kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Gutachten Nr. 49-2025

Objekt: Flst.Nr. 5287, Hans-Thoma-Weg 6, 77654 Offenburg

Eigentümer:



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Tag der Wertermittlung:	31.10.2025
Wertermittlungsstichtag:	31.10.2025
Qualitätsstichtag:	31.10.2025
Verkehrswert:	**860.000 €**

Besetzung

Inhaltsverzeichnis

1 Übersicht 4
2 Allgemeine Angaben 5
2.1 Vorbericht 5
2.2 Ortsbesichtigung 5
2.3 Unterlagen 5
2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum 6
3 Lage 8
3.1 Makrolage 8
3.2 Mikrolage 9
4 Beschreibung des Grundstücks 10
4.1 Zuschnitt und Form 10
4.2 Erschließung und bauliche Nutzung 10
4.3 Baurechtliche Situation 11
4.4 Altlasten/Kontaminierung 11
4.5 Baulasten 12
4.6 Hochwassergefahren 12
5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 13
5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht 13
5.2 Gebäudekonstruktion (gemäß Bauakte und Besichtigung) 14
5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung 15
5.4 Raumaufteilung 16
5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand 16
5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand 17
5.7 Außenanlagen 18
6 Wertermittlung 19
6.1 Grundsätze 19
6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) 19
6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 19
6.1.3 Ertragswertermittlung 19
6.1.4 Bodenwertermittlung 20
6.2 Ermittlung des Bodenwerts 22
6.2.1 Bodenrichtwert 22
6.2.2 Anpassungen 22
6.2.3 Berechnung des Bodenwertes 22
6.3 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) 23
6.3.1 Reinertrag und Rohertrag 23
6.3.2 Bewirtschaftungskosten 24
6.3.3 Liegenschaftszinssatz 24
6.3.4 Restnutzungsdauer 25
6.3.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts 26
6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale 27
7 Verkehrswert (§ 194 BauGB) 28
8 Allgemeine Hinweise 29
9 Literaturhinweise 32

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10 Anlagen 33
10.1 Flächenaufstellung 33
10.2 Ansichten/Schnitt 35
10.3 Grundrisse 38
10.4 Lageplan 40
10.5 Bilder 41

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 Übersicht

Objektadresse:	Hans-Thoma-Weg 6 in 77654 Offenburg	
Objektart:	Mehrfamilienhaus	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	31.10.2025
	Wertermittlungsstichtag:	31.10.2025
	Qualitätsstichtag:	31.10.2025
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer:	9046
	Flurstücksnummer:	5287
Objektdaten:	Baujahr:	1930
	Bewertungsrelevantes Baujahr:	1981
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre
	Baualter:	60 Jahre
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	857 m²
	Bruttogrundfläche:	666 m²
	Wohnfläche:	362 m²
	Nutzfläche:	73 m²
Daten zur Wertermittlung:	Bodenwert:	403.000 €
	Vorläufiger Ertragswert:	860.000 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €
	Ertragswert:	860.000 €
	Verkehrswert:	**860.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag des Amtsgerichts Offenburg, Hindenburgstraße 5, 77654 Offenburg ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführte Immobilie zu erstatten.

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 11.06.2025.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das Flurstück Nr. 5287, geführt im Grundbuch Blatt Nr.9046 der Gemarkung Offenburg. Eigentümer ist gemäß Abteilung I des Grundbuchs [redacted]

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (Aktz. 1 K 12/24) benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 31.10.2025 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer war bei der Ortsbesichtigung anwesend. Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden. Fotos des Innenbereichs wurden vom Eigentümer bzw. den Mietern nicht gestattet.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Offenburg, Blatt Nr. 9046 vom 07.07.2025,
- Baulastenauskunft der Stadt Offenburg vom 10.07.2025,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 09.07.2025,
- Denkmalschutzauskunft der Stadt Offenburg vom 08.07.2025,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Offenburg vom 08.07.2025,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 29.09.2025,
- Bauakte

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Kauf durch Verkauf

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Offenburg Nr. 9046

Auszug vom 07.07.2025

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Offenburg	9046	1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2			3		4	
1		148.35	5287	Gebäude- und Freifläche Hans-Thoma-Weg 6		8	57

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Offenburg	9046	1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st.		Zur lfd.Nr. der Grd.st.	
5	6	7	8
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 4. Januar 2002. Debert		

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Offenburg	9046	1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Offenburg	9046	1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 15.08.2024 (1 K 12/24). Eingetragen (ACH048/457/2024) am 30.08.2024. Behm
5	1	**Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO** Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 03.04.2025 (30 IN 17/25). Eingetragen (ACH041/105/2025) am 08.04.2025. Legler
6	1	Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 14.05.2025 (30 IN 203/25). Eingetragen (ACH041/137/2025) am 21.05.2025. Legler

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Offenburg
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Kernstadt und 11 Ortsteile
Einwohnerzahl:	rd. 63.110 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 65.756 Einwohner im Jahr 2045 (prognostizierte Veränderung rd. +4,2 %).[1]
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 44,1 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 41,0 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend.[2]
Wirtschaft:	Die Wirtschaft ist von kleinen bis hin zu namenhaften Unternehmen geprägt. Die mittelständische Wirtschaftsstruktur wird geprägt von den Branchen Druck- und Verlagswesen, Elektrotechnik und Elektronik, Nachrichtentechnik, Maschinen- und Stahlbau sowie Kunststoffverarbeitung. Insgesamt zählt Offenburg etwa 50.000 Erwerbstätige und 40.000 Beschäftigte in etwa 2.000 Betrieben und Arbeitsstätten.
Verkehr:	Die Stadt Offenburg ist über die Bundesstraßen 3 und 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Des Weiteren ist Offenburg an die Bundesautobahn 5 angeschlossen. Der Offenburger Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt sowie ICE- und TGV-Halt.
Soziale Infrastruktur:	In Offenburg gibt es vier Gymnasien, zwei Realschulen, ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, zehn Grund- und Hauptschulen sowie die Hochschule Offenburg. Darüber hinaus ist der Ortenaukreis Träger von drei beruflichen Schulen und es sind mehrere Privatschulen in Offenburg vorhanden. Des Weiteren werden in Offenburg Kindertageseinrichtungen von verschiedenen Trägern angeboten.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[1] Stichtagsaktueller Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.
[2] Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Offenburg, Nordoststadt	
Individualverkehr:	gute Verkehrslage	
Nahversorgung	gute Verkehrsanbindung; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in mittelbarer Distanz vorhanden.	
Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus:	ca. 1,6 km
	Autobahn:	ca. 5,2 km
	Bahnhof von Offenburg:	ca. 1,5 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca. 0,4 km
Lagebeurteilung:	gute bis sehr gute Wohnlage	
Immissionen:	lagetypisch	
Art der Bebauung/Nutzung umliegender Grundstücke:	freistehende Wohngebäude, im Norden befindet sich das Ortenau Klinikum	

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca. 21 m
	Grundstückstiefe:	ca. 41 m
Grundstücksform:	Nahezu ein Rechteck	
Grundstücksgröße:	857 m² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)	
Topographie:	eben	

