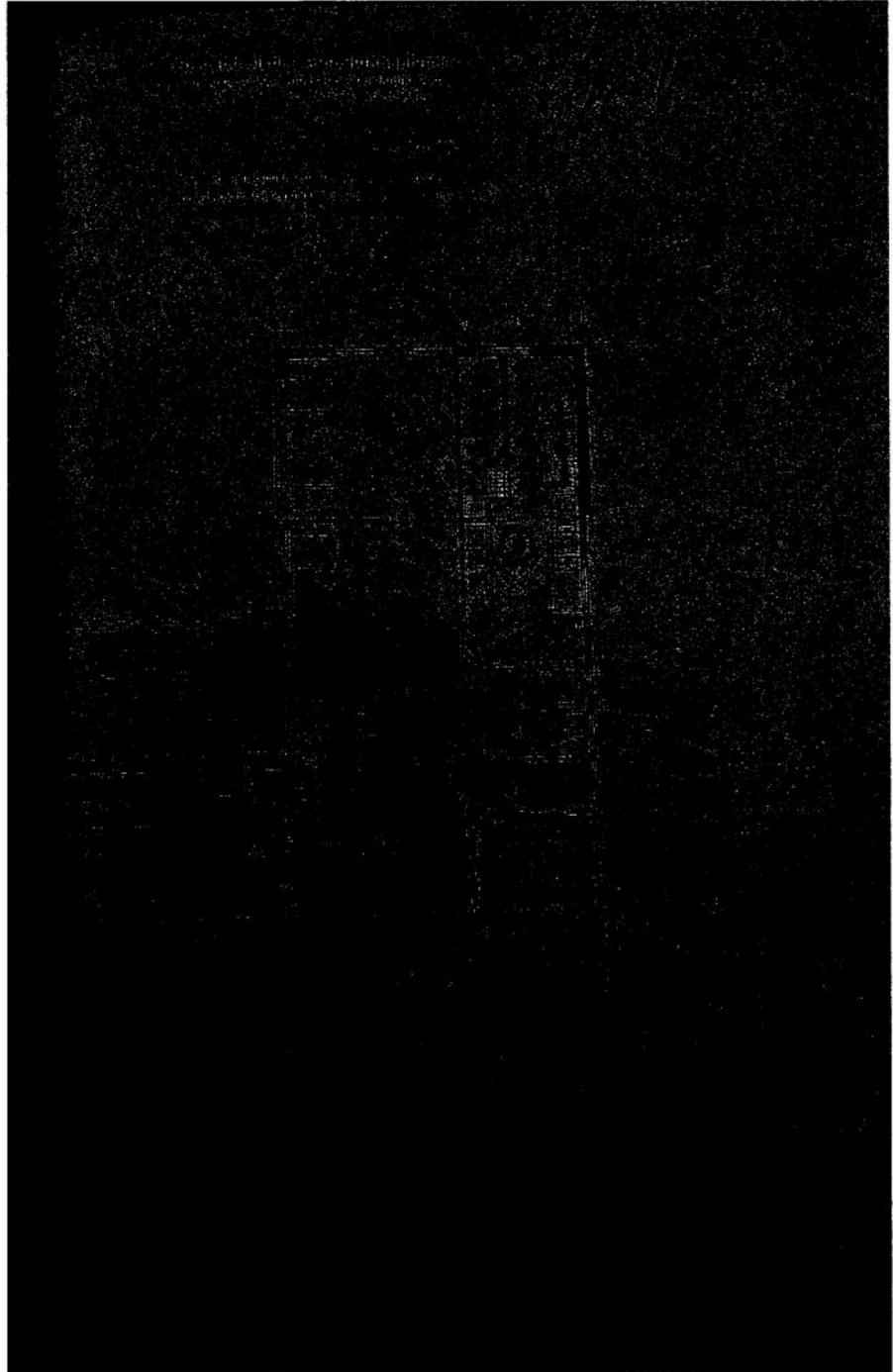




**Gewerberäume im
Erdgeschoss,**

Teileigentum Nr. 5



**Nutzbare Flächen im
Erdgeschoss**

Aus den Bauantragsunterlagen vom 25.09.1981 werden folgende Flächen
übernommen:

