

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!**

Dipl.-Geologe Christoph Schreck
Öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten

Bahnhofstraße 46
74864 Fahrenbach
Tel. 06267-9299934
Fax 06267-9299935

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Mitglied im gem. Gutachterausschuss
Neckar-Odenwald-Kreis

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des Miteigentumsanteils von 6.056,267/10.000 an dem Grundstück eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Osterburken, Blatt 1597, Gemarkung Osterburken, Flurstück Nr. 9529, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Unter- und Obergeschoss des Altbaus, bestehend aus Kinderzimmer, zwei Zimmer Oma, zwei Fluren, WC und Waschraum sowie Waschküche im Untergeschoss, Elternschlafzimmer, Klinderzimmer, Kinderzimmer mit Balkon, Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Essdiele, Bad, WC, Flur, Flur mit Treppenhaus im Obergeschoss, Dachraum des Dachgeschosses sowie Keller Nr. 1 und zwei mit Nr. 1 gekennzeichnete Garagen im Untergeschoss - sämtliche Räumlichkeiten sind im Aufteilungsplan jeweils "grün" gekennzeichnet),
nebst Sondernutzungsrecht hinsichtlich eines Grundstücksteils
Alemannenstraße 11, 11/1 in 74706 Osterkurken



Aktenzeichen des Amtsgerichts:

2 K 50/25

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:

04.02.2026

Verkehrswert/Marktwert:

rd. 288.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 60 Seiten und wurde 2-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	3
Literaturverzeichnis	4
1. Allgemeine Angaben	6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage	10
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	12
4. Infrastruktur	13
5. Rechte und Belastungen	13
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten	15
6.1 Art und Umfang der Nutzung	15
6.2 Vermietungssituation	16
6.3 Marktentwicklung	16
7. Gebäudebeschreibung	17
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
7.2 Wohnhaus (Altbau)	17
7.3 Außenanlagen	19
8. Wertermittlung	20
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	20
8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:	21
8.2 Bodenwertermittlung	21
8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	22
8.3 Ertragswertverfahren	23
8.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)	23
8.3.2 Berechnungen	24
8.3.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung	25
8.4 Sachwertverfahren	27
8.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
8.4.2 Berechnungen	28
8.4.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung	29
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
9.1 Baumängel und Bauschäden	33
10. Verkehrswert	34
10.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
10.2 Verkehrswert	35
11. Begriffserläuterungen	37
11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
11.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	40
12. Verzeichnis der Anlagen	44

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungstichtag gültige Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenaus-schuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV); Geändert durch Art. 1 V v. 16.9.2009 I 3041.

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Tillmann, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

Marktdaten:

<http://www.on-geo.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw>; Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW); Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis.

Grundstücksmarktbericht 2024 mit Marktdaten zum Neckar-Odenwald-Kreis; Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach; 2025.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Software:

LORA® Connect 3.0; on-geo GmbH, Erfurt

1. Allgemeine Angaben

Objektart: Wohnungseigentum an einem Reihnhaus mit zwei Wohneinheiten

Objektadresse: Alemannenstraße 11
74706 Osterkurken

Auftraggeber: Amtsgericht Mosbach
Hauptstraße 110
74821 Mosbach

Az.: 2 K 50/25

Datum der Beauftragung: 27.11.2025

Eigentümer lt. Grundbuch:

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

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Grundstücksdaten: Grundbuch: Osterburken
Grundbuchart: Wohnungsgrundbuch
Gemarkung: Osterburken

Blatt: 1597

BV-Nr. 1
Flurstück: 9529
Nutzung: Gebäude- und Freifläche.
Größe: 824,00 m²

Miteigentumsanteil: 6.056,267/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Unter- und

Obergeschoss des Altbaus, bestehend aus Kinderzimmer, zwei Zimmer Oma, zwei Fluren, WC und Waschraum sowie Waschküche im Untergeschoss, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer mit Balkon, Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Essdiele, Bad, WC, Flur, Flur mit Treppenhaus im Obergeschoss, Dachraum des Dachgeschosses sowie Keller Nr. 1 und zwei mit Nr. 1 gekennzeichnete Garagen im Untergeschoss - sämtliche Räumlichkeiten sind im Aufteilungsplan jeweils "grün" gekennzeichnet), nebst Sondernutzungsrecht hinsichtlich eines Grundstücksteils. Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich eines Heizraumes und eines Ölraumes im Erdgeschoss gemäß Bewilligung vom 12.01.1994 erweitert.

