Einheit 2



Bild 8: Teilansicht überwiegend Einheit 1



Fotos

Anlage 5 Seite 5



Bild 9: Teilansicht überwiegend Einheit 1, im Hintergrund Einheit 2



Bild 10: Teilansicht der Werkstatt zu Einheit 2



Fotos

Anlage 5

Seite 6



Bild 11: Teilansicht der Werkstatt mit Feuchteschaden



Bild 12: Teilansicht der Werkstatt, Schäden am Fenster / Rollladen



Fotos

Anlage 5 Seite 7



Bild 13: Teilansicht der Werkstatt zu Einheit 2



Bild 14: Teilansicht der Werkstatt zu Einheit 2, im Hintergrund Einheit 1



Fotos

Anlage 5 Seite 8



Bild 15: Teilseiten-/Rückansicht (Gebäudeteil Einheit 1)



Bild 16: Teilseitenansicht (Gebäudeteil Einheit 1)



Fotos

Anlage 5

Seite 9



Bild 17: Teilseitenansicht / Toilettenanlage Einheit 2



Bild 18: Teilseitenansicht



Fotos

Anlage 5

Seite 10



Bild 19: Teilseitenansicht mit Sanierungsbedarf



Bild 20: Teilstraßen-/Seitenansicht Einheit 2



Fotos

Anlage 5

Seite 11



Bild 21: Teilansicht der Freifläche



Bild 22: Teilansicht Zugangsbereich zu Einheit 1



Fotos

Anlage 5

Seite 12



Bild 23: Teilansicht ehemalige Getränkeausgabe



Bild 24: Teilansicht ehemaliger Grill



Fotos

Anlage 5

Seite 13



Bild 25: Teilansicht zu der Ausgleichsfläche auf Flurstück 691



Bild 26: Teilansicht zu der Parkplatzfläche auf Flurstück 65