

GUTACHTEN/EXPOSE 63 K 18/ 23

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebautes Grundstück
sowie für das unbebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1

Katasterangaben	Gemarkung Fauerbach, Flur 15, Flurstück 20/3 (Grundstück unbebaut) Gemarkung Fauerbach, Flur 15, Flurstück 20/4 (Grundstück bebaut)
Grundbuchangaben	Grundbuch von Butzbach, Blatt 2153, lfd. Nr. 1; (Grundstück unbebaut) Grundbuch von Butzbach, Blatt 2153, lfd. Nr. 2 (Grundstück bebaut)
Grundstücksgröße (Gemäß Grundbuchangabe)	Flurstück 20/3 (664 m ²); (Grundstück unbebaut) Flurstück 20/4 (1.722 m ²) (Grundstück bebaut)
Wohnfläche	ca. 492,00 m ² Hinweis: Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen entstammen der Wohnflächenberechnung aus den Bauakten.
Gebäudebaujahr	Es liegt eine Baugenehmigung vom 13.03.1954 für die Errichtung einer Gaststätte vor. Weiterhin liegt eine Baugenehmigung vom 05.08.1965 für den Wiederaufbau- Erweiterung Gaststätte Adlerhorst vor. Für das Gesamtgebäude wird von einem gemittelten Baujahr ca. 1960 ausgegangen.
Derzeitige Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; Im Erdgeschoss befindet sich u.a. eine ungenutzte Gastronomie mit Küche. Einige Zimmer im 1. Obergeschoss werden zeitweise als Pensionszimmer vermietet. Das Objekt wird eigengenutzt. Hinweis: es besteht keine Trennung zwischen dem bebauten sowie dem unbebauten Grundstück. Die Grundstücke werden als ein zusammenhängendes Grundstück genutzt.
Anzahl der Geschosse	<u>Kellergeschoss:</u> ehem. Bunkeranlage, nur teilweise zugänglich, genutzt als Heizungsraum, Hausanschlussraum sowie Lagerräume <u>Erdgeschoss:</u> Gastronomiebereich mit Küche, Anrichte, Lagerräumen sowie sanitären Einrichtungen, Schlafzimmer (ehem. "Saal"), Wintergarten <u>1. Obergeschoss:</u> diverse Zimmer (Pensionszimmer und Zimmer in baulich

unfertigem Zustand) sowie zwei Bäder und eine Küche
Dachgeschoss:
nicht ausgebauter Dachboden

Keller

Das Gebäude ist mit einer ehemaligen Bunkeranlage unterkellert (teilweise 1 m dicke Betonwände/ Decken)

Besonderheiten

Gemäß Aktenlage ist das Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigt wie folgt:
KG: Ehem. Luftschutzbunker
EG: Gastronomie mit angrenzendem Saal (südöstlich) sowie Wintergarten (nordwestlich)
1. OG: Diverse Räume als Fremdenzimmer, Kammer und Zimmer genehmigt
Hinweis: Es bestehen handschriftliche Planeintragungen, wonach die Raumhöhe in mehreren nordwestlichen Zimmern nicht die erforderliche Raumhöhe gem. Hessischer Bauordnung aufweist. Eine wohndienliche Nutzung wäre dann unzulässig.
DG: Wäscheboden sowie zwei Zimmer
Hinweis: Es bestehen handschriftliche Planeintragungen, wonach die Raumhöhe in den beiden Zimmern nicht die erforderliche Raumhöhe gem. Hessischer Bauordnung aufweist. Eine wohndienliche Nutzung wäre dann unzulässig.