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Hans-Thoma-Weg“. Dabei handelt es sich um eine Ortsstraße.
Straßenausbau:	„Hans-Thoma-Weg“: Straße ist hergestellt, ca. 4 m Straßenbreite, Gehwege vorhanden.
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt ca. 1,60 m über dem mittleren Straßenniveau des „Hans-Thoma-Weg“.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, Gasanschluss, kein Glasfaseranschluss, Anschlussmöglichkeit an die Nahwärmeversorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung in Richtung Norden durch das Garagengebäude.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg (E-Mail vom 08.07.2025) sind für das zu bewertende Grundstück alle Erschließungskosten bereits bezahlt.
Bauauflagen/behördl. Beschränkungen & Beanstandungen:	nicht vorhanden

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 32 „Auf dem Nußbuckel“ mit der letzten Änderung vom 10.03.1995. Dort sind folgende Festsetzungen enthalten:

Baugebiet	WR – reines Wohngebiet
Anzahl der Vollgeschoss	II
Grundflächenzahl	0,3
Geschossflächenzahl	0,6
Dachform	Satteldach
Bauweise	Offene Bauweise

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 09.07.2025), handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

4.5 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg (E-Mail vom 10.07.2025) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg (Abruf vom 29.09.2025) liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das bewertungsrelevante Grundstück ist mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine große PKW-Garage. Das Wohngebäude umfasst insgesamt drei Wohneinheiten, die sich jeweils im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befinden. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind vermietet, die Dachgeschosswohnung wird selbstgenutzt.

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus: zweigeschossiges, voll unterkellertes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Garage: große PKW-Garage mit elektrisch betriebenen Sektionaltor

Wohnfläche:	EG:	rd. 138 m²
	OG:	rd. 135 m²
	DG:	rd. 90 m²
	Gesamt:	**rd. 362 m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	1965:	Einbau eines Balkons (DG)
	1967:	Erweiterung des Wohnhauses Richtung Osten
	2017:	Anbau von Balkonen sowie Neuanordnung einer Garage
	ca. 2019:	Modernisierung der einzelnen Wohnungen • Modernisierung der Fenster und Außentüren • Wärmedämmung der Außenwände • Modernisierung der Bäder • Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)

Energieausweis: Es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht in etwa dem der Bauzeit.

Außenansicht: verputzt und gestrichen, Vollwärmeschutz

5.2 Gebäudekonstruktion (gemäß Bauakte und Besichtigung)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Gründung: Streifenfundamente

Umfassungswände: Mauerwerk (u.a. Hochlochziegel)

Innenwände: Mauerwerk (u.a. Hochlochziegel)

Geschossdecken: Stahlbetonträgerdecke (Wackerdecke)

Treppen:

Außen:
Hauseingangstreppe:
Betontreppe mit Fliesen, einseitiger Handlauf

Kellerzugangstreppe:
Kellerzugangstreppe aus Beton

Innen:
EG in UG:
Betontreppe mit Fliesen, kein Handlauf

EG in OG:
Holztreppe mit Trittstufen aus Eiche, einseitiger Handlauf

OG in DG:
Offene Holztreppe mit Stahlkonstruktion (Breite 80 cm, Tiefe 24 cm), tlw. einseitiger Handlauf

Hauseingangsbereich: Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Zehn Blockstufen mit einseitigem Handlauf (keine Barrierefreiheit), Gehflächen befestigt, Überdachung

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Terrassen/Balkone: Die Balkonkonstruktion Richtung Osten besteht aus Holz, die überdachten Bereiche sind als Holzdecke ausgeführt.

EG: Terrasse:
Fliesen, Geländer aus Edelstahl mit Milchglaselementen

Terrasse neu:
PVC, Geländer aus Edelstahl mit Milchglaselementen

OG: Beide Balkone:
PVC, Geländer aus Edelstahl mit Milchglaselementen
Vom Balkon in östlicher Richtung führt eine Treppe zur Dachterrasse auf dem Garagendach; von dort besteht Zugang zum Garten.

DG: Beide Balkone:
PVC, Geländer aus Edelstahl mit Milchglaselementen

Dach:

Konstruktion:	Holz, ungedämmt
Form:	Walmdach mit Schleppdachgaube (Richtung Süden) und Balkon
Eindeckung:	Biberschwanzziegel, gestrichen

5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: vorhanden

Abwasserinstallationen: vorhanden

Elektroinstallation: Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, Unterverteilung

Heizungsinstallation: zentrale Warmwasserheizungsanlage mit Gasbefeuerung (Hersteller: Buderus, Baujahr 1997)

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung im EG und OG, Heizkörper mit Thermostatventilen im DG

Stillgelegter 6.000 Liter Heizölinnentank (Stahltank, kellergeschweißt, Baujahr 1967)

Warmwasserversorgung: zentral

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.4 Raumaufteilung

Untergeschoss:	Flur, Keller 1-3, Heizraum, Kriechkeller für Heizöltank
Erdgeschoss:	Flur, Bad, Küche, Abstellraum, WC, Wohnen, Schlafen, Kind 1, Kind 2, Terrasse, Terrasse neu
Obergeschoss:	Flur, Bad, Küche, Abstellraum, WC, Wohnen, Schlafen, Kind 2, Kind 1, Balkon, Balkon neu
Dachgeschoss:	Flur, Bad, Kind, Abstellraum, Wohnen/Essen, Küche, Ankleide, Schlafen, Balkon neu 1, Balkon neu 2
Grundrissgestaltung:	Erschließung der Zimmer über zentralen Flur
	EG + OG: Schlafzimmer sowie Abstellraum mit angrenzendem WC stellen gefangene Zimmer dar
	DG: Küche sowie Abstellraum stellen gefangene Zimmer dar
Lichte Raumhöhen:	UG: ca. 2,00 m
	EG: ca. 2,55 m
	OG: ca. 2,50 m
	DG: max. ca. 2,30 m mit Dachschärgen

5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	UG: Fliesen, Betonplatten auf losem Grund verlegt
	EG: Fliesen
	OG: Fliesen
	DG: Laminat, Sanitärbereich gefliest
Wandbekleidungen:	UG: Putz mit Anstrich
	EG: Putz-Glattstrich mit Anstrich, Sanitärbereiche gefliest
	OG: Putz-Glattstrich mit Anstrich, Sanitärbereiche gefliest
	DG: Putz-Glattstrich mit Anstrich, Sanitärbereiche tlw. gefliest
Deckenbekleidung:	UG: Betondecke gestrichen
	EG: Putz-Glattstrich mit Anstrich
	OG: Putz-Glattstrich mit Anstrich
	DG: Putz-Glattstrich mit Anstrich
Innentüren:	überwiegend leichte Holzrahmentüren mit Kunststoffzargen, teilw. mit Glaseinsatz

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Fenster:	überwiegend zweifachverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster, im DG als Dachflächenfenster, Baujahr ca. 2019; überwiegend elektrische, tlw. manuelle Rollläden vorhanden	
Sanitärausstattung:	UG:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie
	EG:	Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung und Brausegarnitur als Eindhandmischbatterie WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandmischbatterie
	OG:	Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung und Brausegarnitur als Eindhandmischbatterie WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandmischbatterie
	DG:	Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung und Brausegarnitur als Eindhandmischbatterie

5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	PKW-Garage, Terrassen/Balkone
Besondere Einrichtungen:	Zwei Klimasplitgeräte im DG, zentrale Entkalkungsanlage für EG und OG
Besonnung/Belichtung:	Balkone Richtung Osten und Westen
Bauschäden und Baumängel:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen in einem für das Baualter üblichen Umfang festgestellt werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Folgende Schäden und Mängel konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden:

- Im Bad des Obergeschosses befindet sich ein Feuchtigkeitsschaden an der Decke. Darüber hinaus sind vereinzelte Bodenfliesen im Bereich der Küche hohlliegend.
- Im Untergeschoss sind an den Innenwänden, welche an das Erdreich anschließen, deutliche Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Teilweise ist der Putz abgeplatzt.
- Die nachträglich angebrachte Beschichtung an den Ziegel hat sich teilweise gelöst. Darüber hinaus sind einzelne Ziegel beschädigt (Abplatzungen)
- In der Garage, ebenfalls an den Innenwänden, welche an das Erdreich anschließen, sind Feuchtigkeitsschäden zu erkennen. Darüber hinaus gibt es einen Feuchtigkeitsschaden am südlichen Rand des Daches.
- Augenscheinlich Schadnager-Befall in den Kellerräumen.

Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt befindet sich nach den Erkenntnissen des Ortstermins in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.

5.7 Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung: Die Zufahrt ist gepflastert. Der sonstige Grundstücksbereich ist als Zier- und Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen angelegt.

Einfriedungen: Maschendrahtzaun an Betonpfosten, Mauer mit Edelstahlgeländer und Milchglaselementen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwertung durch Dritte ist untersagt!

6 Wertermittlung

6.1 Grundsätze

6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§194 BauGB Verkehrswert
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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgegenstand ist das Grundstück Flst.Nr. 5287, das mit einem Mehrfamilienhaus und einer PKW-Garage bebaut ist. Nach den Marktgepflogenheiten werden Objekte, welche zur Ertragserzielung konzipiert sind, nach dem Ertragswertverfahren bewertet und gehandelt.

6.1.3 Ertragswertermittlung

§ 27 ImmoWertV – Grundlagen des Ertragswertverfahrens
(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.
(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren

Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Immobilienpool.de

§ 28 ImmoWertV – Allgemeines Ertragswertverfahren
Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung und Summe aus

1. *dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
2. *dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29 ImmoWertV – Periodisches Ertragswertverfahren
(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt Werden durch Bildung der Summe aus

1. *Den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und*
2. *dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.*

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch die Bildung der Summe aus

1. *dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und*
2. *dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.*

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

6.1.4 Bodenwertermittlung

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung
(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an den Verkauf durch Dritte ist untersagt

§ 5 ImmoWertV - Weitere Grundstücksmerkmale

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst.

§ 5 Weitere Grundstücksmerkmale

(1) Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

(2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

(4) Lagemerkmale von Grundtücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasste beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.2 Ermittlung des Bodenwerts

6.2.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für unbebaute Grundstücke gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich, in welchem das Bewertungsobjekt liegt, zum Bewertungsstichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwert:	**470 €/m²**
Stichtag:	01.01.2025
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	B - baureifes Land
Art der Nutzung:	WR - reines Wohngebiet
WGFZ:	0,5
Geschosszahl:	II
Fläche:	600 m²

6.2.2 Anpassungen

a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts
Aufgrund der Aktualität der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2025) erfolgt keine Marktanpassung des Bodenrichtwerts.

b) Grundstücksgröße und Form
Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von 857 m² und weist eine regelmäßige Form auf. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Vergleichsgrundstück mit einer Größe von 600 m². Obwohl das Bewertungsgrundstück größer ist, als das Bodenrichtwertgrundstück, erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße, da das Bewertungsgrundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone kein atypisches Grundstück darstellt.

c) Weitere Anpassungen
Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst. Nach Auffassung des Gutachterausschusses entspricht das Bewertungsgrundstück der durchschnittlichen Lage sowie dem Nutzungspotential der oben angeführten Bodenrichtwertzone.

6.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung für das zu bewertende Grundstück den Bodenrichtwert zu Grunde. Somit ergibt sich folgender marktkonforme Bodenwert:

Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)				**Betrag**
Flst. Nr. 5287 (Bauland)	857 m² x	470 €/m²	=	402.790 €
Gesamtbodenwert rd.				**403.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.3 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

6.3.1 Reinertrag und Rohertrag

Der Rohertrag leitet sich aus den marktüblichen Erträgen, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, ab. Dabei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag wie nachfolgend dargestellt vermietet.

Tatsächlicher Rohertrag	**Einheit**	**€/Einheit**	**pro Monat**	**pro Jahr**
Wohnfläche Erdgeschoss	137,64 m²	5,45 €/m²	750,00 €	9.000 €
Wohnfläche Obergeschoss	134,51 m²	5,58 €/m²	750,00 €	9.000 €
Wohnfläche Dachgeschoss	89,68 m²	0,00 €/m²	0,00 €	0 €
Zwischensumme	361,83 m²	4,15 €/m²	1.500,00 €	18.000 €
PKW-Garage	1 Stpl.	0,00 €/Stpl.	0,00 €	0 €
Tatsächlicher Rohertrag insgesamt			**1.500,00 €**	**18.000 €**

Gemäß dem Offenburger Mietspiegel 2024 ergeben sich für das Bewertungsobjekt folgende ortsüblichen Vergleichsmieten:

Erdgeschoss

Miete gem. Mietspiegel Offenburg 2024		**Zu-/Abschlag**	**Betrag**
Basismiete bei einer Wfl. von 137,64 m²			7,77 €/m²
Zu-/Abschlag wg. Baujahr		-11,00%	
Zu-/Abschlag wg. Besonderheiten bei der Art des Gebäudes		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Besonderheiten bei der Art der Wohnung		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Sanierung/Modernisierung		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Wohnlage		11,00%	
Summe		0,00%	0,00 €/m²
Ø ortsübliche Vergleichsmiete & Preisspanne (+16/-15 %)	6,60 €/m²	9,01 €/m²	**7,77 €/m²**

Obergeschoss

Miete gem. Mietspiegel Offenburg 2024		**Zu-/Abschlag**	**Betrag**
Basismiete bei einer Wfl. von 134,51 m²			7,78 €/m²
Zu-/Abschlag wg. Baujahr		-11,00%	
Zu-/Abschlag wg. Besonderheiten bei der Art des Gebäudes		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Besonderheiten bei der Art der Wohnung		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Sanierung/Modernisierung		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Wohnlage		11,00%	
Summe		0,00%	0,00 €/m²
Ø ortsübliche Vergleichsmiete & Preisspanne (+16/-15 %)	6,61 €/m²	9,02 €/m²	**7,78 €/m²**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dachgeschoss

Miete gem. Mietspiegel Offenburg 2024		Zu-/Abschlag	Betrag
Basismiete bei einer Wfl. von 89,68 m²			7,63 €/m²
Zu-/Abschlag wg. Baujahr		-11,00%	
Zu-/Abschlag wg. Besonderheiten bei der Art des Gebäudes		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Besonderheiten bei der Art der Wohnung		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Sanierung/Modernisierung		0,00%	
Zu-/Abschlag wg. Wohnlage		11,00%	
Summe		0,00%	0,00 €/m²
Ø ortsübliche Vergleichsmiete & Preisspanne (+16/-15 %)	6,49 €/m²	8,85 €/m²	**7,63 €/m²**

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Mietansätze liegen die tatsächlich erzielten Mieterträge zum Wertermittlungsstichtag außerhalb der marktüblichen Bandbreite. Da beide Wohnungen an Familienmitglieder vermietet sind, können sich steuerliche Vorteile ergeben, sofern Verluste aus der Vermietung steuerlich geltend gemacht werden. Das Finanzamt erkennt die vollen Werbungskosten jedoch nur dann an, wenn die vereinbarte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Dies ist hier der Fall. Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle Miethöhe plausibel, jedoch nicht als marktüblich einzustufen.

