Objekt

Bewertungsgegenstand ist die 1905 erbaute ehemalige Grundschule von Sundheim mit in Summe 1.003,8 m² NF, die 1991 sowie 1996 mit zwei rückwärtigen Gebäuden erweitert wurde und derzeit leer steht. Der Altbau mit überwiegend äußerlichem historischem Charme wurde zwar in Teilbereichen im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen der 1990er Jahre modernisiert, ist jedoch größtenteils den 1970er bis 1980er Jahren zuzuordnen. Pkw-Stellplätze sind auf dem 2002 m² großen Grundstück bislang noch nicht vorhanden, diese müssen im Rahmen einer erforderlichen und perspektivischen Umnutzung in ausreichender Anzahl (augenscheinlich 10 Stpl. möglich) auf dem bisherigen Schulhof geschaffen werden.

Konzeption

Der freistehende, 2-geschossige Altbau mit ausgebautem Dachgeschoss ist voll unterkellert und umfasst **634,9 m² NF,** die bislang der Schulnutzung dienten und im Rahmen einer sinnvollen Drittverwendung als Bürofläche berücksichtigt wird. Die durch großflächige Fenster gut natürlich belichteten, ehemaligen Klassenzimmer mit überdurchschnittlichen Deckenhöhen von 2,92 bis 4,19 (gemäß Schnittzeichnungen) bzw. Größen von 46 bis 65 m² NF sowie weitere untergeordnete Nebenflächen sind über ein rückwärtiges Treppenhaus mit zentralem Verteilerflur bzw. Diele klassisch gestaltet. Das Erdgeschoss ist mit einem großformatigen Eingangsbereich inkl. Durchgang zur Gebäuderückseite konzipiert. Im Kellergeschoss sind des Weiteren **177,3 m² NF** vorhanden, die als Archiv bzw. Lager genutzt werden können.

Nachträglich wurden in den 1990er Jahren zwei freistehende, eingeschossige und nicht unterkellerte Gebäude errichtet (Zwischengebäude/ Rückgebäude, insgesamt **191,6 m² N**F), die jeweils durch Überdachungen miteinander sowie mit dem Altbau verbunden sind. Das kleine Zwischengebäude umfasst dabei 33,3 m² NF und wurde bislang als Toilettenanlage genutzt. Hinsichtlich der nur eingeschränkten natürlichen Belichtung wird diese Teilfläche weiterhin als Sanitäranlage des Rückgebäudes angesehen.

Das Rückgebäude mit 158,3 m² NF teilt sich in zwei gleichgroße Räume in Büro- oder Ausstellungsflächenqualität (ehemals Mensa und Betreuungsraum mit flexiblen Schiebetrennwänden) mit vorgelagertem Flur, Putzraum und Teeküche auf.

Im Hinblick auf die insgesamt gute natürliche Belichtung sowie die klassische Grundrisskonzeption ohne funktionelle Einschränkungen wird die Funktionalität insgesamt als normal eingestuft.

Objektqualität

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein größtenteils äußerlich repräsentatives Altbaugebäude mit historischer Fassadengestaltung, Sprossenfenstern, hohen Decken, vereinzelten Wandvertäfelungen und einem Glockenturm. Der Innenausbau spiegelt jedoch überwiegend eine einfachere Ausstattungsqualität der 1970er bis 1990er Jahre wider, sodass der Bau- und Unterhaltungszustand inkl. der deutlichen Gebrauchs- und Abnutzungsspuren insgesamt als unterdurchschnittlich gewertet wird. Zudem sind starke Verwitterungsspuren an den Fenstern und Gesims der südwestlichen Gebäudeseite, Mauerwerksrisse sowie Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Kellerabgangs vorhanden.

Um die langfristige Vermietbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten, werden auch hinsichtlich des üblichen und wirtschaftlichen Marktverhaltens Modernisierungskosten sowie Kosten zur Beseitigung der vorgenannten Schäden (Instandhaltungsrückstau) bedacht und als boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) in Abzug gebracht. Siehe hierzu nachfolgende Erläuterungen. Die darüber hinausgehenden Gebrauchs- und Abnutzungsspuren bzw. der entsprechende Unterhaltungszustand werden im Rahmen der jährlichen Instandhaltungskosten sowie im Ansatz der Restnutzungsdauer bedacht. Diesbezüglich berücksichtigt die Bewertung im Rahmen der Wertansätze eine **durchschnittliche Objektqualität.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die nachfolgenden Maßnahmen sind kurz- bis mittelfristig erforderlich und werden in voller Höhe in Abzug gebracht. Die Material- und Handwerkerkosten basieren auf Auskünften regionaler Handwerker sowie auf eigenen Recherchen und sind vorbehaltlich genauerer Angebote zu verstehen. Es werden ausschließlich die Nettokosten berücksichtigt, da im Rahmen der Neuvermietung ebenfalls Nettomieten kalkuliert und angesetzt werden (Umsatzsteuer als durchlaufender Posten).

