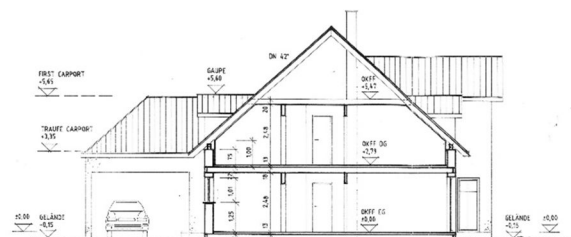


Hans Elmshäuser

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Objektanschrift:	Arenecke 3 35279 Neustadt-Momberg
Art des Objektes:	denkmalgeschütztes ehemaliges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
Wertermittlungstichtag:	11. März 2025
Qualitätsstichtag:	11. März 2025
besichtigt am:	11. März 2025
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 41 K 32/24
Bodenwert:	5.400,- €
Sachwert:	10.000,- €
Verkehrswert:	10.000,- €

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte ohne eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, die getroffenen Feststellungen erfolgen lediglich aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	3
3.1	Lage	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	4
3.4	Grundstücksgestalt	4
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr.....	6
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	6
3.7	Außenanlagen.....	7
3.8	Besondere Einrichtungen.....	7
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	7
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts	8
4.1	Grundstücksdaten	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	8
4.3	Bodenwertermittlung	8
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	9
4.4	Sachwertermittlung	10
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	10
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	10
4.4.3	Sachwertberechnung	13
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.5	Verkehrswert.....	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	19
5.4	Verwendete fachspezifische Software	19

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Arenecke 3 35279 Neustadt-Momberg
Grundbuch von	Momberg Blatt 1734 lfd. Nr. 6
Gemarkung	Momberg
Flur 13	Flurstück 159
Grundstücksgröße	108 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom unbekannt)

Laut Auskunft des Auftraggebers sind in Abteilung II des Grundbuchs keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal (KD), das innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA) liegt.

Alle baulichen Maßnahmen am Gebäude bedürfen daher der Zustimmung nach § 18 HDSchG.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Ortskern von Momberg. Momberg hat ca. 1.150 Einwohner, die Stadt Neustadt einschließlich der Stadtteile hat ca. 10.000 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Momberg nur eingeschränkt vorhanden (ein SB-Warenautomat

und jeweils einmal pro Woche Bäckerei- und Metzgereiverkaufsfahrzeug). Der darüber hinaus gehende Bedarf kann z.B. in Neustadt, Stadtallendorf und Marburg gedeckt werden.

Verkehrslage

Die Verkehrslage von Momberg ist mäßig, Momberg liegt ca. 3 km von Neustadt, ca. 8 km von Schwalmstadt-Treysa, ca. 11 km von Stadtallendorf und ca. 33 km von Marburg entfernt. Busverbindungen bestehen nach Neustadt, die nächsten Bahnanschlüsse bestehen in Schwalmstadt-Wiera bzw. in Neustadt. Autobahnanschluss an die A49 besteht in ca. 5 km Entfernung an der Anschlussstelle Neustadt.

Beeinträchtigungen

keine

benachbarte störende Betriebe

keine

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine mögliche Bebauung erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist leicht nach Süden und Südwesten hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form

unregelmäßig, annähernd dreieckig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

Länge

an der Straße Arenecke ca. 15 m

Tiefe

an der Straße Zu den Steingärten ca. 15 m

Grenzverhältnisse

Das Wirtschaftsgebäude ist entlang der vorbeiführenden Straßen und entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung

ausgeführt. An der südwestlichen Gebäudelängsseite befinden sich zwei Türen, die jedoch nur über das Nachbargrundstück erreichbar sind. Für eine Gebäudenutzung wird daher die Herstellung von Zugängen erforderlich.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Straße Arenecke handelt es sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen mit Betonverbundsteinpflaster befestigten Bürgersteigen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Eckgrundstück Arenecke / Zu den Steingärten. Bei der Straße Zu den Steingärten handelt es sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße ohne Bürgersteige.

Versorgung

In den angrenzenden Straßen sind Wasser, Strom und Telefon vorhanden, das Bewertungsobjekt weist jedoch keine Versorgungsanschlüsse auf (in der Vergangenheit erfolgte die Stromversorgung augenscheinlich über eine eher provisorische Freileitung vom südwestlichen Nachbargrundstück aus). Derzeit ist für Momberg ein Ausbau mit Glasfaserkabeln geplant.