Gastraum I	57,80 m ²
Gastraum II	69,46 m ²
Gastraum III	13,92 m ²
Küche	24,19 m ²
Damen WC	6,39 m ²
Flur	<u>4,07 m²</u>
Summe Nutzfläche Erdgeschoss	175,83 m ²

**Nutzfläche
Miteigentumsanteil 5**

Summe Nutzfläche im Kellergeschoss	42,46 m ²
Summe Nutzfläche Erdgeschoss	<u>175,83 m²</u>
Nutzfläche Miteigentumsanteil 5	218,29 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 6,55 m ²
Als Gesamtnutzfläche ergeben sich rund:	211,70 m²

Die Fläche des nur über eine Falltürklappe zugänglichen Bierkellers wurde nicht berücksichtigt. Der Bierkeller, der Vorratskeller und der Personalraum konnten nicht besichtigt werden.

**Küche im Fachwerk-
bau****Gasträume**





Damen WC im Erdgeschoss



Herren WC im Kellergeschoss



5.6.2 Erzielbare Miete

Nachhaltig erzielbare Miete

Die erzielbare Miete für die Gewerbeinheit 5 im Erd- und Kellergeschoss kann nicht an der vorgesehenen Nutzung als Gaststätte angelehnt werden. Für solche Objekte und besonders in der Lage besteht derzeit kein Bedarf. Die Erteilung einer Konzession, sofern sie überhaupt erteilt würde, wäre zudem mit erheblichen Modernisierungskosten verbunden.

Die Nutzung als Gaststätte hätte aufgrund der Bauweise des Gebäudes mit nicht zeitgemäßem Schallschutz erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Vermietbarkeit der Wohnungen.

Ohne weitere Umbaumaßnahmen ist allenfalls eine Nutzung vergleichbar einem Warmlager denkbar, wobei auch hier erhebliche Risiken in der Vermietbarkeit bestehen.

Eine denkbare Nutzung ist die künftige Wohnnutzung, wobei dann mit erheblichen Umbaukosten gerechnet werden muss.

Der derzeit erzielbare Ertrag für die Nutzung als Warmlager kann mit den Daten welche in der Gewerberaum- Mietwertübersicht 2022 veröffentlicht wurden, abgeschätzt werden. Für Warmlager wird dort eine Spanne von 1,50 €/m² bei einfachem Nutzwert und Lage und 3,25 €/m² bei gutem Nutzwert und Lage genannt. Büro- und Praxismieten sind bei einfachem Nutzwert in der Kernstadt Biedenkopf mit 4,00 €/m² festgestellt worden.

Ich schätze bezogen auf alle Räume des Miteigentumsanteils 5 eine erzielbare Miete von 3,00 €/m².

Mietwert

Den Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich pro Monat somit auf:

$$\text{Nutzfläche } 211,7 \text{ m}^2 * 3,00 \text{ €/m}^2 = 635 \text{ €}$$

Rohertrag

Der nachhaltig erzielbare Rohertrag ergibt sich somit pro Jahr zu:

$$\text{Rohertrag} \quad 635 \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate} \quad \mathbf{7.620 \text{ €}}$$



