

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 05.02.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Darmstadt / Az. 61 K 34/22)

für das mit einem **Café-/Restaurantgebäude mit Wohnung im DG** bebaute Grundstück in

64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Jugenheim), Sandmühlstraße 15

zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024



Verkehrswert : 9 3 5. 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 05.02.2024

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 7
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 9
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 13
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 13
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 21
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 22
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 23
9.	<u>Bewertungsteilbereich Baugrundstück mit Arrondierungsflächen:</u>	
10.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 24
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 26 Seite 27
12.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 31 Seite 32
13.	<u>Bewertungsteilbereich Kfz-Stellplatzfl.It.Beb.plan- nicht bebaubar:</u>	
14.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 37
15.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 39
16.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 41
17.	Literaturverzeichnis	Seite 42
18.	Anlagen	Seite 44

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Darmstadt
Auftrag vom: 21.06.2023
eingegangen am: 06.07.2023
Aktenzeichen: 61 K 34/22

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Jugenheim
Flur: 1
Flurstück: 413/3, Gebäude- und Freifläche,
Sandmühlstraße 15
Grundstücksgröße: 1.322 qm

Grundbuch: Jugenheim, Blatt 3211

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist vorhanden.

Das Zubehör sollte von einem fachspezifischen Sachverständigen des Sachgebiets für spezielle Schreinerarbeiten und Gastronomie bewertet werden. Es handelt sich gr.tls. um stilistisch hochwertig gestaltetes Mobiliar, insbesondere der große Tresen über Eck mit Ober- und Unterschränken mit techn. Geräten, das komplette Mobiliar Tische, Stühle, mehrere große Sitzbänke, Barhocker, Beleuchtungen, neuere und ältere Küchenelemente und erhebliches Kleinteilezubehör (Teller, Tassen, Gläser, Besteck, Küchenkleinteilezubehör, etc.)

Gebäudeart:

1 ½ - geschossiges, unterkellertes
Café-/Restaurantgebäude mit Wohnung im DG

Anm.:

Die Wohnung im DG ist in erster Linie für den Betreiber des Objekts wegen der möglichen Störeinflüsse durch den laufenden gewerblichen Betrieb geeignet.

Die Wohnung im DG, die lt. Auskunft der anwesenden Personen beim Ortstermin angeblich rel. einfach ausgestattet sein soll, konnte vom Sachverständigen allerdings nicht von innen besichtigt werden, und ist dem Sachverständigen somit nicht bekannt.

Baujahr:

urspr. Café-/Restaurantgebäude

(früher Wohnhaus o.ä.)

Bestandsbau:

Es lagen keine alten Planunterlagen vor.

Es handelt sich in seinen Grundfesten um eine alte Bausubstanz mit einem alten Gewölbekeller.

Lt. Auskunft der Anwesenden ca. Anfang des letzten Jahrhunderts bis ca. 1920er Jahre geschätzt. (insgesamt nicht exakt bekannt)

Aus der Bauakte lagen folgende Unterlagen vor:

aus 1994:

- Baugenehmigung / Bescheid (Umbau, Anbau, Nutzungsänderung in eine Gaststätte)
- Nachtrag / Abweichung
- Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

aus 1995 / 1997 / 2004 / 2005 / 2008:

- jeweils Baugenehmigung mit jeweils Bescheid verschiedener Bauteile

Werbeanlagen – Genehmigung
(1995 und 1997)

Nutzungsänderung Umbau (Parkplatz)
(2004)

Stellplätze KFZ / Nutzungsänderung, Gaststätte mit mehr als 60 Gastplätzen / Legalisierung einer abweichenden Ausführung
(2005)

Abweichungsbescheid / Befreiungsbescheid von Mindestabstandsfläche zu Flurstück-Nr. 415/1
(aus 2004)

ursprüngliche Planungen mit Bauplänen wie Küchenanbau / Wintergarten / Treppenanlage aus 2011, die dem Sachverständigen vorgelegt wurden, wurden bis heute **nicht** realisiert.

Allerdings ist der Bebauungsplan entsprechend dieser überbaubaren Grundstücksflächen angepasst worden.

Modernisierungen:

(lt. Auskunft der Anwesenden beim Ortstermin)

im Wesentlichen angeblich in den Jahren ca. 1993 – 1995, vermutl. in Teilber. auch danach (dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Nutzfläche / Wohnfläche: rd. 175 qm (EG - Café-Restaurant mit Nebenflächen
inkl. KG - WC-Anlagen/Flur
inkl. KG - Personalr./Dusche-WC/Flur)
rd. 84 qm (DG-Whg. / konnte aber nicht besichtigt werden /
daher nicht exakt bekannt)
rd. 67 qm (KG - versch. Kellerräume)

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß im KG und EG /
DG-Whg. nach vorliegenden Plänen, da diese nicht
besichtigt werden konnte.
Hierdurch können ggf. Abweichungen auftreten,
für die vom Sachverständigen aus vorstehenden
Gründen daher keine Haftung übernommen
werden kann.)

Tatsächliche Miete: Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten
Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet- Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
gesamtes Anwesen mit Café-/Restaurant- gebäude und Whg. im DG	eine Miteigentümerin, Frau ..., betreibt das Lokal (Frühstücks-Café- Restaurant)	2.000,-- €/Mon. Nettokaltmiete für das gesamte Anwesen zzgl. MwSt zzgl. aller Nebenkosten lt. mündl. Auskunft / angeblich unbefristeter Mietvertrag
Wohnung im DG untervermietet	Herr ...	Whg. wird von Betreiberin des Lokals untervermietet / exakte Miete des Untermieters nicht bekannt
		(Vorstehende Angaben beruhen auf mündlichen Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden / der Mietvertrag lag bis zu der Erstellung des Gutachtens nicht vor)

Ortsbesichtigung: 05.02.2024

Das Objekt konnte bis auf die Wohnung im DG
besichtigt werden.

Unterlagen:
amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
zusätzl. mündl./schriftl. Angaben von
Miteigentümern und einem Vertreter
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können keine Innenfotos der Gewerberäume im EG außer den allg. Kellerräumen im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von den Eigentümern nicht einstimmig erteilt werden konnte, da diese gr.tls. nicht anwesend waren.