Entwässerung

In den angrenzenden Straßen ist der örtliche Abwasserkanal verlegt, das Bewertungsgrundstück verfügt jedoch augenscheinlich nicht über einen Entwässerungsanschluss (die Dachflächen haben keine Dachrinnen und das Regenwasser der südwestlichen Dachfläche gelangt daher unzulässigerweise auf das angrenzende Nachbargrundstück, auf dem sich angrenzend an das Wirtschaftsgebäude eine augenscheinlich diesem zuzuordnende ehemalige Jauchegrube befindet).

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Zweigeschossiges nicht unterkellertes ehemals landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude).
Zweckbestimmung	Das Bewertungsobjekt soll seit längerem leer stehen.

3.6.2 Baujahr

Baujahr	unbekannt, geschätzt Anfang 19. Jahrhundert (um 1820), südöstlicher Gebäudeteil eventuell als späterer Anbau
---------	--

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Das Wirtschaftsgebäude war zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen, da dem derzeitigen Eigentümer keine Schlüssel zur Verfügung stehen. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher lediglich aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme und die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Bei dem Wirtschaftsgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges nicht unterkellertes im Erdgeschoss massiv in Natursteinmauerwerk und darüber in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes Gebäude mit Satteldachkonstruktion. Es hat wahrscheinlich Natursteinstreifenfundamente, einen gestampften Naturfußboden bzw. Pflasterfußboden, eventuell auch nachträglich ausgeführte Betonbodenplatte, im Erdgeschoss Außenwände in Natursandsteinmauerwerk, Innenwände vermutlich Natursandstein- oder Ziegelsteinmauerwerk, darüber Wände in Holzfachwerkkonstruktionen mit augenscheinlich Ziegel- bzw. Lehmsteinausfachung, Decke über dem Erdgeschoss wahrscheinlich als Holzbalkendecke oder aus Stahlträgern mit nicht bekannter Ausfachung, Holzsatteldachkonstruktion mit neuerer Tonziegeldacheindeckung ohne geordnete Entwässerungseinrichtung.

Die Außenfassade besteht im Erdgeschoss aus Natursandsteinsichtmauerwerk (Feldsteine) und darüber überwiegend aus einer Fachwerkfassade, die Sanierungsbedarf aufweist, südöstlicher Giebel und eine Teilfläche der südwestlichen Längsfassade mit einer, teilweise reparaturbedürftigen, kleinformatischen Holzschindelverkleidung. Die nordöstliche Längsfassade und die nördliche Giebelfassade sind mit Efeu berankt, der zu entfernen ist, da er Schäden an den Fachwerkkonstruktionen hervorrufen kann.

Türen und Luken aus einfachen Holzbrettern mit Sanierungsbedarf. Im Erdgeschoss an der südwestlichen Längsseite augenscheinlich aus dem Ursprungsbaubaujahr stammende einfach verglaste

Stahlsprossenfenster sowie ein Glasbausteinfenster. Die weiteren Fensteröffnungen sind mit Stahlplatten verschlossen.

Das Gebäudeinnere war nicht zu besichtigen, hier wird ein der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechender Ausstattungsstandard vermutet.

3.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück weist lediglich im Bereich der nordöstlichen „Grundstücksspitze“ eine mit natürlichem Aufwuchs versehene, nicht eingefriedete Freifläche auf.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
Beseitigung Efeu, Instandhaltungsbedarf Fassade, Herstellung von Zugängen sowie Dachentwässerung südwestliche Dachfläche	ca. 10.000,- €
Summe	ca. 10.000,- €

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf Altlasten, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Die Grundrissgestaltung und die lichten Raumhöhen des Wirtschaftsgebäudes entsprechen wahrscheinlich der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Das Erdgeschoss lässt sich z.B. zu Abstellzwecken nutzen. Für das Obergeschoss ist keine wirtschaftliche Folgenutzung mehr anzunehmen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude) bebaute Grundstück in 35279 Neustadt-Momberg, Areneck 3 zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Momberg	1734	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Momberg	13	159	108 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	108 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 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)	=	38,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	108	× 1,35	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 51,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		51,30 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert		– 1,30 €/m ²	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 50,00 €/m²	
Fläche		× 108 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 5.400,00 € rd. 5.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 insgesamt **5.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind keine signifikanten Bodenwertveränderungen feststellbar, so dass der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen wird.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass auch diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

E3

Das Bewertungsgrundstück weist mit 108 m² eine deutlich kleinere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m² auf. Da kleinere Grundstücke zu höheren relativen Bodenwerten gehandelt werden als größere, erfolgt in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für den Bereich des AfB Marburg veröffentlichten Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten ein Zuschlag in Höhe von 35% auf den Bodenrichtwert.