5.6.3 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	<p>Die Ertragswertrichtlinie gibt für gewerblich genutzte Räume die Verwaltungskosten mit 3% vom Rohertrag an, das sind ca. 229 €/Jahr, was deutlich unter den Kosten für eine Eigentumswohnung liegen würde.</p> <p>In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2015 auf 335 € je Eigentumswohnung geschätzt. Aufgrund der Preisanpassung ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Zuschlag von $122,2/99,5) = 1,228$</p> <p>Bei der Nutzung als Gewerberaum schätze ich die Verwaltungskosten wie bei einer Eigentumswohnung auf rund</p> $335 \text{ €} * 1,228 = \quad \quad \quad \mathbf{411 \text{ €/Jahr.}}$								
Instandhaltungskosten	<p>Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Gewerberäume als Grundwert wie bei Wohnräumen 11,00 €/m² an.</p> <p>Für die Nutzung wie z.B. Büros, Praxen und Geschäfte wird der Wert zu 100% angesetzt. Bei Verbrauchermärkten und vergleichbaren Nutzungen werden regelmäßig 50% des Wertes angesetzt.</p> <p>Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten auf pauschal 50% von 11,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 22,8% zu berücksichtigen ist.</p> <p>Auf die Mietfläche der Gewerbeeinheit bezogen sind das:</p> $211,7 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 1,228 * 50\% = \quad \mathbf{1.430 \text{ €/Jahr}}$								
Mietausfallwagnis	<p>Das Mietausfallwagnis wird bei gewerblicher Nutzung mit 4% des Rohertrags angesetzt.</p> $4\% \text{ von } 7.620 \text{ €/Jahr} = \quad \quad \quad \mathbf{305 \text{ €/Jahr}}$								
Bewirtschaftungskosten insgesamt	<p>Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Verwaltungskosten</td> <td style="text-align: right;">411 €/Jahr</td> </tr> <tr> <td>Instandhaltungskosten Wohnung</td> <td style="text-align: right;">1.430 €/Jahr</td> </tr> <tr> <td>Mietausfallwagnis</td> <td style="text-align: right;"><u>305 €/Jahr</u></td> </tr> <tr> <td>Bewirtschaftungskosten rund</td> <td style="text-align: right;">2.146 €/Jahr</td> </tr> </table> <p>Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 28% des Rohertrages.</p>	Verwaltungskosten	411 €/Jahr	Instandhaltungskosten Wohnung	1.430 €/Jahr	Mietausfallwagnis	<u>305 €/Jahr</u>	Bewirtschaftungskosten rund	2.146 €/Jahr
Verwaltungskosten	411 €/Jahr								
Instandhaltungskosten Wohnung	1.430 €/Jahr								
Mietausfallwagnis	<u>305 €/Jahr</u>								
Bewirtschaftungskosten rund	2.146 €/Jahr								



5.6.4 Ertragswert Miteigentumsanteil Nr. 5 – Aktenzeichen 70 K 22/22

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von **7,00%** und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren erhält man für die Gewerbeeinheit einen Ertragsvervielfältiger von 9,1079.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	7.620 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	2.146 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	5.474 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 7,0% von 14.746 €	1.032 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	4.442 €/Jahr
* Vervielfältiger	9,1079
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	40.457 €
+ Bodenwertanteil	14.746 €
+ Ertragsanteil aus den Stellplätzen	14.261 €

vorläufiger Ertragswert 69.464 €

Rohertragsfaktor 69.464 € / 7.620 € = 9,1

Vergleichsberechnung Umbau zu Wohnungen

Mit einem Umbau zu Wohnungen könnte die Fläche im Erdgeschoss annähernd so genutzt werden, wie die Wohnungen 3 und 4 im Obergeschoss. Die Umbauten würden sowohl zu einer Aufwertung der Wohnungen gegenüber denen im Obergeschoss führen, als auch wegen der Modernisierung zu einer verlängerten Restnutzungsdauer und natürlich auch gegenüber der gewerblichen Nutzung eines geringeren Investitionsrisikos.

Für die beiden so entstehenden neuen Wohnungen im Erdgeschoss schätze ich, dass der Rohertrag ca. 5 bis 10% über den Werten der Wohnungen im Obergeschoss liegen würde, so dass von einem Rohertrag von rund 13.000 €/Jahr für die neu hergestellten Wohnungen ausgegangen werden kann.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von dann 30 Jahren und dem für Eigentumswohnungen mit der längeren Laufzeit anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0% ermittelt sich folgender zu erwartender Ertragswert:

Rohertrag	13.000 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten ca. 23%	3.000 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	10.000 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 3,0% von 14.746 €	442 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	9.558 €/Jahr
* Vervielfältiger (3,0%; 30 Jahre)	19,6
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	187.337 €
+ Bodenwertanteil	14.746 €
+ Ertragsanteil aus den Stellplätzen	14.261 €

erwarteter Ertragswert ca. 216.500 €



6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3	<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.</p>
Berücksichtigung des Käuferverhaltens	<p>Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde. Vor der Kaufentscheidung werden im Allgemeinen keine detaillierten Kostenermittlungen durchgeführt, sondern Abschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.</p> <p>Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich Abschläge und Zuschläge ermittelt und wertmäßig berücksichtigt, welche das Gebäude bzw. die Miteigentumsanteile in einen Zustand versetzen der eine Nutzung mit der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 15 Jahren ermöglicht.</p> <p>Die Höhe der erforderlichen Investition selbst ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur grob abschätzbar. In der Regel wird die erforderliche Instandsetzung des Objektes mit Um- und Ausbauten bzw. mit anderen Modernisierungen kombiniert, die jedoch auch eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken können.</p> <p>Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Investitionen ist demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<p>Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale setzen sich nur aus den dringend notwendigen Instandhaltungskosten zusammen. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen würden zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit auch zu einer Erhöhung der ermittelten Verkehrswerte führen.</p>

**Gemeinschaftseigentum**

Die Höhe der notwendigen Investitionen am Gemeinschaftseigentum schätze ich wie folgt:

• Holzfenster aufarbeiten	5.000 €
• Wärmeerzeuger tauschen (nur anteiliger Lohn)	3.000 €
• Gefache an der nordwestlichen Traufseite	5.000 €
• Fassadenanstrich am westlichen Anbau mit Gerüst	8.000 €
• Schwellholz austauschen/ sanieren	3.000 €
• Fensterbrüstungen mit Absturzsicherungen	2.000 €
• Balkongeländer Wohnung 1 überarbeiten	2.000 €
• Flachdachabdichtungen erneuern	6.000 €
• Energiepass und Rundung	<u>1.000 €</u>
Geschätzte Gesamtinvestition	35.000 €

Es ist kein Verwalter bestellt und spezielle Rücklagen sind hierfür nicht gebildet worden.

Für die im Altlastenverzeichnis enthaltenen Eintragungen wird kein Abschlag vorgenommen, da zum Wertermittlungsstichtag nicht von einer Umnutzung der Flurstücke ausgegangen wird.

Unzulänglichkeiten im Wärme- und Schallschutz gegenüber aktuellen Bauvorschriften sind vorhanden, sie werden wertmäßig nicht separat erfasst, da sie über die Alterswertminderung berücksichtigt sind.

Die Holzfenster gehören laut Teilungserklärung zum Sondereigentum, werden aber wegen der Übersichtlichkeit hier berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile berücksichtigt.

Wohnungsgrundbuch Blatt 6954	131,10/1.000	- 4.588 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6955	129,97/1.000	- 4.549 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6956	146,41/1.000	- 5.124 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6957	192,04/1.000	- 6.721 €
Wohnungsgrundbuch Blatt 6958	400,48/1.000	- 14.017 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als erforderlich sind hier die folgenden Investitionen zu berücksichtigen:

• Fehlende FI- Schalter je Einheit	500 €
• Teilweise stark beschädigte Wohnungseingangstüren	<u>500 €</u>
wertmindernde Merkmale je Einheit	-1.000 €

Sondereigentum

Die Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen wird nicht gesondert berücksichtigt, da kleinere Unterhaltungsrückstände, wie z. B. die Erneuerung der Tapeten und Bodenbeläge auch im Ansatz der Restnutzungsdauer, bzw. in der Alterswertminderung und in den angesetzten Kosten für die Instandhaltung enthalten sind. Der Austausch von Fenstern würde aktuell auf freiwilliger Basis erfolgen.



7. Verkehrswerte

7.1 Verkehrswert 70 K 18/22, Wohnung Nr. 1

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Berechnung des Verkehrswertes Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Verkehrswert	42.665 €
-	objektspez. Merkmale Gemeinschaftseigentum	- 4.588 €
-	objektspez. Merkmale Sondereigentum	<u>- 1.000 €</u>
=	Berechneter Verkehrswert	37.077 €

Verkehrswert Wohnungsgrundbuch Blatt 6954 Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des **131,10/1000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche

**Flurstück 1866/3, Größe 71 m², Stadtgasse,
Flurstück 1867, Größe 219 m², Stadtgasse
Flurstück 1912, Größe 83 m², Untergasse
Flurstück 1914/1, Größe 153 m², Untergasse**

zum Wertermittlungsstichtag 12. Januar 2023 auf rund

37.000 €

Der Wert ist nach dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.