Gemäß Begehung sowie Aussagen der Eigentümerin ist das Gebäude genutzt wie folgt:
KG: Teile des Kellergeschosses sind zugänglich und werden als Heizugsräume, Hausanschlussräume oder Lagerräume genutzt. Große Teile des ehem. Luftschutzbunkers waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht zugänglich. Gem. Aussage der Eigentümerin ist der Zugang nicht bekannt.
EG: Die Gastronomie ist ohne Betreiber und ungenutzt. Der Wintergarten ist ebenfalls ungenutzt und dient als Lagerfläche. Der an die Gastronomie angrenzende Saal wurde zu einem Schlafzimmer umgebaut und wird von der Eigentümerin genutzt. Ein Umnutzungsantrag o.ä. liegt dazu nicht vor.
1. OG: Die Zimmeraufteilung ist z.T. abweichend von den vorliegenden Plänen. Der südöstliche Gebäudeflügel befindet sich noch in unfertigem Rohbauzustand- der nordwestliche Gebäudeflügel ist fertiggestellt und wird zeitweise vermietet.
DG: Ungenutzte Fläche

Gemäß eigener Einschätzung wird für das Gebäude im Rahmen dieser Wertermittlung eine nachhaltige Nutzung unterstellt wie folgt:
Es liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen eine positiv beschiedene, aber nicht mehr gültige, Bauvoranfrage vor. Demnach sollte das Gebäude in vier Wohneinheiten umgewandelt werden (EG: Gastronomie in eine Wohneinheit plus eine weitere Wohneinheit. 1. OG: Zwei Wohneinheiten) Diese Nutzung wird auch im Rahmen dieser Wertermittlung als nachhaltige Nutzung unterstellt. Es wurden daher fiktive Kosten sowohl für die bauordnungsrechtliche Umnutzung, als

auch fiktive Kosten für noch ausstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermittelt, und vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Hinweis: Gemäß telefonischer Rücksprache mit der Bauaufsicht in Butzbach existiert für den Bereich des Bewertungsgegenstandes kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. (Beurteilung anhand der Nachbarbebauung) Demnach würde die Bauaufsicht eine Umnutzung der Gastronomie in Wohnen begrüßen, ob das Vorhaben jedoch Aussicht auf Erfolg hat, kann nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geprüft werden.

Es existiert an der nordöstlichen Gebäudeseite ein eingeschossiger Anbau (Lageraum) mit Zugangsmöglichkeit zu einem Teilbereich des Kellers. Dieser Anbau ist in den vorliegenden Plänen nicht eingezeichnet bzw. näher beschrieben. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anbau bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist.

Der Bewertungsgegenstand besteht aus zwei eigenständig veräußerbaren Flurstücken mit zwei separaten Bestandsverzeichnisnummern im Grundbuch. Es wurden daher im Rahmen dieser Wertermittlung auch zwei separate Verkehrswerte ermittelt. Zusätzlich wurde jedoch auch ein Gesamtwert ausgewiesen, da die beiden Grundstücke momentan wie ein zusammenhängendes Grundstück genutzt werden und davon auszugehen ist, dass auch ein zukünftiger Käufer die Grundstücke in der Art nutzt.

Gemäß telefonischer Aussage der Bauaufsicht kann das Flurstück 20/3 nicht, oder nur sehr eingeschränkt, bebaut werden. Durch die unmittelbare Nähe zu dem angrenzenden Wald müsste ein Abstand einer zukünftigen baulichen Anlage von 30 Metern zur Waldgrundstücksgrenze eingehalten werden. Diese Auflage würde faktisch eine Bebauung ausschließen. Das Flurstück ist somit lediglich als Gartenland o.ä. nutzbar.

Zustand

Das Gebäude wurde nur teilweise saniert (Fenster, Dach/Gauben, Boden- Wand- und Deckenbeläge in den vermietbaren Räumen des 1. OG, ein Badezimmer im 1. OG, ein Schlafzimmer im EG/ "Saal") Weitere grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich bzw. müssen abgeschlossen werden. Die Restaurantnutzung im EG wird für diese Lage als nicht nachhaltig angesehen. Der bauliche Zustand ist allgemein ausreichend.