Innenfotos der Gewerberäume im EG können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigefügt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im Ortsteil Jugenheim in Richtung östl. Bereich gelegen / Ecke Friedensbrunnen / Nähe zur Kirche St. Bonifatius
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 18 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 38 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Bickenbach vorh. (ca. 3,5 km entfernt) Bahnhof in Alsbach-Hähnlein vorh. (ca. 3,5 km entfernt) überörtliche Busverbindung / Straßenbahn Anschluss Bundesstraße B 3 (ca. 1,5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 3 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Geschäftslage (markante Ecksituation)
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet mit tlw. Mischnutzungen älteres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	rel. eben Vieleck unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden Grundstück zwischen 2 Straßen gelegen Sandmühlstraße / Ludwigstraße / nördlich hinter dem Friedensbrunnen auf der Straßenecke Bahnhofstraße
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 17.01.2023.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Anmerkung:	<p>Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.</p> <p>Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.</p> <p>Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.</p>
Denkmalschutz:	<p>Das Objekt steht als Bestandteil einer denkmalgeschützten <u>Gesamtanlage</u> nach § 2 Abs.3 Hess. Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.</p> <p>Das bedeutet, dass gemäß § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz alle Maßnahmen am Äußeren der Abstimmung mit und der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde bedürfen.</p> <p>D.h.: Das Gebäude ist Teil einer Gesamtanlage gemäß Denkmalschutzgesetz, d.h. es besteht Umgebungsschutz. (Auskunft erteilte die zuständige Denkmalschutzbehörde)</p>
Baurechtliche Festsetzungen:	<p>Ein Bebauungsplan ist vorhanden.</p> <p>Festsetzungen im Bebauungsplan: (= <i>verbindlicher Bauleitplan</i>) Bezeichnung: 4. Änderung des Bebauungsplans Ludwigstraße – In den Pfifflergärten</p> <p><i>Art der baulichen Nutzung:</i> WB = besonderes Wohngebiet</p> <p><i>Maß der baulichen Nutzung:</i> II = 2 Vollgeschosse max. GFZ (Geschossflächenzahl) = keine Angabe</p>

GRZ (Grundflächenzahl) =
Die max. Grundfläche ist durch die Darstellung der
überbaubaren Grundstücksfläche angegeben.
o = offene Bauweise
Baugrenzen vorh. /
überbaubare Grundstücksfläche vorh. /
Zone für Terrassen vorh. /
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze vorh.

Trinkwasserschutzgebiet

siehe textl. Festsetzungen Baugestaltungs-
satzung und grünordnerische Festsetzungen zum
Bebauungsplan „Ludwigstraße – in den Pfifflergärten“

Erhaltung baulicher Anlagen
(§ 172 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB) /
siehe textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Ludwigstraße – in den Pfifflergärten“

etc.

Anm.:

Die bebaubaren Flächen des Grundstücks sind
entsprechend einer urspr. geplanten aber nicht
realisierten Erweiterung mit Küchenanbau, Wintergarten
und Treppenanlage im Bebauungsplan dargestellt.

(schriftl. Auskunft erteilte die Gemeinde Seeh.-Jugenheim /
ansonsten siehe weitere textl. Festsetzungen im
Bebauungsplan bei der Gemeinde Seeheim-Jugenheim)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**Café-/Restaurantgebäude
mit Wohnung im DG**

Einteilung:

Kellergeschoss:

Treppenzugang vom EG
WC-Damen
WC-Herren
Heizraum

ansonsten
versch. Kellerräume
Gewölbekeller
einf. Personalraum
Personal Dusche-WC

(alte Pläne zeigen noch einen 1 Zi.-Kü.-Bad-Einlieger,
der aber nicht realisiert ist / hier einf. Kellerräume)

Erdgeschoss:

Eingangsbereich
Behinderten-WC (noch ohne Elemente)
gr. Gastraum mit Wintergartenvorbau (leicht erhöhte Ebenen)
und Nebenraum
Küche
Terrasse

Dachgeschoss:

(lt. Plan angegeben / konnte nicht besichtigt werden)

Wohnung:

Wohnen
Schlafen
Küche
Bad
Abstellraum
Balkon

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:	vmtl. Holzbalkendecken / vmtl. tlw. Massivdecke / (dem Sachverständigen nicht exakt bekannt) Gewölbe in KG-Teilbereich / tlw. alte Holzbalkendecke im KG mit erhebl. Schadstellen erkennbar - in 2 Kellerräumen neben den alten gr.tls. maroden Deckenholzbalken zusätzlich provisorische Stahlträger eingeführt, da die Holzbalkendecke statisch instabil ist
Treppen:	<u>hintere Kellertreppe:</u> einf. steile alte Holztreppe mit PVC mit Abnutz.ersch. <u>Restaurant Eingangstreppe / Geschosstreppe in den vord. Kellerbereich:</u> Massivtreppe in Stahlbeton mit guten Fliesen (Fliesenrosette vor Eingang Café/Restaurant)
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbau / Gaube
Dachform:	Satteldachformen / geringfügig Flachdach o.ä.
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung
Fassaden:	Verputz als grober Rauputz (Fenster mit Sandsteingewänden) Sockel: verputzt und gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierglas mit gr.tls. dazw.lieg. Kunststoffsprossen z.T. Dachflächenfenster <u>Wintergartenvorbau:</u> als Leichtbaukonstr. mit Holzfenstern mit Isolierglas mit dazw.lieg. Kunststoffsprossen / leicht geneigtes Dach mit vermutl. Bitumenschindeln o.ä. (nicht richtig erkennbar)
Türen:	<u>Haustür:</u> urspr. ältere Holztür mit Glasausschnitt (Sprossenteilung)

Innentüren:

Holztüren
als Türen mit Furnier

tlw. Türe mit Glasfüllung

Tür-Fenster-Element
zwischen Gastraum und Nebenraum
mit guten ziseliert gestalteten Fensterscheiben

sonstige Eingangstür: (Whg. DG)

urspr. Holztür
(tlw. mit Abnutz.ersch.)
mit Glasausschnitt (defekt)

Elektroinstallation:

durchschnittliche Installationen

Heizung:

gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
mit Heizkörpern

überalterter Heizkessel
Fabrikat: Wolf
Herstell.jahr: nicht exakt bekannt

Sonstige technische Einrichtungen:

ältere Lüftungsanlage

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung:
vmtl. über Heizungsanlage
oder vmtl. elektr. betr.
(dem Sachverständigen nicht exakt bekannt / war
von den Anwesenden nicht in Erfahrung zu bringen)

Sanitäre Einrichtungen:

WC-Damen (KG):

2 x WC
2 x Waschbecken
(gute Ausstattung und Qualität)

WC-Herren (KG):

2 x WC
1 x Waschbecken
3 x Urinal
(gute Ausstattung und Qualität)

WC/Dusche-Personal (KG):

WC
Waschbecken
Dusche
(mittl. Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)

Behinderten-WC (EG)

noch ohne Waschbecken
noch ohne WC

Bad - Wohnung (DG):

(lediglich lt. Plan angegeben / nicht besichtigt)
WC / Waschbecken / Badewanne

Fußböden:

(soweit besichtigt werden konnte)

Keller:

einf. Bodengestaltung
tlw. mit erheb. Abnutz.ersch. / Feuchte
Beton-Estrich /
geringfügig Fliesen, Teilteppichauflage mit Abnutz.ersch.

Eingangsflur:

Fliesen

Café/Restaurant:

Parkett-Holzdielen o.ä.
(mit normalen nutzungsbedingten Abnutz.ersch.)

Küche:

rutschfeste Fliesen
(mit tlw. Abnutz.ersch.)

WC-Anlagen:

Fliesen

Innenwandflächen:

(soweit besichtigt werden konnte)

hauptsächlich Wandputz
mit Anstrich o.ä.

Küche (Restaurant):

rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(mittlere Qualität und Ausstattung
mit tlw. Abnutz.ersch.)

Sanitär. Behinderten-WC (EG):

rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär. WC-Damen / WC-Herren (KG):

jeweils

rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär. WC-Dusche-Personal (KG):

rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(mittlere Qualität und Ausstattung
mit tlw. Abnutz.ersch.)

Deckenflächen:

(soweit besichtigt werden konnte)

Deckenputz,
bzw. Leichtbauplatte o.ä.
mit versch. Gestaltungselementen
(u.a. Buntglas o.ä., etc.)

Keller:

einfache, teils auch schadhafte Deckengestaltung

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

Von der Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:

gr. Wintergartenvorbau mit Außentreppe

Eingangsüberdachung
(Eingang Café / Restaurant)

Eingangsfreitreppe mit Eingangsüberdachung
(Sandsteinstufen) zur Wohnung im DG

Kelleraußentreppe mit Überdachung

Vordach Kellerabgang

zwei Kühlhäuser im KG

Dachterrasse (war nicht von oben einsehbar)
mit schmiedeeisernem Geländer
(unterhalb im Fassadenbereich versch. Schäden)

Gaube mit Walm - Ziegeldeckung /
seitlich Schieferpl. o.ä. verkleidet

Stahlaußentreppe als Fluchtweg
(und Dunstabzug Kü. in diesem Bereich)
Treppe provisor. abgesprießt wegen schräger Stütze

Anm.:

Die Vordächer bestehen aus schmiedeeis.
Stahlkonstruktion mit Bleiverglas. o.ä.
(tlw. mit Abnutz.ersch.)

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, bis auf die nachstehend aufgelisteten Bauschäden und Baumängel, ansonsten befriedigender Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:

EG:
guter Ausstattungsstandard bis z.T. mittlerer Ausstattungst.

DG:
lt. Auskunft Dritter soll die Wohnung angeblich rel. einfach ausgestattet sein
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung allerdings nicht näher zu beurteilen)

KG:
WC-Damen-Herren guter Ausstattungsstandard / ansonsten einfacher, tls. überalterter Ausstattungsstandard

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig / gute Raumaufteilung, soweit besichtigt werden konnte

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

in den Garten / Hof und auf gegenüberliegende Gebäude, bzw. auf Straße

Umnutzungsmöglichkeiten:

siehe baurechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) / Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB) / siehe weitere textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ludwigstraße – in den Pfiffelgärten“

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden / Renovierungsmaßnahmen erforderlich

insg. besteht Instandhaltungsanstau in versch. Bereichen

z.T. erhebl. Feuchtigkeitsschäden und z.T. Putzschäden mit Salpeterbild.
im Kellersockelbereich, Kellerwandbereich
(partiell / mehrere Teilbereiche)

Kellerboden mit versch. erhebl. Schadstellen
und Feuchteschäden

im KG in zwei Rohbau ähnlichen Räumen gibt es eine marode alte Holzbalkendecke, die provisorisch statisch verstärkt wurde mit daneben gelegten Deckenstahlträgern / in Teilbereichen erhebl. Holzschädlingsbefall / insg. erhebliche Feuchte / Abnutzungen und Schadstellen in dem alten KG / Sicherheitsabschlag erforderlich
(ein Sondergutachten bzgl. Decke und Auflager durch einen Baustatiker wird empfohlen)/ in dem Bereich befindet sich auch ein alter WC-Duschber. in sanierungsbedürftigen Zustand

in Teilbereichen Putzschäden Fassade - Sockel / partielle Rissbild. / Schäden im Bereich Dachterrasse

Sicherheitsabschlag für die Wohnung im Dachgeschoss, die nicht von innen besichtigt werden konnte / bzw. für die nicht einsehbare Dachterrasse, die im Fassadenanschluss Feuchteschäden aufweist

Behinderten-WC noch ohne WC und ohne Waschbecken
(partielle Schadstelle in der Leichtbaudecke)

Außenrampe o.ä. zum Nebeneingang für Behinderte fehlt

Fluchttreppe als Stahlaußentreppe mit schräger Stütze und provisorischen Absprießungen zu reparieren / oberer Außenzugang zum DG noch nicht vorh.

Es wird empfohlen, sämtliche technische Einrichtungen durch einen Fachbetrieb überprüfen zu lassen.

überalterter Heizkessel
vmtl. älter als 30 Jahre - Austausch erforderlich / je nach zukünftigem Planungs- und Heizungskonzept, welches für diese Bewertung allerdings nicht unterstellt werden kann, sind völlig unterschiedliche Maßnahmen und Kosten zu erwarten / wichtiger Hinweis: daher kann hier lediglich ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden / ein genaues Planungskonzept mit differenzierter Kostenermittlung wird einem Erwerber in der Zwangsversteigerung empfohlen, der diesen Sachverhalt zusätzlich zu dem o.g. Sicherheitsabschlag in sein Gebot einpreisen sollte, da aus vorgenannten Gründen vom Sachverständigen diesbezüglich keine Haftung übernommen werden kann.