Auf Basis der recherchierten Mietansätze sowie unter Berücksichtigung der Lage, des Ausstattungsstandards und der Beschaffenheit des Objekts werden im vorliegenden Bewertungsfall die folgenden Mieten, abgeleitete aus dem Mietspiegel von Offenburg, als marktkonform angesehen:

Angesetzte Mieten	
Wohnung Erdgeschoss	9,00 €/m²
Wohnung Obergeschoss	9,00 €/m²
Wohnung Dachgeschoss	7,60 €/m²
PKW-Garage	70 €/Stpl.

Für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wird modellkonform jeweils die obere Preisspanne (+16%) der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde gelegt. Aufgrund der stark eingeschränkten Zugänglichkeit der Dachgeschosswohnung (steile, schmale Treppe) wird hierfür die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt. Für die PKW-Garage wird aufgrund der Größe eine Miete in Höhe von 70€ pro Stellplatz als marktkonform begutachtet.

6.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie untergliedern sich in Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV ermittelt.

6.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

§§ 27 bis 34 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Immobilienmarktbericht 2023/2024 werden für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Bandbreite von 1,20% bis 3,20% und einem arithmetischen Mittel von 2,40% angegeben. Der Gutachterausschuss betrachtet diesen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,40% als marktkonform und legt ihn für die Ertragswertermittlung zugrunde.

6.3.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um eine Modellgröße. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer längeren wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Hierfür kann die Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV herangezogen werden. Bei unterlassenen Instandhaltungen kann sich die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts auch entsprechend verkürzen.

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser bei 80 Jahren. Das Bewertungsobjekt wurde ca. im Jahr 1930 errichtet. Des Weiteren wurden, wie in Abschnitt 5.1 bereits aufgeführt, verschiedene Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV sind für das Bewertungsobjekt folgende Modernisierungspunkte zu vergeben:

Modernisierungselemente	**max. Pkte.**	**objektspez. Pkte.**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Mod. Fenster und Außentüren	2	2
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Mod. Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3
Mod. von Bädern	2	1
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Modernisierungspunkte insgesamt	**20**	**10**

Unter Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ($RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND$) ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aufgrund der Baumängel bzw. Bauschäden am Gebäude (u.a. Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk, Schäden am Dach) sowie des allgemeinen Zustands (tlw. hohlliegende Fliesen) wird die Restnutzungsdauer sachverständig auf 30 Jahre festgelegt und in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.3.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich der vorläufige Ertragswert wie folgt:

Marktüblicher Rohertrag	Einheit	€/Einheit	pro Monat	pro Jahr
Wohnfläche Erdgeschoss	137,64 m²	9,00 €/m²	1.238,76 €	14.865 €
Wohnfläche Obergeschoss	134,51 m²	9,00 €/m²	1.210,59 €	14.527 €
Wohnfläche Dachgeschoss	89,68 m²	7,60 €/m²	681,57 €	8.179 €
Zwischensumme	361,83 m²	8,65 €/m²	3.130,92 €	37.571 €
PKW-Garage	1,00 Stpl.	70,00 €/Stpl.	70,00 €	840 €
Marktüblicher Rohertrag insgesamt			**3.200,92 €**	**38.411 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)			**Betrag**
Verwaltungskosten Wohnung	351,00 €	pro Wohneinheit (3 WE)	1.053 €
Verwaltungskosten Pkw-Stellplätze	46,00 €	pro Stellplatz (1 Stpl.)	46 €
Instandhaltungskosten Wohnung	13,80 €	pro m² Wfl. (361,83 m²)	4.993 €
Instandhaltungskosten Pkw-Stellplätze	104,00 €	pro Stellplatz (1 Stpl.)	104 €
Mietausfallwagnis	2,00%	vom Rohertrag (38.411,02 €)	768 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt (18,13 % des Jahresrohertrags)			**6.964 €**

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts (§ 31 bis 34 ImmoWertV)			**Betrag**
Jahresrohertrag			38.411 €
Bewirtschaftungskosten		-	6.964 €
Jahresreinertrag			31.447 €
Bodenwertverzinsung (403.000 € x 2,40%)		-	9.672 €
Gebäudeertragsanteil pro Jahr			21.775 €
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV (2,40% ; 30 Jahre)	x 21,2121		
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen			461.893 €
Bodenwert		+	403.000 €
Vorläufiger Ertragswert			864.893 €
Vorläufiger Ertragswert		**rd.**	**860.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt sind Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen. Die lfd. Nr. 4 bis 6 der Eintragungen hat der Gutachterausschuss zur Kenntnis genommen. Diese haben jedoch keine Auswirkung auf den Verkehrswert und bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Offenburg	9046	1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 15.08.2024 (1 K 12/24). Eingetragen (ACH048/457/2024) am 30.08.2024. Behm
5	1	**Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO** Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 03.04.2025 (30 IN 17/25). Eingetragen (ACH041/105/2025) am 08.04.2025. Legler
6	1	Das **Insolvenzverfahren** ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 14.05.2025 (30 IN 203/25). Eingetragen (ACH041/137/2025) am 21.05.2025. Legler

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die Lage sowie die allgemeine Marktsituation wurden durch die in Ansatz gebrachten Mieterträge sowie den Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, weshalb eine weitergehende Marktanpassung nicht erforderlich ist. Somit ergibt sich der Verkehrswert zum **Wertermittlungsstichtag 31.10.2025** für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Verkehrswertermittlung		**Betrag**
Vorläufiger Ertragswert		860.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	-	0 €
Verkehrswert		860.000 €
Verkehrswert	**rd.**	**860.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8 Allgemeine Hinweise

Urheberrecht
Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse
Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen
Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigefügten Plankopien teilweise nachträglich einskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

Wertermittlungsstichtag
Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung
Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung.

Von mir bei Polizei vorliegt gestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt. Kopie der Volkan durch

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund
Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

Altlasten
Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen
Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

Gebäudebeschreibung
Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

Bausubstanz
Es wird die Einhaltung der jeweils zu Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen angenommen.

Standsicherheit und Statik
Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften kann nicht beurteilt werden. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

Von Immobilienmodul.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bauphysik
Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

Innenausbau
Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik.)
Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. wurden nicht vorgenommen.

Bauschäden und Baumängel
Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der ausgewiesene Verkehrswert ist ggfs. um die Aufwendungen für evtl. notwendige Untersuchungen bzw. Entsorgung nicht umweltverträglicher Materialien zu mindern.