Geschätzter Verkehrswert

525.000 €

in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A	Wohn- und Geschäftshaus	1.722,00 m ²	504.000,00 €
B	unbebaut (Grünland)	664,00 m ²	20.600,00 €
Summe		2.386,00 m ²	524.600,00 €

Anlage 1: Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Seite 1 von 3

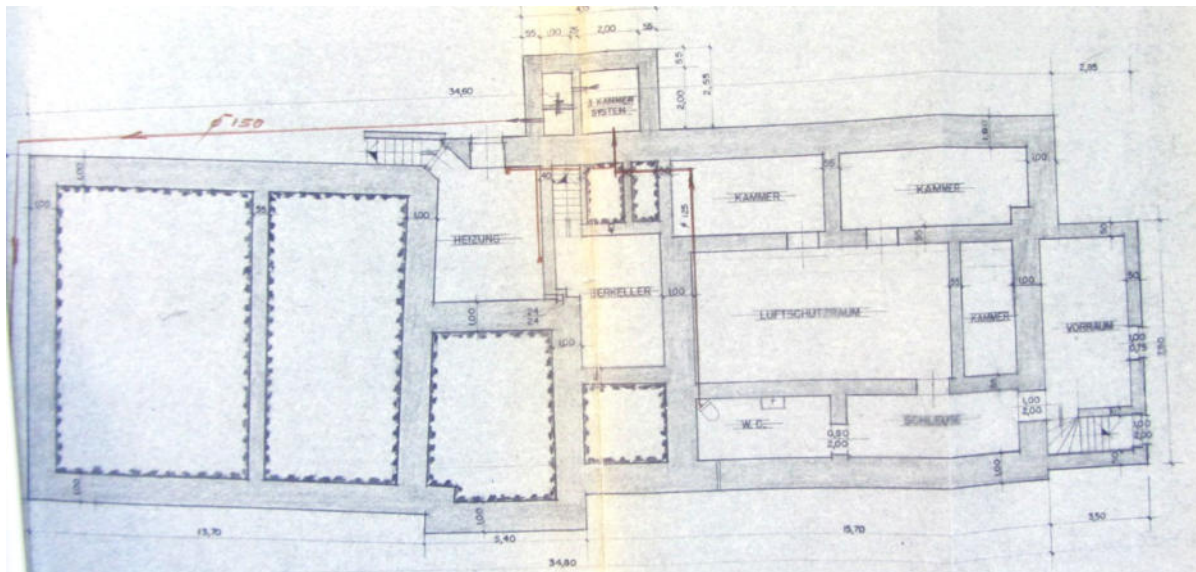


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss

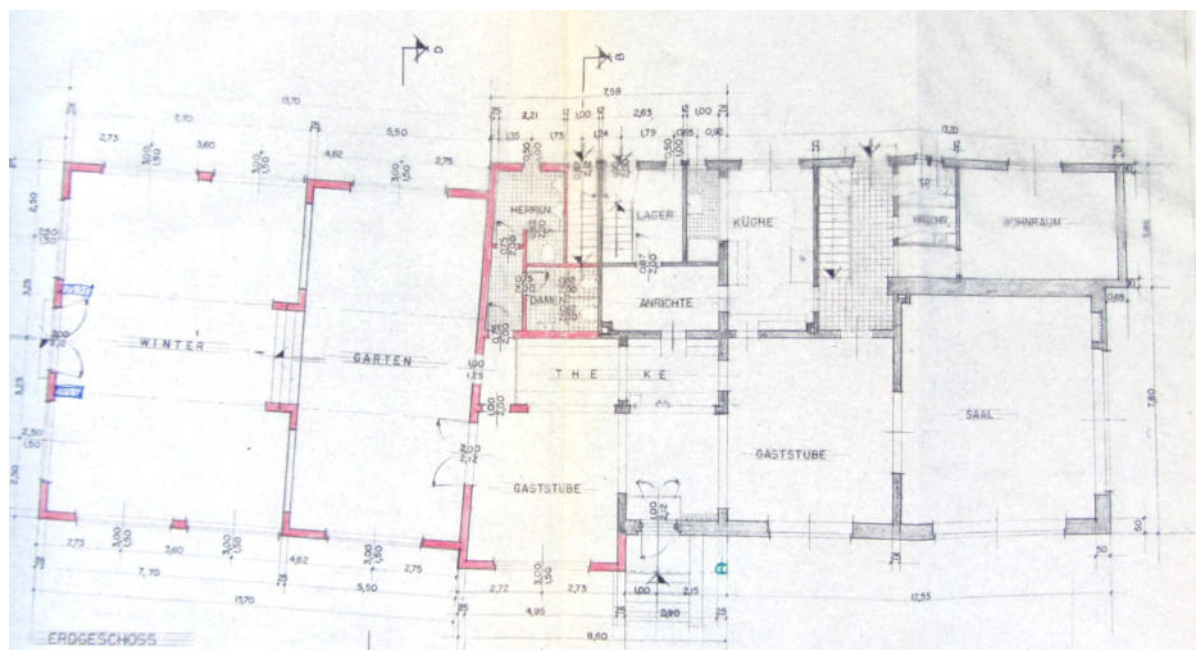


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 1: Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Seite 2 von 3