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann

nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

(soweit überhaupt zu beurteilen, da das Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen von innen besichtigt werden konnte.)

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Allgemeinbeurteilung:

gute Geschäftslage

durchschnittlicher Unterhaltungszustand

im Gastronomiebereich insgesamt
schwieriger vermiet- und veräußerbar

Mangels Bereitschaft der Kreditinstitute
derartige gewerbl. Objekte hoch zu beleihen,
wird der Erwerberkreis für Gastronomieobjekte
eingeschränkt sein.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonpflastersteinen

PKW-Stellplatz-Hofbefestigung
mit Schotter-Sand-Splitt /
geringfügig Betonpflastersteinen

Terrassenbefestigung mit Betonpflastersteinen

Einfriedung tlw. durch niedrige Randsteine und Bewuchs /
tlw. keine spezielle Einfriedung vorhanden

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien
(derzeit ca. 7 Stellpl. im Hof / ca. 4 Stellpl. an der Str.)

Mülltonnenstandplatz

Außenbeleuchtung

Sonstige Anlagen:

Rasenfläche mit Strauch- und
Baumbewuchs

Anm.:

Auf dem Grundstück gibt es einen Zigarettenautomat
der Firma ...

Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche:

Nachfolgend wird der Verkehrswert
für das mit einem Café-/Restaurantgebäude mit Wohnung bebaute Grundstück in
64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Jugenheim), Sandmühlstraße 15
zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jugenheim	3211	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jugenheim	1	413/3	1.322 m ²

Das 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 - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen	Café-/Restaurantgebäude mit Whg.	912 m ²
B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar	Nutzung als Stellplatzflächen	410 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.322 m 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 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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.

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstücksform	=	normal

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,28 bzgl. des Baugrundstücksant. m. Arrond.
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.322 m ² Bewertungsteilbereich = 912 m ²
Grundstücksform	=	unregelmäßige Grundstücksform / Vieleck

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 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)	= 700,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.02.2024	× 1,05	BRW zum 1.1.2024 ist noch nicht veröffentlicht. Lt. Gutachterausschuss Tendenz bei hohen Werten ca. + 5 %, allerdings noch nicht exakt bekannt, weshalb dafür keine Haftung übernommen werden kann.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 735,00 €/m ²	
GFZ	0,5	0,28	× 0,89	E1

Fläche (m²)	keine Angabe	1.322	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Grundstücksform	normal	unregelmäßige Grundstücksform / Vieleck	×	0,95	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	621,44 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	621,44 €/m²
Fläche	×	912 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	566.753,28 € <u>rd. 567.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **567.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: rd. 17.000

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,28	0,71
Vergleichsobjekt	0,50	0,80

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,89

Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		EG / Teil KG Café/Restaur. und DG-Whg. und einf.KGräume (Pkw-Stellplätze sind in der Miete enthalten)				Gesamt- miete 2.000,00	Gesamt- miete 24.000,00
Summe						2.000,00	24.000,000

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		EG / Teil KG	175,00		11,00	1.925,00	23.100,00
		DG-Whg.	84,00		7,00	588,00	7.056,00
		einf.KGräume (Pkw-Stellplätze sind in den Mietansätzen enthalten)	67,00		1,00	67,00	804,00
Summe			326,00			2.580,00	30.960,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Gewerbliche Vergleichsmieten liegen nach Recherchen in versch. Medien überwiegend zwischen 9,50 - 11,50 €/m², sodass die 11,00 €/m² angemessen sind. Die Wohnung im DG, die lt. Auskunft der anwesenden Personen beim Orts-termin angeblich rel. einfach ausgestattet sein soll, konnte vom Sachverständigen allerdings nicht von innen besichtigt werden, und ist dem Sachverständigen somit nicht bekannt. Hier werden nach der nur möglichen Außenbesichtigung 7,00 €/m² angesetzt.

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß im KG und EG / DG-Whg. nach vorliegenden Plänen, da diese nicht besichtigt werden konnte. Hierdurch können ggf. Abweichungen auftreten, für die vom Sachverständigen aus vorstehenden Gründen daher keine Haftung übernommen werden kann.)

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		30.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	4.644,00 €
jährlicher Reinertrag	=	26.316,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 567.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	17.010,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.306,00 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **3,00** % Liegenschaftszinssatz

und RND = **45** Jahren Restnutzungsdauer

	x	24,519
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	228.173,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	567.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen“	=	795.173,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	795.173,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	80.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen“	=	715.173,81 €
	rd.	715.000,00 €

(= ergibt 23,09 als Rohertragsfaktor, der lt. Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 für Wohn- und Geschäftshäuser marktgerecht ist / lt. IMB Südhessen Veröffentlichung des Rohertragsfaktors 20,1 mit +/- 2,9 Standardabweichung, sodass die errechneten 23,09 angemessen sind.)

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes = 3,0 %

(Lt. Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 ist für Wohn- und Geschäftshäuser ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 % +/- 0,8 % Standardabweichung veröffentlicht, sodass die gewählten 3,0 % angemessen sind.)

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

GND = 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

GND = 80 Jahre

Baujahr:

urspr. Café-/Restaurantgebäude - Bestandsbau:

Lt. Auskunft der Anwesenden ca. Anfang des letzten Jahrhunderts bis ca. 1920er Jahre geschätzt. (insgesamt nicht exakt bekannt)

Aus der Bauakte lagen folgende Unterlagen vor:

aus 1994:

- Baugenehmigung / Bescheid (Umbau, Anbau, Nutzungsänderung in eine Gaststätte)
- Nachtrag / Abweichung
- Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

aus 1995 / 1997 / 2004 / 2005 / 2008:

- jeweils Baugenehmigung mit jeweils Bescheid verschiedener Bauteile

Modernisierungen:

(lt. Auskunft der Anwesenden beim Ortstermin)

im Wesentlichen angeblich in den Jahren ca. 1993 – 1995, vermutl. in Teilber. auch danach (dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt)

als fiktives Baujahr ca. Ende der 1980er Jahre (1989) geschätzt

fiktives Alter = 35 Jahre

RND = 45 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• insg. pauschal geschätzt ca. / je nach Standard -80.000,00 €• unterschiedlich / inkl. Sicherheitsabschlägen für die• überalterte Heizung, die zwei Rohbau ähnlichen• Kellerräume mit erheb. Problemstellen und die• nicht besichtigte DG-Wohnung	
Summe	-80.000,00 €

Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen“

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).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	872,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	448,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	390.656,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	699.664,90 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	699.664,90 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
• prozentual		43,75 %
• Faktor	x	0,5625
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	393.561,51 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	78.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	471.561,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		471.561,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	496.561,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	567.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.063.561,51 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen“	=	904.027,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	80.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen“	=	824.027,28 €
	rd.	824.000,00 €

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;

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,2	0,8	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	83,8 %	16,2 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe:

Geschäftshäuser

Gebäudetyp:

hier Geschäftshäuser mit Wohnen (75 - 80% gewerblicher Anteil) als annähernder Vergleichstypus

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	890,00	83,8	745,82
4	1.375,00	16,2	222,75

5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 968,57			
gewogener Standard = 3,2			

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		968,57 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abweichungen von dem NHK-Ausgangswert	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	871,71 €/m² BGF
	rd.	872,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gebrauchszeitwerte:	
Zeitwert gr. Wintergartenvorbau mit Außentreppe	40.000,00 €
Eingangsüberdachung (Eingang Café-/Restaurant)	3.000,00 €
Eingangsfreitreppe mit Eingangsüberdachung zur Wohnung im DG	6.000,00 €
Kelleraußentreppe mit Überdachung	4.000,00 €
Vordach Kellerabgang	2.000,00 €
zwei Kühlhäuser im KG	6.000,00 €
Dachterrasse mit schmiedeeis. Geländer (war von oben nicht einsehbar)	4.000,00 €
Gaube mit Walm - Ziegeldeckung	6.000,00 €
Stahlaußentreppe als Fluchtweg (mit Schadstelle)	7.000,00 €
Summe	78.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Herleitung siehe im Ertragswertverfahren

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 verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des **Sachwertfaktors mit 0,85**, da Objekte im Gastronomiebereich insgesamt schwieriger vermiet- und veräußerbar sind. Auch mangels Bereitschaft der Kreditinstitute derartige gewerbl. Objekte hoch zu beleihen, wird der Erwerberkreis für Gastronomieobjekte eingeschränkt sein.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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.
Bauschäden	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• insg. pauschal geschätzt ca. / je nach Standard -80.000,00 €• unterschiedlich / inkl. Sicherheitsabschlägen für die• überalterte Heizung, die zwei Rohbau ähnlichen• Kellerräume mit erhebl. Problemstellen und die• nicht besichtigte DG-Wohnung	
Summe	-80.000,00 €

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Ausnutzung	=	normales baureifes Land

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.322 m ² Bewertungsteilbereich = 410 m ²
Ausnutzung	=	lt. Bebauungsplan hier nur als Kfz-Stellplatzflächen vorgesehen / nicht baulich anderweitig verwertbar

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 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)	=	700,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.02.2024	× 1,05	BRW zum 1.1.2024 ist noch nicht veröffentlicht. Lt. Gutachterausschuss Tendenz bei hohen Werten ca. + 5 %, allerdings noch nicht exakt bekannt, weshalb dafür keine Haftung übernommen werden kann.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	735,00 €/m²
GFZ	0,5	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.322	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Ausnutzung	normales baureifes Land	lt. Bebauungsplan hier nur als Kfz-Stellplatzflächen vorgesehen / nicht baulich anderweitig verwertbar	×	0,60	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	441,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	441,00 €/m²
Fläche	×	410 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	180.810,00 € <u>rd. 181.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **181.000,00 €**.

Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich

„B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich		181.000,00 €
„B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar“ (vgl. Bodenwertermittlung)		
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	10.000,00 €
vorläufiger Wert für den Bewertungsteilbereich	=	191.000,00 €
„B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar“ marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Wert für den Bewertungsteilbereich	=	191.000,00 €
„B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar“ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Wert für den Bewertungsteilbereich	=	191.000,00 €
„B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar“		
	rd.	191.000,00 €

Erläuterung zur Wertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A - Baugrundstück mit Arrondierungsflächen	Ertragswert 715.000,00 €	Sachwert 824.000,00 €
B - Kfz-Stellplatzflächen lt. Bebauungsplan / nicht bebaubar	nur Bodenwert 191.000,00 €	nur Bodenwert 191.000,00 €
Summe	906.000,00 €	1.015.000,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **906.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **1.015.000,00 €**

ermittelt.

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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.015.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 906.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 937.000,00 \text{ €}$.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das
mit einem Café-/Restaurantgebäude mit Wohnung bebaute Grundstück in
64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Jugenheim), Sandmühlstraße 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jugenheim	3211	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Jugenheim	1	413/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit gerundet

935.000 €

in Worten: neunhundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

**für das mit einem Café-/Restaurantgebäude mit Wohnung im DG
bebaute Grundstück in**

64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Jugenheim), Sandmühlstr. 15

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Übersichtskarte MairDumont

64342 Seeheim-Jugenheim, Sandmühlenterrasse



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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 Amtsgericht.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02162565 vom 20.07.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Versand- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023.

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.