Bauliche Nutzung
Die Grund- und Geschossfläche ist auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Offenburg in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. In den Geschossflächenzahlen sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der Baunutzungsverordnung außer Betracht bleiben können, berücksichtigt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechend den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen
Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggfs. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

Von Immobilienboerse.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9 Literaturhinweise

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung (Gerardy/Möckel), Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

Immobilienmarktbericht (stichtagsaktuell) Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWert V vom19.05.2010)

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021, vom 14.07.2021

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10 Anlagen

10.1 Flächenaufstellung

Brutto-Grundfläche (BGF) nach vorliegenden Bauakten		**Fläche**	
Mehrfamilienhaus	Untergeschoss	163,87	m²
	Erdgeschoss	168,62	m²
	Obergeschoss	161,54	m²
	Dachgeschoss	172,06	m²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt		666,09	m²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt rund		**666,00**	**m²**

Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten		**Fläche**	
Erdgeschoss	Flur	8,16	m²
	Bad	4,42	m²
	Küche	12,85	m²
	Wohnen	30,28	m²
	Abstellraum	3,30	m²
	WC	5,18	m²
	Schlafen	23,05	m²
	Kind 1	14,19	m²
	Kind 2	18,82	m²
	Terrasse (1/2 von 7,04 m²)	3,52	m²
	Terrasse neu (1/2 von 27,74 m²)	13,87	m²
	Zwischensumme Erdgeschoss	137,64	m²
Obergeschoss	Flur	8,16	m²
	Bad	4,42	m²
	Küche	12,85	m²
	Abstellraum	4,54	m²
	WC	3,94	m²
	Wohnen	30,28	m²
	Schlafen	23,48	m²
	Kind 2	14,19	m²
	Kind 1	16,43	m²
	Balkon neu (1/2 von 27,74 m²)	13,87	m²
	Balkon (1/2 von 4,69 m²)	2,35	m²
	Zwischensumme Obergeschoss	134,51	m²
Dachgeschoss	Flur	8,79	m²
	Bad	4,19	m²
	Kind	10,31	m²
	Abstellraum	2,92	m²
	Wohnen/Essen	25,15	m²
	Küche	8,47	m²
	Ankleide	7,24	m²
	Schlafen	11,19	m²
	Balkon neu (1/2 von 4,64 m²)	2,32	m²
	Balkon neu (1/2 von 18,20 m²)	9,10	m²
	Zwischensumme Dachgeschoss	89,68	m²
Wohnfläche insgesamt		361,83	m²
Wohnfläche insgesamt rund		**362,00**	**m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

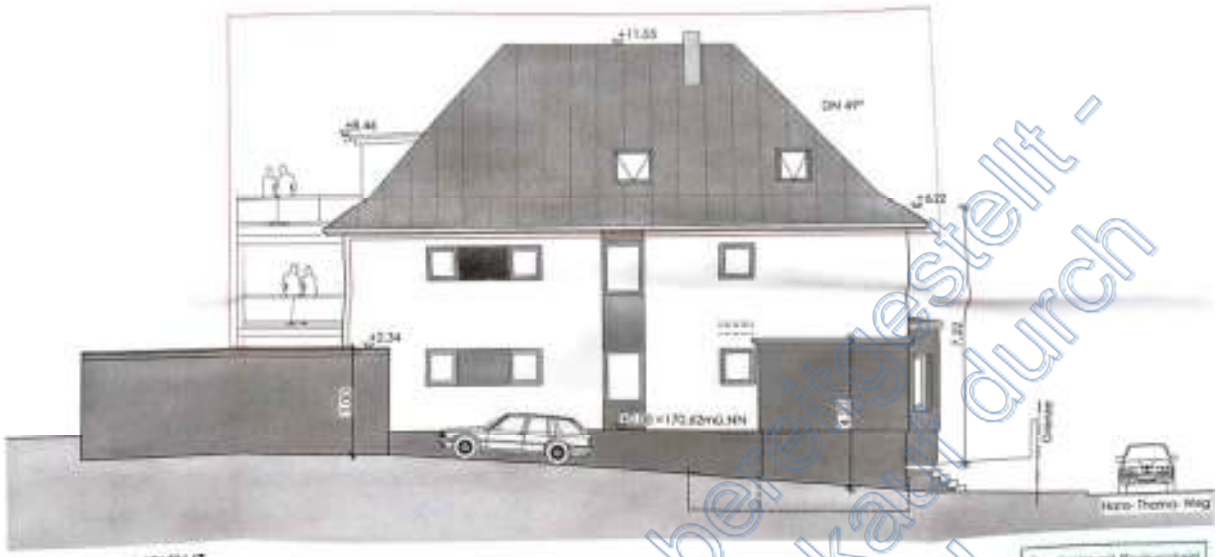
Nutzfläche (Nfl.) nach vorliegenden Bauakten		**Fläche**	
Untergeschoss	Keller 1	4,42	m²
	Keller 2	18,82	m²
	Keller 3	20,29	m²
	Garage	29,63	m²
Zwischensumme		**73,16**	**m²**
Nutzfläche insgesamt rund		**73,00**	**m²**

Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	Ansatz	**Fläche**	
Erdgeschoss	100%	168,62	m²
Obergeschoss	100%	161,54	m²
Dachgeschoss	75%	129,05	m²
Wertrelevante Geschossfläche insgesamt		459,21	m²
Wertrelevante Geschossfläche insgesamt rund		**459,00**	**m²**

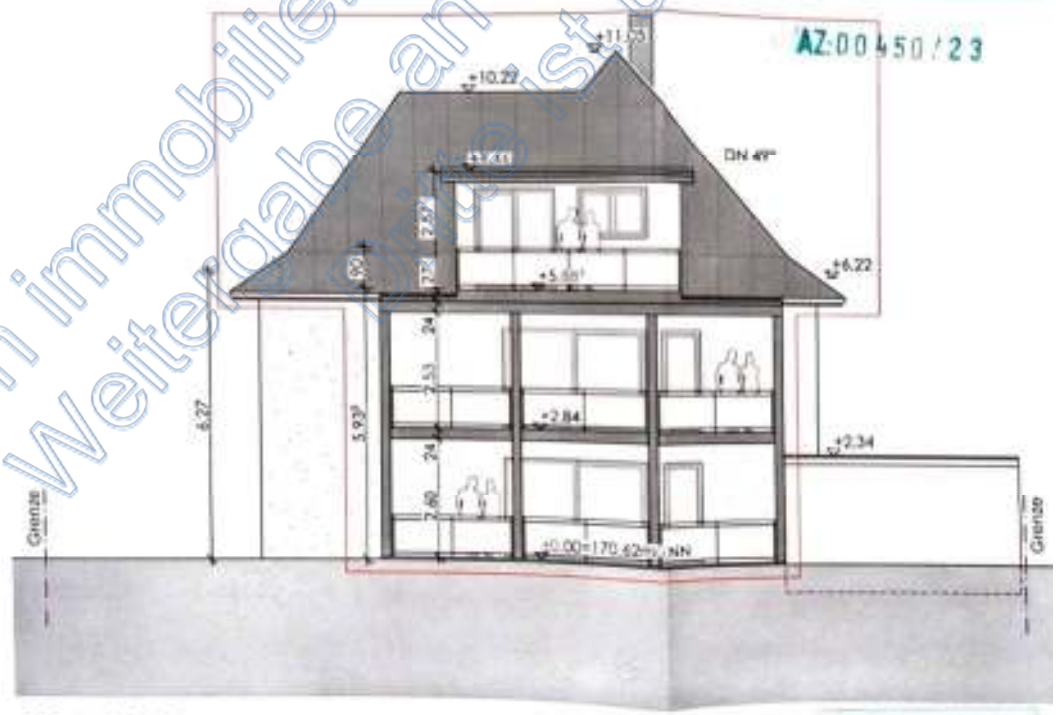
Überbaute Grundfläche (ÜGF) nach vorliegenden Bauakten	**Fläche**	
Mehrfamilienhaus	168,62	m²
PKW Garage	29,63	m²
Überbaute Grundfläche insgesamt	198,25	m²
Überbaute Grundfläche insgesamt rund	**198,00**	**m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10.2 Ansichten/Schnitt