Leerstandskosten

Für den temporären Leerstands werden Leerstandskosten in Höhe von insgesamt rd. **149.301 €** in Abzug gebracht. Diese berücksichtigen für die kalkulierte, 12-monatige Vermarktungszeit den entsprechenden

Mietausfall, den Betriebs- und Nebenkostenausfall von 2,00 €/m² NF/Monat bzw. 24,00 /m² NF/Jahr (Archiv/Lager 1,00 €/m² NF/Monat bzw. 12,00 /m² NF/Jahr), Vermarktungskosten von 2 Monatsmieten sowie Incentives (2 Monate mietfreie Zeit). Siehe hierzu die systemseitige Berechnung der Leerstandskosten.

Verwitterungsspuren

Hinsichtlich der starken Verwitterungsspuren an den 12 Fenstern und Gesims der südwestlichen Gebäudeseite werden Kosten in Höhe von **10.000 €** in Abzug gebracht.

Mauerwerksrisse

Für die partielle Instandsetzung der Fassade werden Kosten in Höhe von **2.500 €** in Abzug gebracht.

Feuchtigkeitsschäden

Unter Berücksichtigung des Schadenbildes an der Kellerinnewandseite sowie der Moosbildung oberhalb der außenliegenden Treppenstufen ist augenscheinlich eine fehlende Entwässerung dieser Stufen und der entsprechende Feuchtigkeitseintrag in die Kelleraußenwand ursächlich. Zur Instandsetzung werden Kosten in Höhe von **10.000 €** in Abzug gebracht, welche die finale Ursachenprüfung, die technische Trocknung, den Abbruch des betroffenen Putzes und Mauerwerks, die Mauerwerks- und Putzerneuerung sowie die Herstellung eines geeigneten Wasserablaufs der Kellertreppe umfasst.

Herstellung einer fehlenden Zufahrt

Im Rahmen einer erforderlichen und perspektivischen Umnutzung sind Pkw-Stellplätze auf dem bisherigen Schulhof erforderlich. Zur Herstellung der notwendigen, straßenseitigen Zufahrt (inkl. Rückbau der Spielgeräte/ Freilegung des eh. Schulhofs) werden Kosten in Höhe von **10.000 €** in Abzug gebracht.

Modernisierungskosten:

Gemäß des BKI Baukosteninformationszentrum (Stand Q2 2025) liegen die indexierten und regionalisierten Kosten (ohne Umsatzsteuer) zwischen 366 und 1.624 €/m² NF (Ø 893 €/m² NF). Diese Kosten beziehen sich zwar auf "Wohngebäude nach 1945 nur Oberflächen", werden jedoch hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen als grundsätzlich vergleichbar eingestuft. In Anlehnung an die vorgenannten Kosten werden nachfolgende Modernisierungskosten, entsprechend des Zustands und der Qualität der jeweiligen Teilfläche, berücksichtigt:

Nutzung	m² NF	Kostenansatz in €/m² NF	Kosten in €	Hinweis
Altbau (Büro)	634,9	400,00	253.960	Modernisierungen zur Herstellung einer durchschnittlichen Ausstattungsqualität inkl. staubdichtem Wiederverschluss der Probeöffnungen an den Decken
Zwischengebäude	33,3	0,00	0,00	nicht erforderlich
Rückgebäude	158,3	150,00	23.745	geringfügige Modernisierungen
Summe		gerundet	**278.000**	

Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäude-/Ausstattungsbeschreibung ist die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und/oder der vorgelegten Unterlagen sowie ggf. daraus abgeleiteten, begründeten Annahmen. Gebäude, Ausstattung und energetische Eigenschaften werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten notwendig bzw. hinsichtlich der Unterlagen möglich ist. Dennoch können in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten, welche jedoch nicht wertrelevant sind.