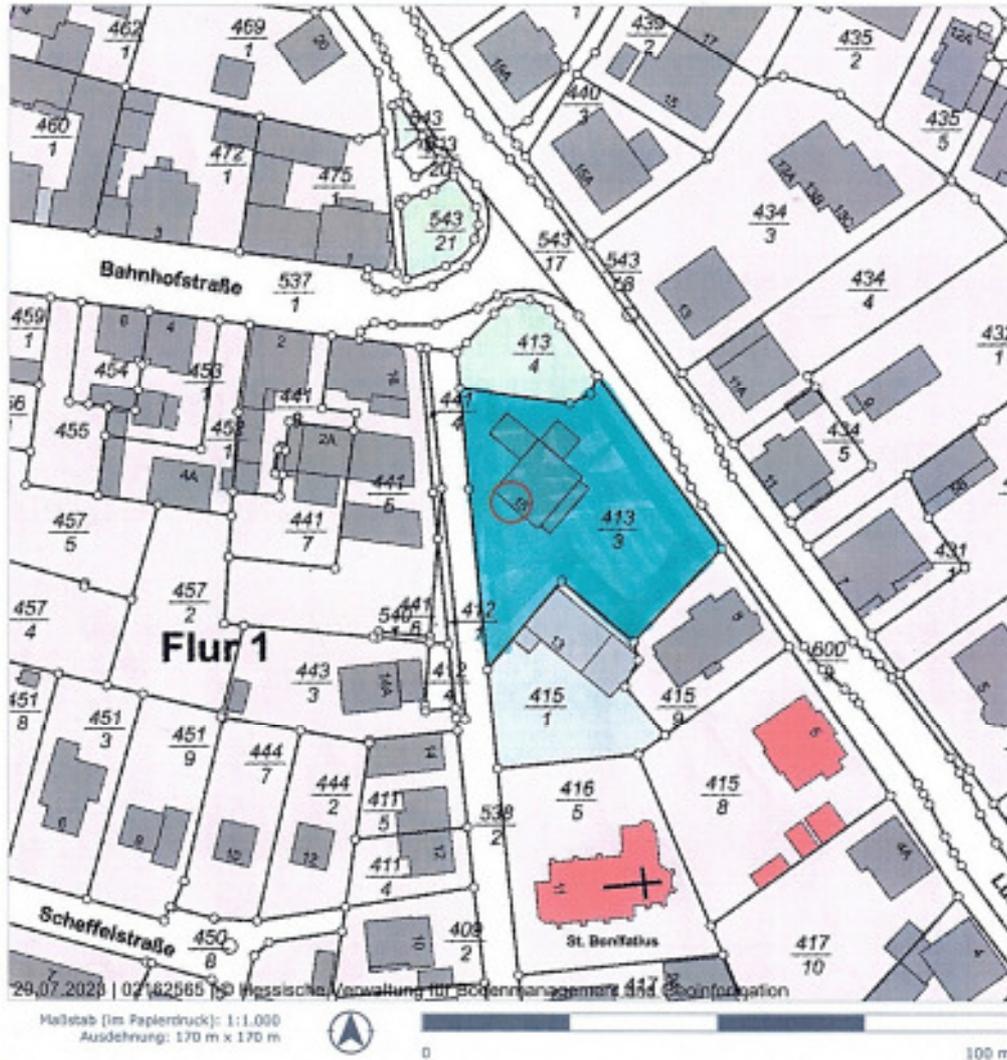
Die Karte ist lizenziert



geoport

Liegenschaftskarte Hessen

64342 Seeheim-Jugenheim, Sandmühlstr. 1



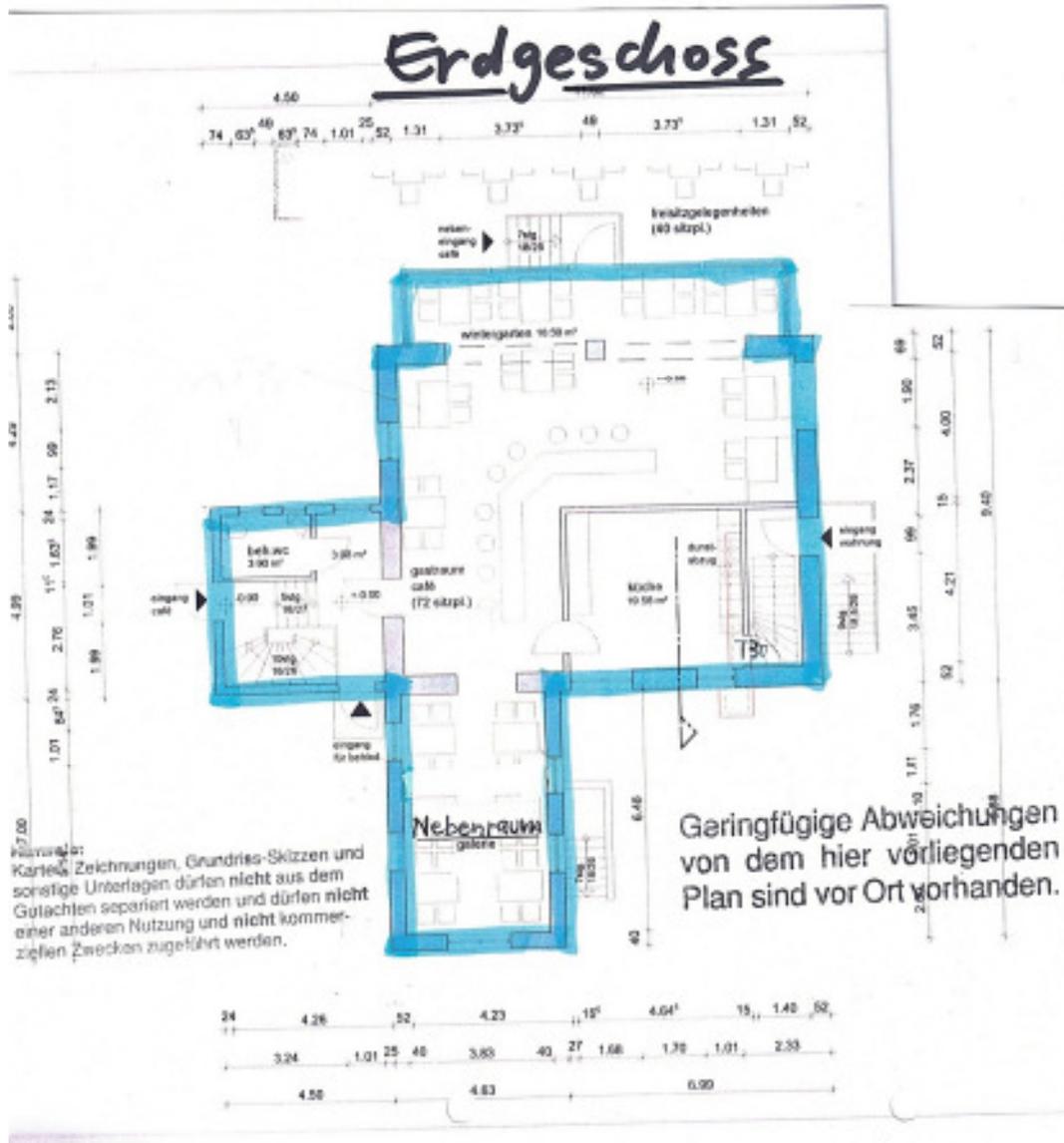
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