NORD ANSICHT

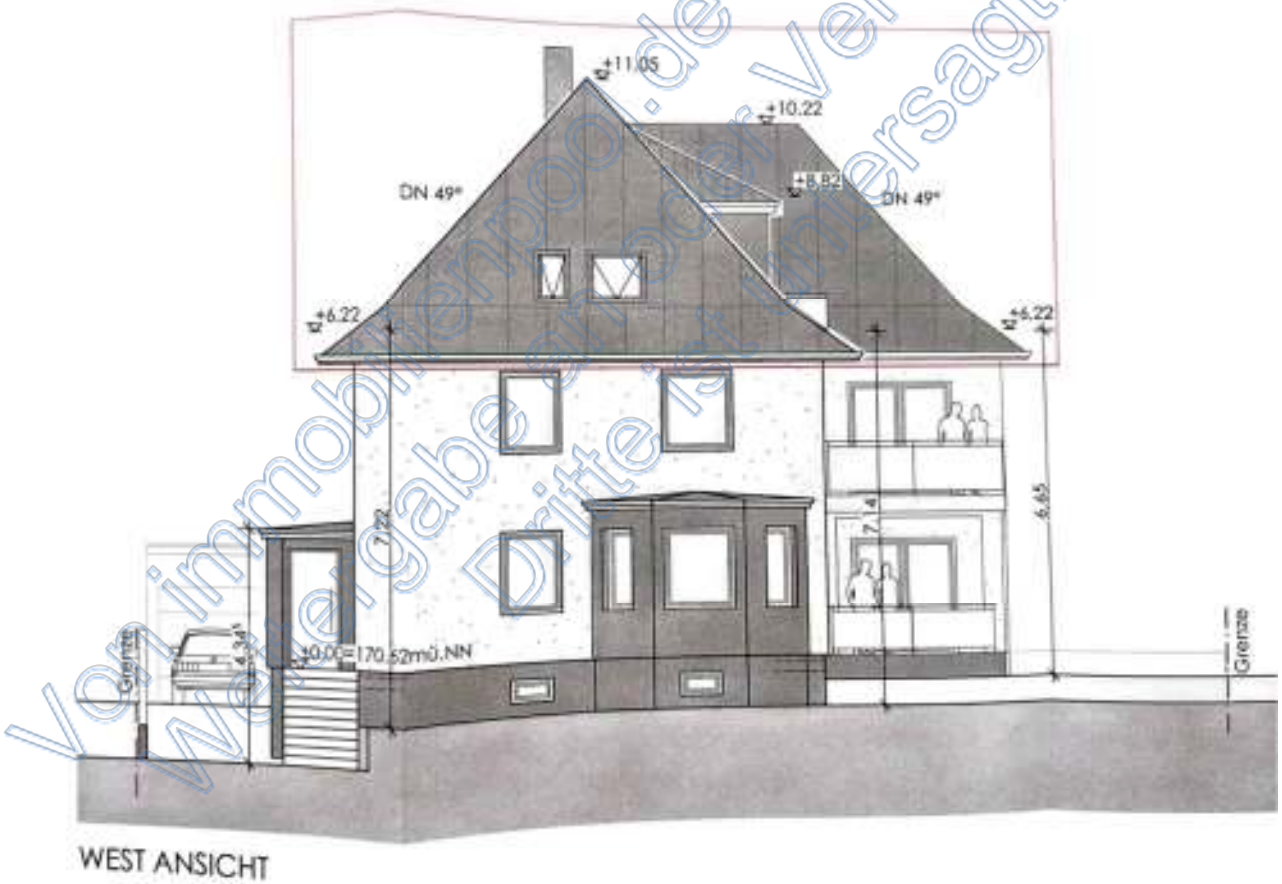


OST ANSICHT

Genehmigt mit Bescheid vom 05. Sep. 2023
AZ: 00450/23
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