Ehemaliges Schulgebäude

Baujahr	1905
Altbau	zum Zeitpunkt der Besichtigung
Bauweise	
Tragkonstruktion	massive Mauerwerksbauweise
Außenwände/Fassade	Putzfassade, architektonische Gestaltung mit Zierelementen
Dach	Walmdach mit Biberschwanzeindeckung mit geschwungenen Dachabschlüssen, aufstehenden Gauben und zentralem Glockenturm
Ausstattung	unterdurchschnittlich, überwiegend Charme der 1970er bis 1980er Jahre
Fenster	größtenteils großformatige Holzrahmenfenster mit Sprossen und Isolierverglasung, Beschattung in Teilbereichen durch Holzklappläden und nachträglich angebrachte Plissees
Bodenbeläge	Fliesen, PVC/Linoleum
Wände/Decken	verputzt, tapeziert und gestrichen, Zwischendecken teilweise mit vermutlich asbesthaltigen Materialien gedämmt Nach staubdichtem Wiederverschluss der Decken wird eine Gefahr durch Exploration als gering eingeschätzt.
Heizung	Gasheizungen (Niedertemperatur-Heizkessel), Verteilung über veraltete Radiatoren
Warmwasserversorgung	zentral
Sanitärinstallation	nicht mehr zeitgemäß
Energetischer Gebäudezustand	unterdurchschnittlich
Besonderheiten	Brandmeldezentrale
Bau- und Unterhaltungszustand	unterdurchschnittlich mit teils deutlichen Gebrauchs- und Abnutzungsspuren sowie Verwitterungsspuren, Mauerwerksrissen und Feuchtigkeitsschäden
Objektqualität	unterdurchschnittlich

Zwischengebäude	zum Zeitpunkt der Besichtigung
Bauweise	
Tragkonstruktion	massive Mauerwerksbauweise
Außenwände/Fassade	Putzfassade
Dach	Satteldach mit Biberschwanzeindeckung
Ausstattung	durchschnittlich
Fenster	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, keine Beschattung
Bodenbeläge	Fliesen

Wände/Decken	deckenhoch gefliest und verputzt
Heizung	Versorgung über den Altbau, Verteilung über Radiatoren
Warmwasserversorgung	zentral
Sanitärinstallation	durchschnittlich
Energetischer Gebäudezustand	durchschnittlich
Besonderheiten	keine
Bau- und Unterhaltungszustand	durchschnittlich
Objektqualität	durchschnittlich

Rückgebäude	zum Zeitpunkt der Besichtigung
Bauweise	
Tragkonstruktion	Holzbauweise
Außenwände/Fassade	Holzverkleidung
Dach	Zeltdach mit Ziegeleindeckung
Ausstattung	unterdurchschnittlich
Fenster	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Beschattung über Aluminiumjalousien
Bodenbeläge	PVC/Linoleum
Wände/Decken	tapeziert und gestrichen
Heizung	Versorgung über den Altbau, Verteilung über Radiatoren
Warmwasserversorgung	zentral
Sanitärinstallation	lediglich Waschbecken, weitere Sanitäranlagen im Zwischengebäude vorhanden
Energetischer Gebäudezustand	durchschnittlich
Besonderheiten	keine
Bau- und Unterhaltungszustand	durchschnittlich
Objektqualität	durchschnittlich

Grundstück

Grundstücksdetails

Das zu bewertende Grundstück (Flst. Nr. 1553) misst 2.002 m² und der Grundstückszuschnitt ist asymmetrisch - im Detail wird auf die Liegenschaftskarte im Anhang verwiesen. Die Topographie ist eben und es wird von tragfähigen Untergrundverhältnissen ausgegangen.

Außenanlagen

Das Grundstück ist mit Rasen, Büschen und Bäumen gestaltet sowie bepflanzt und mit Holz- sowie Metallzäunen eingefriedet. Die Freiflächen sind mit Betonpflastersteinen befestigt und die Außenanlagen sind ordentlich gepflegt und unterhalten. Darüber hinaus ist eine Rutsche sowie ein Klettergerüst der früheren Schulnutzung sowie auch Überdachungen vorhanden, die jedoch nicht ertragswirksam bzw. werterhöhend berücksichtigt werden.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen (Frischwasser, Strom, Telefon, Gas). Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Erschließungskosten

Es sind keine offenen Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB bekannt.