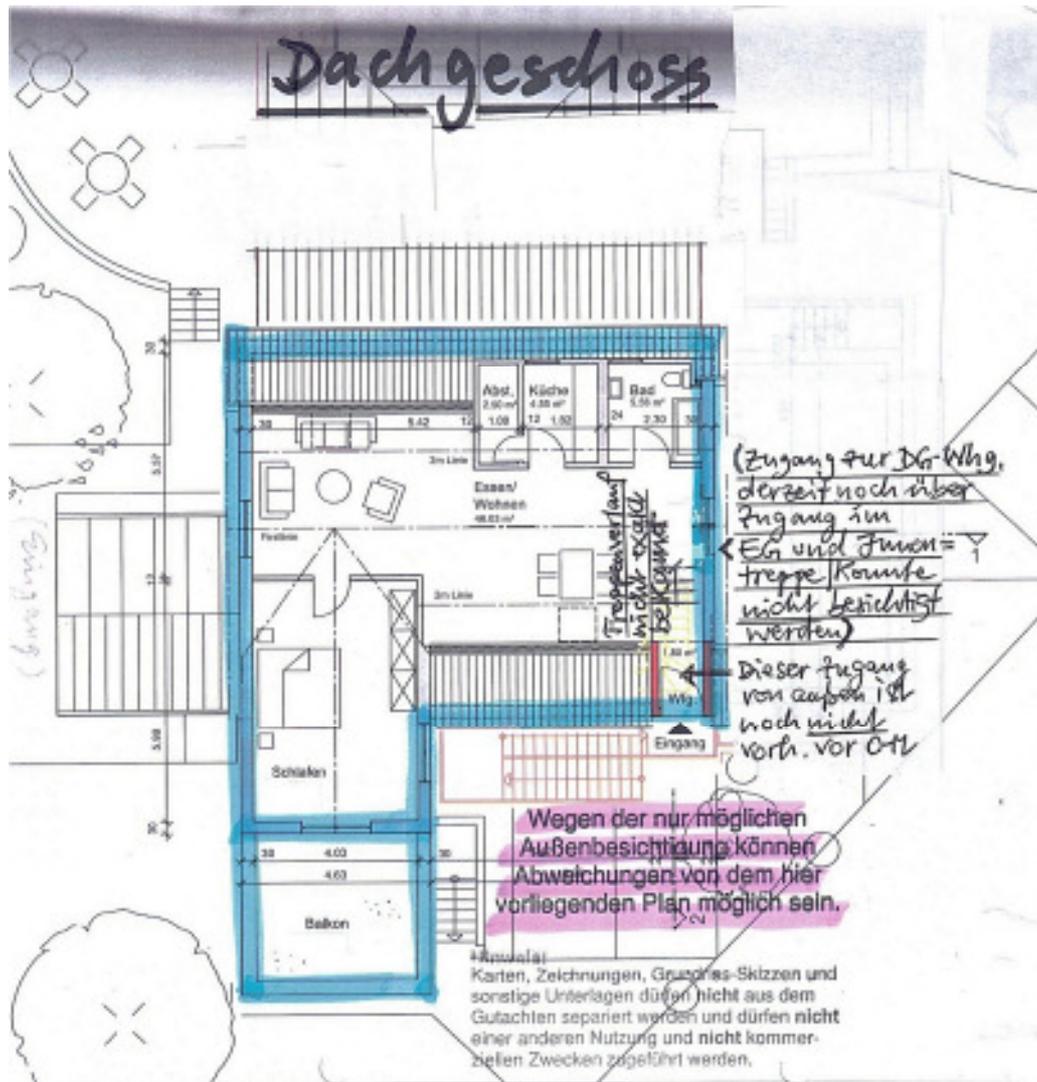
Die Liegenschaftskarte (ALKIS) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2023), di-da/by-2.0, Daten verändert









Blick von der Ecke Friedensbrunnen aus



Teilrückansicht



Ansicht von der Terrassenseite aus



Ansicht Café-/Restaurantgebäude mit Gartenanlage



Ansicht mit Eingangsbau (rechts) und gr. Wintergartenvorbau (links)



Zugangsbereich



Feuchte-/Putzschäden und Wandrissbildung
im Bereich unterhalb der Dachterrasse im DG



Fassadenteilbereich mit versch. Schadstellen / noch fehlende Rampe o.ä.
für den EG-Seitenzugang für Behinderte



Fluchttreppe als Stahlkonstr. mit schräg stehender Stahlstütze und
provisor. Absprießungen / oberer Außenzugang zum DG noch nicht vorh.