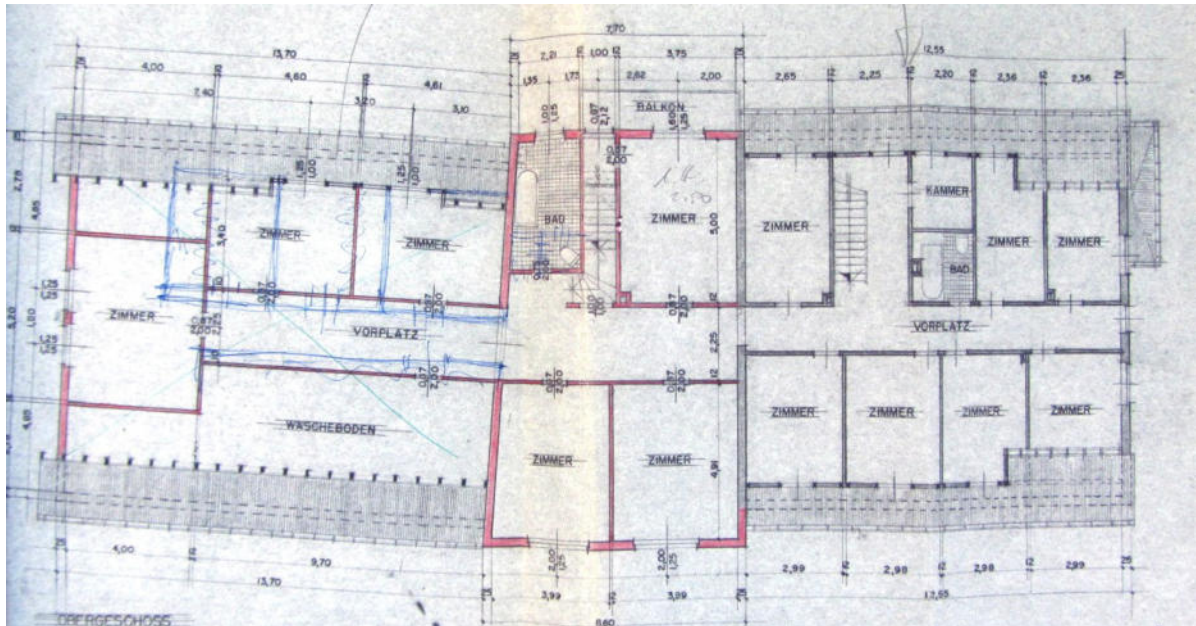


Bild 3: Grundriss 1. Obergeschoss

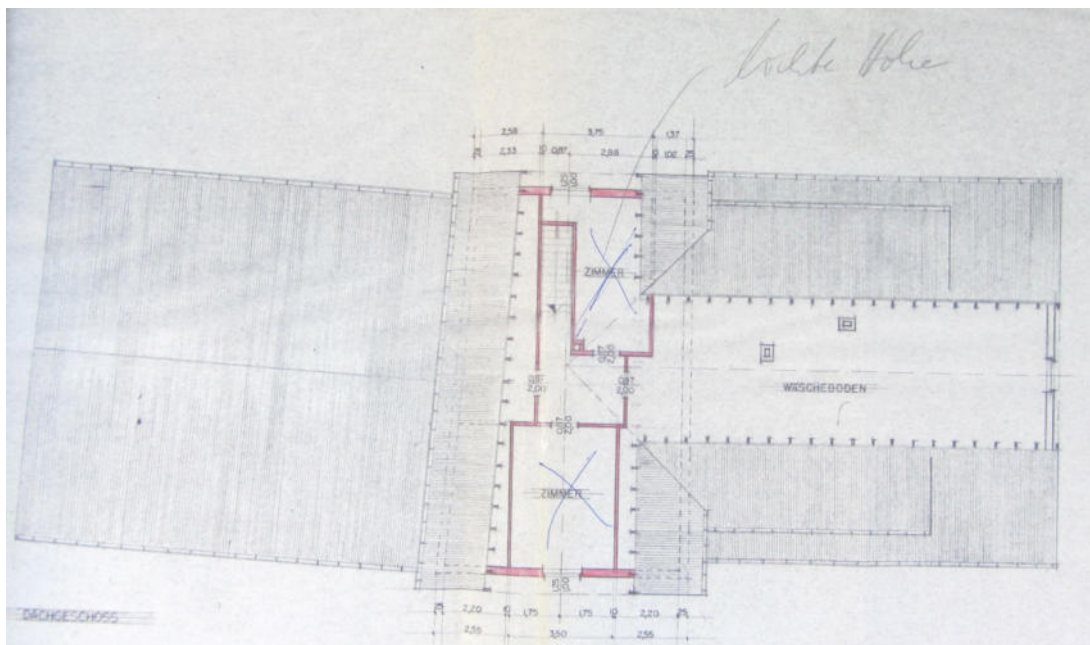


Bild 4: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 1: Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Seite 3 von 3

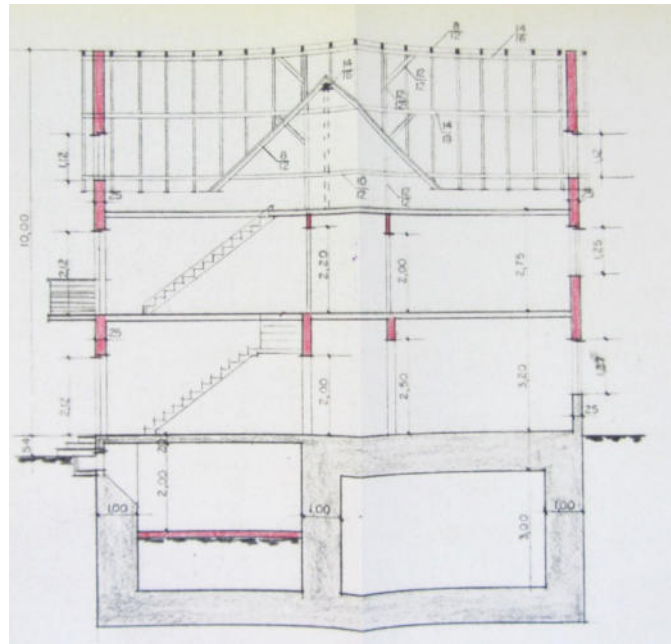


Bild 5: Schnitt



Bild 6: Ansicht nordost

Anlage 2: Fotos
Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht Nordost



Bild 2: Ansicht Nordost, Gastronomiebereich

Anlage 2: Fotos
Seite 2 von 5



Bild 3: Ansicht Nordost, Eingang Gastronomie



Bild 4: Ansicht Nordost, Wintergarten

Anlage 2: Fotos
Seite 3 von 5



Bild 5: Ansicht Nordwest



Bild 6: Terrasse neben Eingang zur Gastronomie

Anlage 2: Fotos
Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht Hofseite (Nordwest)



Bild 8: Ansicht Hofseite (Nordwest)

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Gartenanlage



Bild 10: Gartenanlage