7.2 Verkehrswert 70 K 19/22, Wohnung Nr. 2

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Berechnung des Verkehrswertes Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Verkehrswert	51.052 €
-	objektspez. Merkmale Gemeinschaftseigentum	- 4.549 €
-	objektspez. Merkmale Sondereigentum	<u>- 1.000 €</u>
=	Berechneter Verkehrswert	45.503 €

Verkehrswert Wohnungsgrundbuch Blatt 6955 Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des **129,97/1000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche

**Flurstück 1866/3, Größe 71 m², Stadtgasse,
Flurstück 1867, Größe 219 m², Stadtgasse
Flurstück 1912, Größe 83 m², Untergasse
Flurstück 1914/1, Größe 153 m², Untergasse**

zum Wertermittlungsstichtag 12. Januar 2023 auf rund

45.500 €

Der Wert ist nach dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.



7.3 Verkehrswert 70 K 20/22, Wohnung Nr. 3

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Berechnung des Verkehrswertes Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Verkehrswert	50.931 €
-	objektspez. Merkmale Gemeinschaftseigentum	- 5.124 €
-	objektspez. Merkmale Sondereigentum	<u>- 1.000 €</u>
=	Berechneter Verkehrswert	44.807 €

Verkehrswert Wohnungsgrundbuch Blatt 6956 Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des **146,41/1000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche

**Flurstück 1866/3, Größe 71 m², Stadtgasse,
Flurstück 1867, Größe 219 m², Stadtgasse
Flurstück 1912, Größe 83 m², Untergasse
Flurstück 1914/1, Größe 153 m², Untergasse**

zum Wertermittlungsstichtag 12. Januar 2023 auf rund

45.000 €

Der Wert ist nach dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.

Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden, er gilt für das geräumte und besenreine Objekt.



7.4 Verkehrswert 70 K 21/22, Wohnung Nr. 4

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Berechnung des Verkehrswertes Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Verkehrswert	69.193 €
-	objektspez. Merkmale Gemeinschaftseigentum	- 6.721 €
-	objektspez. Merkmale Sondereigentum	<u>- 1.000 €</u>
=	Berechneter Verkehrswert	61.472 €

Verkehrswert Wohnungsgrundbuch Blatt 6957 Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des **192,04/1000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche

**Flurstück 1866/3, Größe 71 m², Stadtgasse,
Flurstück 1867, Größe 219 m², Stadtgasse
Flurstück 1912, Größe 83 m², Untergasse
Flurstück 1914/1, Größe 153 m², Untergasse**

zum Wertermittlungsstichtag 12. Januar 2023 auf rund

61.500 €

Der Wert ist nach dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.



7.5 Verkehrswert 70 K 22/22, Teileigentum Nr. 5

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Berechnung des Verkehrswertes Auf der Grundlage des obigen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

	Vorläufiger Verkehrswert	69.464 €
-	objektspez. Merkmale Gemeinschaftseigentum	- 14.017 €
-	objektspez. Merkmale Sondereigentum	<u>- 1.000 €</u>
=	Berechneter Verkehrswert	54.447 €

Verkehrswert Teileigentumsgrundbuch Blatt 6958 Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des **400,48/1000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in der Gemarkung Biedenkopf, lfd. Nr. 1, Flur 1, Gebäude- und Freifläche

**Flurstück 1866/3, Größe 71 m², Stadtgasse
Flurstück 1867, Größe 219 m², Stadtgasse
Flurstück 1912, Größe 83 m², Untergasse
Flurstück 1914/1, Größe 153 m², Untergasse**

zum Wertermittlungstichtag 12. Januar 2023 auf rund

54.500 €

Der Wert ist nach dem Ertragswertverfahren ermittelt worden.

**Der Verkehrswert ist teilweise nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden, es konnten nicht alle Räume besichtigt werden.
Er gilt für das geräumte und besenreine Objekt.**

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sinn- Fleisbach, den 13. Januar 2023