E4

Rundung

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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungsschadens 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. Ausbauszuschlag) 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		Stallgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	311,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	75,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	23.325,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.03.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	41.775,07 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	41.775,07 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	20.887,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		20.887,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	20.887,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	26.287,54 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	19.715,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert	=	9.715,65 €
	rd.	10.000,00 €

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. WoFIV) 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Stallgebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	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			

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 245,00 €/m² BGF

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

- Gebäudegröße BGF × 1,27

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 311,15 €/m² BGF
rd. 311,00 €/m² BGF

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.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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)
keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden	0,00 €
Summe	0,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des ehemaligen Stallgebäudes wird in Anlehnung an die in den NHK 2010 für landwirtschaftliche Betriebsgebäude enthaltenen Angaben mit 40 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Im zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustand wird für das ehemalige Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude) bei einer unterstellten Nutzung als einfache Abstell- und Lagerfläche eine Restnutzungsdauer von noch 20 Jahren angenommen.

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
- der im Immobilienmarktbericht des AfB Korbach für landwirtschaftliche Hofstellen im Innenbereich im angrenzenden Kreis Waldeck-Frankenberg abgeleiteten Sachwertfaktoren

bestimmt.

Das AfB Marburg ermittelt für vergleichbare Objekte keine Sachwertfaktoren, weshalb die vom Gutachterausschuss des AfB Korbach im Immobilienmarktbericht 2024 für landwirtschaftliche Hofstellen im Innenbereich veröffentlichten Sachwertfaktoren herangezogen werden.

Für den sich vorliegend ergebenden vorläufigen Sachwert von nur rd. 26.000,- € ist jedoch kein Sachwertfaktor angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von 75.000,- €, in dem jedoch auch ein Wohngebäude enthalten ist, ist ein Sachwertfaktor von 0,76 angegeben.

Bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 26.000,- € und dem Bodenwertniveau in Momberg halte ich daher nach Recherchen beim Gutachterausschuss des AfB Marburg und Bewertungssachverständigen unter Mitberücksichtigung der Denkmaleigenschaft den Ansatz eines Sachwertfaktors in Höhe von 0,75 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Durch den angesetzten Sachwertfaktor ist das Marktgeschehen angemessen berücksichtigt, so dass kein weiterer Zu- oder Abschlag gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 vorgenommen wird.

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 (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) 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	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
Beseitigung Efeu, Instandhaltungsbedarf Fassade, Herstellung von Zugängen sowie Dachentwässerung südwestliche Dachfläche	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.5 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. **10.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem denkmalgeschützten ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude) bebaute Grundstück in 35279 Neustadt-Momberg, Arenecke 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Momberg	1734	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Momberg	13	159

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit rd.

10.000 €

in Worten: zehntausend Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 27. März 2025



Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)

Personenzertifiziert und überwacht
durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZN-2024-16-04-2644
gültig bis 15. April 2029

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Marburg: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Marburg
- [8] Gutachterausschuss des AfB Korbach: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Korbach

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Bauzeichnungen des Wirtschaftsgebäudes liegen nicht vor. Die Bruttogrundfläche wurde daher anhand der auf Basis der amtlichen Geobasisdaten aus den Außenmaßen des Gebäudes ermittelten bebauten Fläche ermittelt:

Bebaute Fläche lt. Geobasisdaten (geoportal.hessen.de) = ca. 75 m²

Brutto-Grundfläche

Erdgeschoss = bebaute Fläche = ca. 75 m²

Obergeschoss unberücksichtigt (+) = ca. 0 m²

Brutto-Grundfläche Wirtschaftsgebäude = ca. 75 m²

(+) Die BGF des Obergeschosses des Wirtschaftsgebäudes bleibt vorliegend unberücksichtigt, da eine wirtschaftliche Folgenutzung für diesen Bereich nicht anzunehmen ist.



Straße Arenecke



Nordansicht



Nordansicht



Ostansicht



Ostansicht



Eingangstüre



Südansicht



Südansicht



Westansicht



Westansicht



Sanierungsbedarf Fachwerkfassade