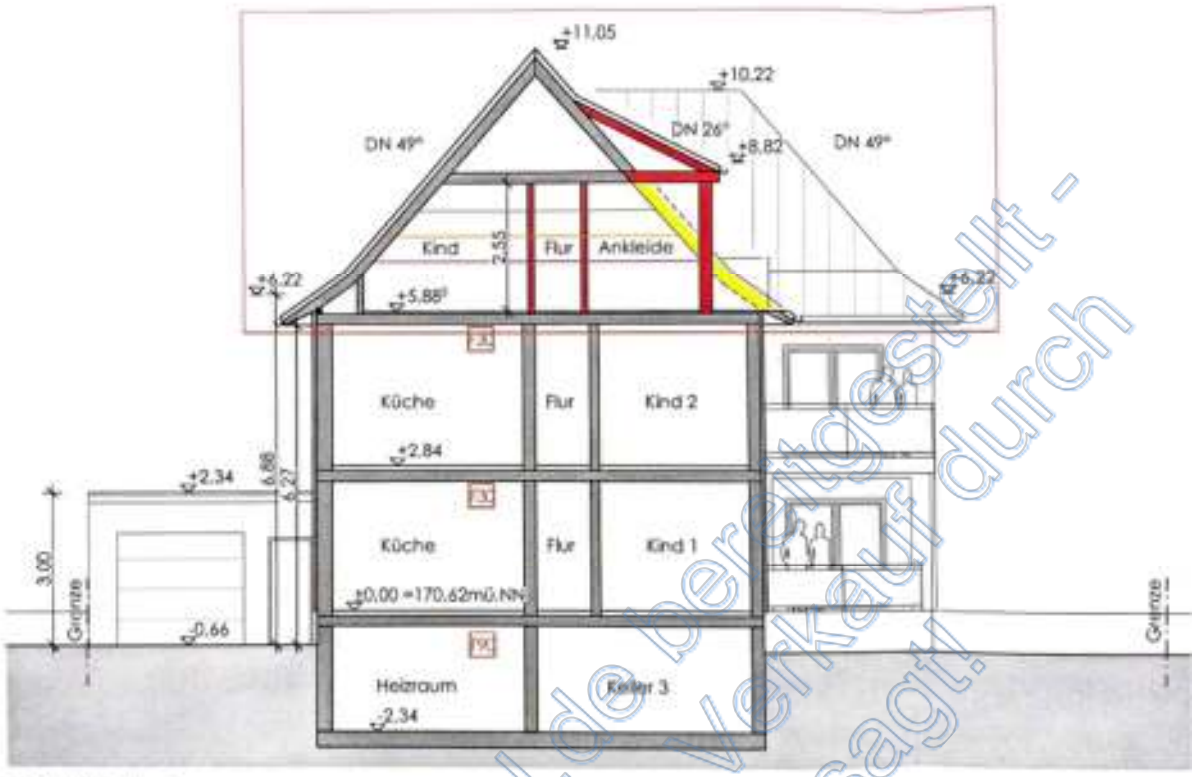


SÜD ANSICHT



WEST ANSICHT

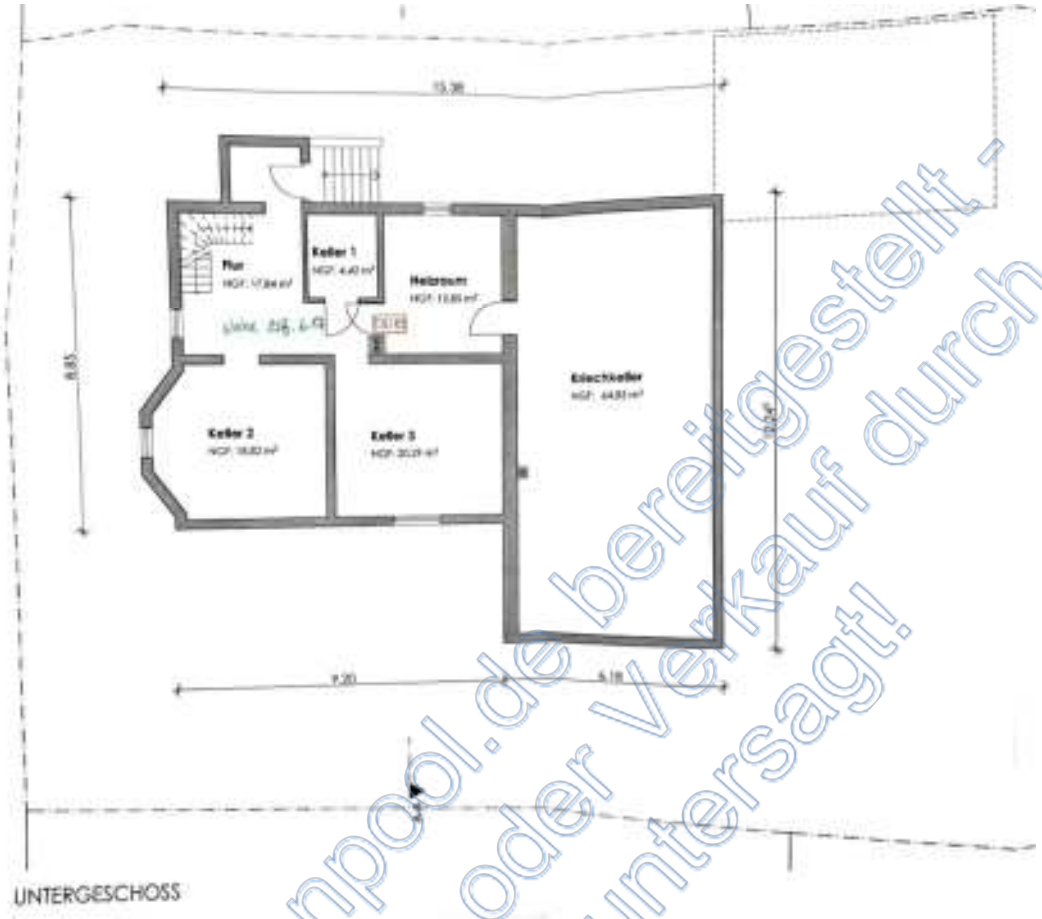
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