provisor. Absprießungen der Fluchttreppe



Außeneingangstreppe zur Wohnung im DG



Außenterrasse



Blick von der Zufahrtseite zu den PKW-Stellplätzen aus



PKW-Stellplätze



Blick von Sandmühlstraße aus



partieller Putzschaden im Sockelbereich



überalterter Heizkessel im KG



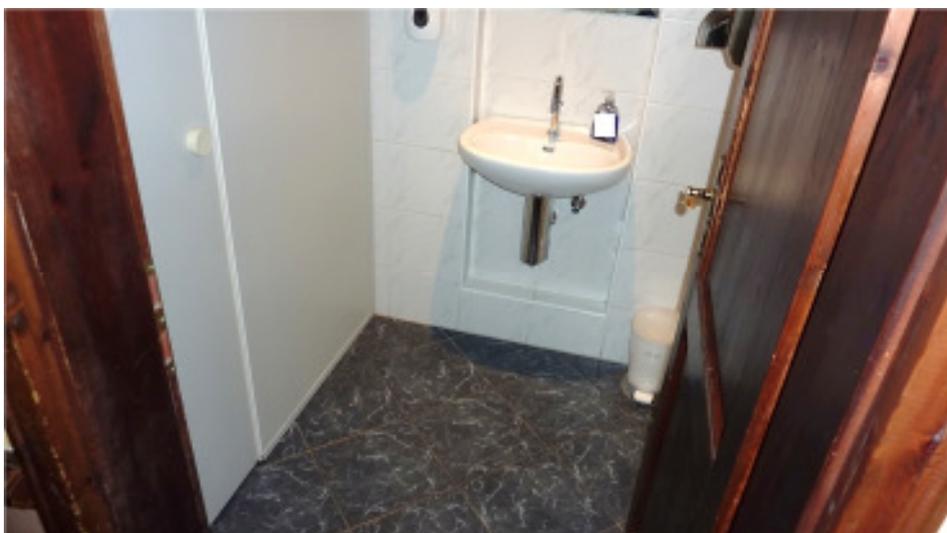
Kellerraum mit Kühlhaus



WC-Herren im KG



WC-Herren im KG



WC-Herren im KG



WC-Damen im KG



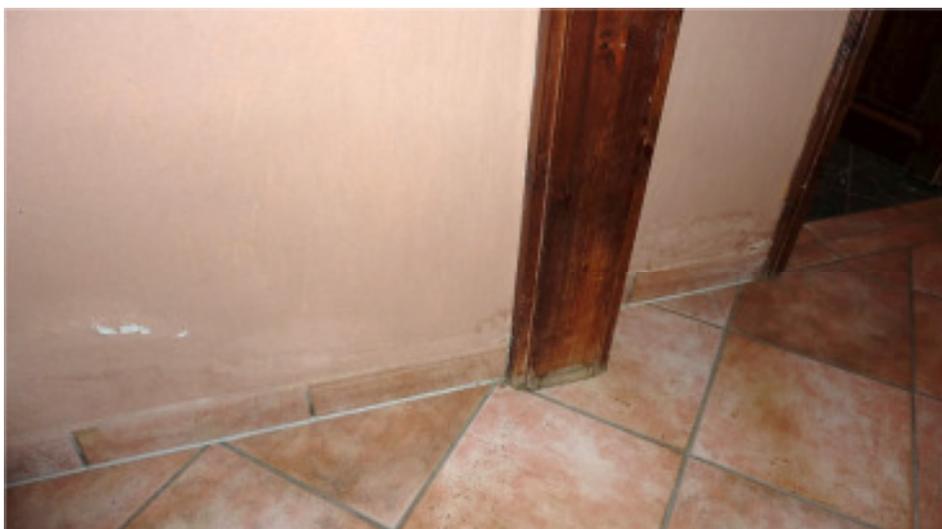
WC/Dusche Personalsanitärraum im KG



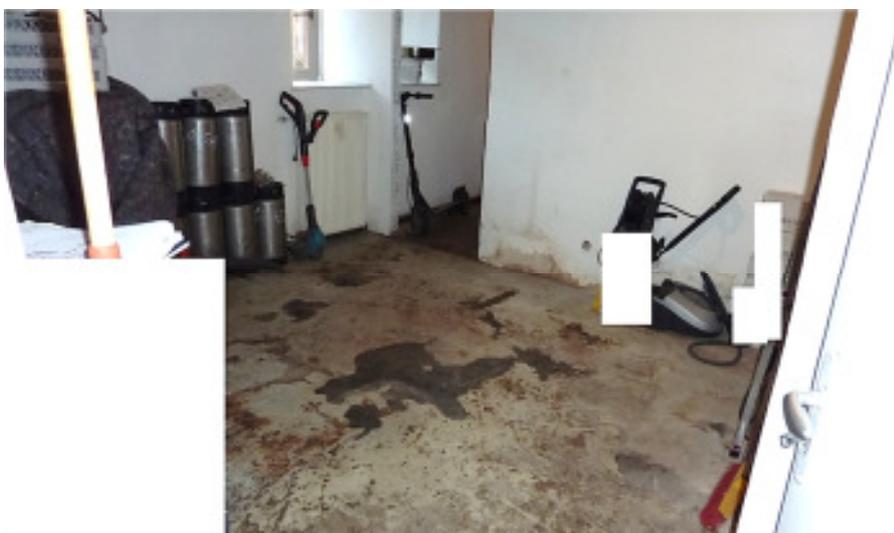
Teilbereich als Gewölbekeller im KG



Feuchtigkeitsschäden / Putzschäden im Kellersockelbereich
(partielle Stellen)



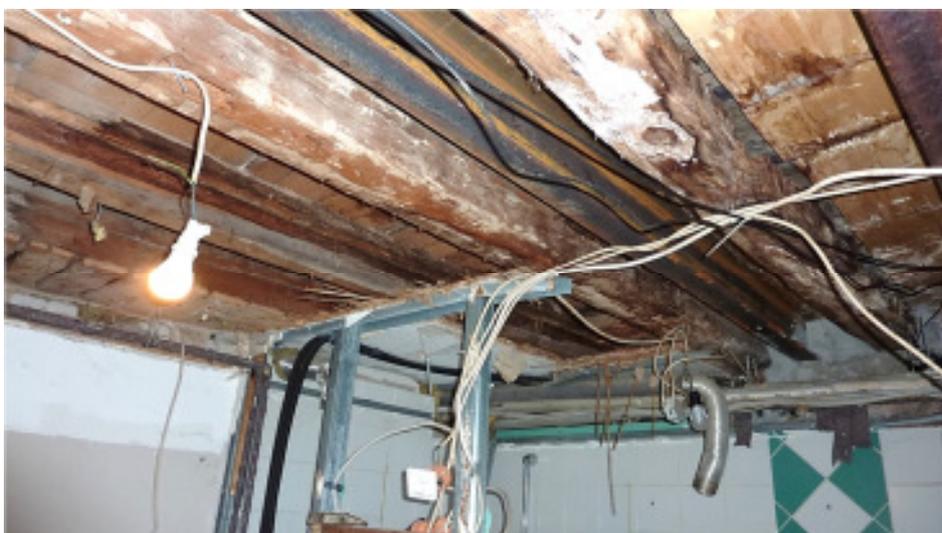
Feuchteschäden Kellersockelbereich (partiiell)



KG-Raum mit erheb. Schadstellen / Feuchteschäden



Kellerwandbereich mit erheb. Feuchteschäden



KG-Raum Rohbau ähnlich mit provisor. statisch verstärkten Deckenstahlträgern
und maroden und schadhafte Holzbalcken



Feuchteschäden und Holzschädlingsbefall im KG-Deckenholzbalken neben
provisor. statisch verstärkten Stahldeckenträgern