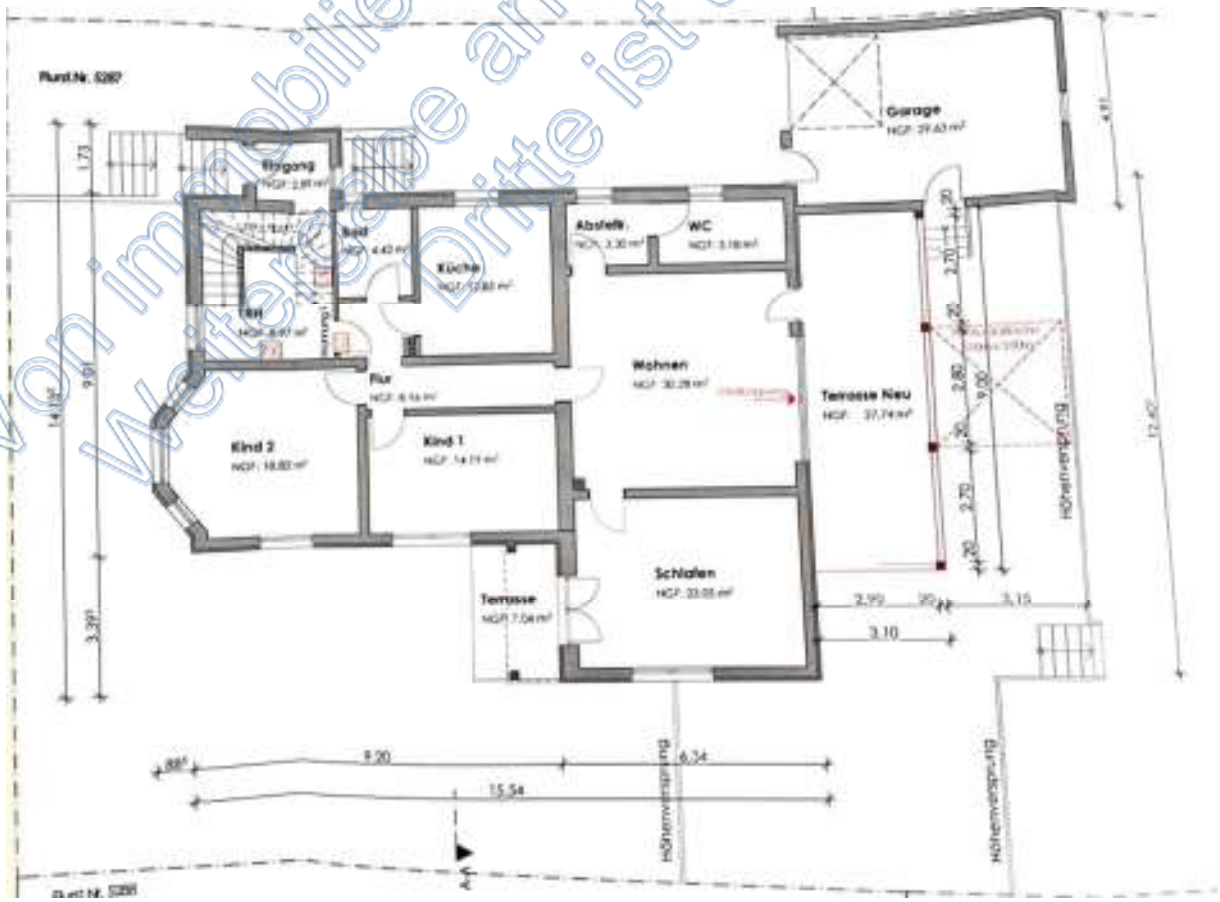


SCHNITT A-A

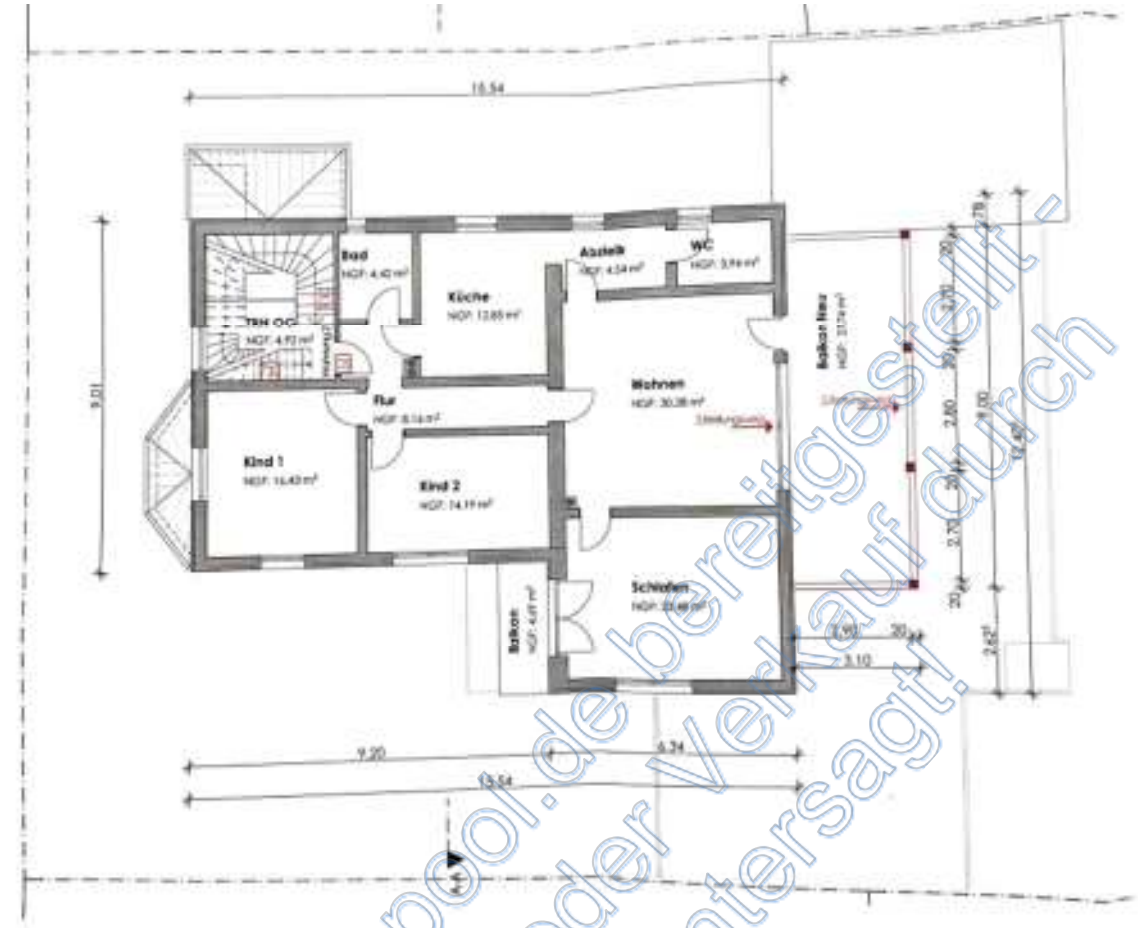
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10.3 Grundrisse

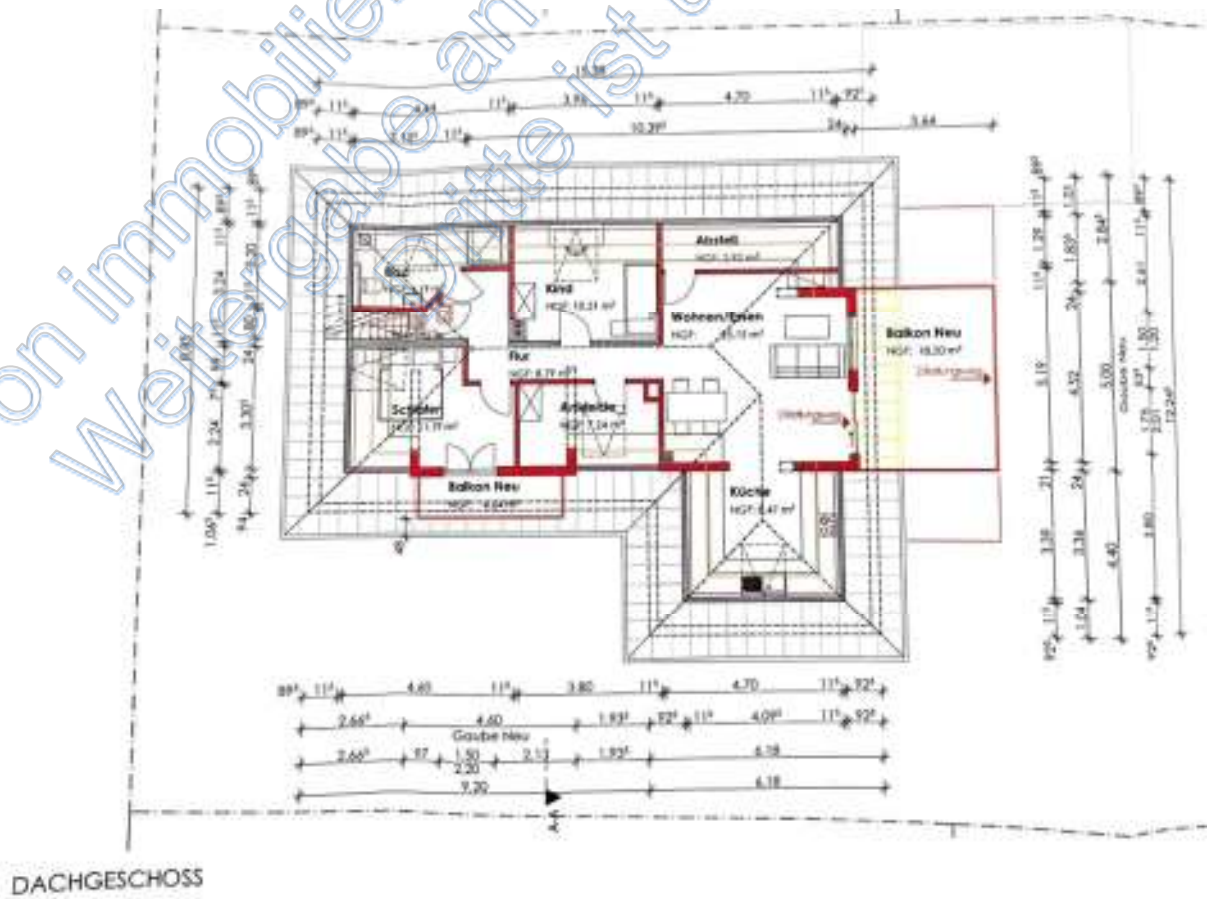




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



1.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Lageplan zum Gutachten Nr. 49-2025

Gemeinde:	**Offenburg**
Gemarkung:	**Offenburg**
Flst.-Nr.:	**5287**
Straße:	**Hans-Thoma-Weg 6**
Fläche:	**857 m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10.5 Bilder

Dem Gutachterausschuss liegen keine Fotos des Bewertungsobjekts vor, da der Eigentümer einer Fotodokumentation nicht zugestimmt hat.

Die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden konnten jedoch dokumentiert werden und sind nachfolgend abgebildet.



Feuchtigkeitsschaden Bad (Obergeschoss)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Feuchtigkeitsschäden Keller (Untergeschoss)



Feuchtigkeitsschäden Keller (Untergeschoss)



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Feuchtigkeitsschäden Garage

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!