Katasterangaben:

Gemarkung: Osterburken
Flurstück: 9529
Nutzung: Gebäude- und Freifläche.
Größe: 824,00 m²

Verwalter:

Eigen verwaltet.

Arbeitsunterlagen:

Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:

Auskunft zu Baulasten, Erschließungssituation und Baurecht (Stadtverwaltung).

Auskunft aus dem Altlastenkataster (Neckar-Odenwald-Kreis).

Teilungserklärung vom 16.02.1986 und Änderung der Teilungserklärung vom 12.01.1994 (Grundbuch-zentralarchiv).

Grundbuchauszug (Auftraggeber).

Ortsbesichtigung:

Am 04.02.2026. Anwesend bei der Ortsbesichtigung waren

sowie der Unterzeichner.

Es erfolgte eine Innen- und Aussenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag:

04.02.2026.

Qualitätsstichtag:

04.02.2026.

Allgemein:

Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt.

Innenaufnahmen der Wohnung im Obergeschoss wurden aus Datenschutzgründen nicht in das Gutachten aufgenommen.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. (fern)mündlich eingeholt.

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht festgestellt.

Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden.

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

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage:

Die Stadt Osterburken liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Neckar-Odenwald-Kreis im Regierungsbezirk Karlsruhe. Mit rund 6.600 Einwohnern zählt Osterburken zu den kleinen Kleinstädten der Region. Das Stadtgebiet umfasst etwa 47 km² und liegt auf einer Höhe von rund 261 m über dem Meeresspiegel. Innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar übernimmt Osterburken die Funktion eines Unterzentrums. Das nächsthöhere Mittelzentrum ist Buchen (Odenwald) in einer Entfernung von rund 16 km; das nächstgelegene Oberzentrum ist Heilbronn in etwa 50 km Entfernung.

Das Makrolagenrating für Osterburken wird aktuell als „**leicht überdurchschnittlich**“, prospektiv jedoch als „leicht unterdurchschnittlich“ eingestuft. Diese differenzierte Bewertung spiegelt die solide regionale Einbindung und funktionale Versorgungsstruktur wider, weist jedoch zugleich auf strukturelle Herausforderungen und eine begrenzte Wachstumsdynamik hin. Insgesamt ergibt sich ein Standortprofil mit ausgewogenen Chancen und Risiken.

Die demografischen und wirtschaftlichen Kennzahlen zeigen ein gemischtes Bild. Die mittelfristige Bevölkerungsprognose liegt bei -2,2 % und damit deutlich unter dem bundesweiten Referenzwert. Die Arbeitslosenquote im Neckar-Odenwald-Kreis beträgt 4,1 % und liegt klar unter dem Bundesdurchschnitt, was auf eine stabile regionale Beschäftigungssituation hinweist. Der Kaufkraftindex von 98,5 bewegt sich leicht unter dem Bundesniveau. Der Wohnungsmarkt ist durch einen Angebotsüberhang geprägt, wobei die Nachfrage perspektivisch als wachsend eingeschätzt wird. Die Leerstandsquote liegt bei 5,4 %, die Bautätigkeit bei 0,5 %. Im bundesweiten Standortranking erreicht der Neckar-Odenwald-Kreis Platz 245 von 401 und wird der Kategorie „ausgeglichene Chancen/Risiken“ zugeordnet.

Die verkehrliche Anbindung Osterburkens ist zweckmäßig und für die Gemeindegröße angemessen. Die Bundesautobahn A81 ist rund 5 km entfernt und ermöglicht eine gute überregionale Erreichbarkeit. Der nächstgelegene überregionale Bahnhof befindet sich im etwa 64 km entfernten Heilbronn. Der internationale Flughafen Stuttgart ist mit einer Entfernung von rund 107 km erreichbar. Insgesamt bietet Osterburken eine funktionale Verkehrsinfrastruktur, die den Anforderungen privater Haushalte und regionaler Wirtschaftsstrukturen entspricht.

Mikrolage:

Die Bewertungsobjektlage befindet sich im südlichen Bereich von Osterburken innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 30 BauGB. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und weist eine offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise auf. Die Immissionsbelastung ist als leicht lärmbelastet einzustufen, was insbesondere auf die Nähe zu verkehrlichen Infrastrukturen zurückzuführen ist. Das Quartiersimage wird als gut bewertet. Die Parkplatzsituation ist entspannt und ermöglicht eine problemlose Nutzung für Bewohner und Besucher.

Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist leicht überdurchschnittlich ausgeprägt. Ein Nahversorger sowie eine Apotheke befinden sich jeweils in einer Entfernung von rund 0,6 km. Zahnarztpraxen liegen mit 0,9 km ebenfalls gut erreichbar. Die ärztliche Primärversorgung ist mit 5,3 km in moderater Distanz vorhanden, während ein Facharztzentrum bzw. Krankenhaus mit 17,9 km deutlich weiter entfernt liegt. Insgesamt ergibt sich eine funktionale, jedoch teilweise ausbaufähige medizinische Versorgungssituation.

Im Bereich Bildung und Freizeit weist die Mikrolage eine solide Ausstattung auf. Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in Entfernungen zwischen 1,4 km und 3,1 km. Ein Gymnasium liegt mit 2,2 km ebenfalls gut erreichbar. Freizeit- und Kultureinrichtungen sind mit 0,9 km in kurzer Distanz vorhanden. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich mit 0,2 km in unmittelbarer Nähe und tragen positiv zur Wohnqualität bei. Hochschul- und Universitätsstandorte liegen mit rund 26,9 km im erweiterten Einzugsbereich.

Die verkehrliche Anbindung ist insgesamt gut. Der Regionalbahnhof befindet sich in etwa 0,9 km Entfernung, eine ÖPNV-Haltestelle liegt rund 1,0 km entfernt. Die nächstgelegene Bundesstraße ist nach etwa 1,9 km erreichbar. Der Ausbaugrad des E-Ladenetzes ist als mäßig einzustufen und entspricht nur teilweise den Anforderungen moderner Mobilitätskonzepte.

Die soziale Infrastruktur wird als leicht überdurchschnittlich bewertet, während die ökologische Infrastruktur als mäßig einzustufen ist. Unter Berücksichtigung aller relevanten Lageparameter ergibt sich ein Mikrolagenrating, das eine insgesamt **gute Wohnlage** beschreibt. Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre Nähe zu Nahversorgungsangeboten, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die vorhandenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Gestalt:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Reihengrundstück mit einem trapezförmigen Grundriss (siehe Lageplan).

Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenseite ca. 27 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 29 m.

Größe:

Das Grundstück besitzt eine Größe von 824,00 m².

Topographie:

Die Topographie des Grundstückes ist nach Südosten hin ansteigend.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Augenscheinlich tragfähiger Untergrund. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden.

Lt. Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis ist auf dem Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Für die Bewertung wird dahingehend Altlastenfreiheit unterstellt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Einbindung in die Nachbarschaft:

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen, unterkellerten Wohnhaus bestehend aus zwei Baukörpern mit angebauter, einseitig grenzstehender Garage.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

Hochwassergefährdung:

Das Grundstück liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht in einem Überflutungsbereich bei Hochwasser.

4. Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:

Das Objekt ist über die mit Feinasphalt ausgebaute und einseitig mit Bürgersteig versehene Alemannenstraße erschlossen. Es handelt sich um eine normal frequentierte Wohnstraße.

Vorhandene und gesicherte Erschließung:

Das Objekt ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Für das Bewertungsgrundstück sind laut Auskunft der Stadtverwaltung „Wasser- und Abwasserbeiträge erhoben und beglichen. Gleiches gilt für die Straßenanliegerbeiträge“.

Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

5. Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch vom 05.09.2025 wurde eingesehen. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden wurden bei der Bewertung jedoch auftragsgemäß nicht berücksichtigt:

- Lfd. 1 zu BV-Nr. 1:
- Lfd. 2 zu BV-Nr. 1:
- Lfd. 3 zu BV-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 02.09.2025 (2 K 50/25). Eingetragen (TBB021/398/2025) am 05.09.2025.

Auftragsgemäß wurden die o.g. Belastungen aufgrund der besonderen Bestimmungen im Zwangsversteigerungsverfahren bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

Sonstige Bestimmungen:

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

Überbau:

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht festgestellt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauleitplanung:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hager“ mit u.a. folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Geschosse:	II

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten**6.1 Art und Umfang der Nutzung**

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Wohnhaus bestehend aus zwei Baukörpern (Altbau und Anbau). Das Gebäude ist insgesamt eingeschossig, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage.

Insgesamt befinden sich in dem Gebäude 2 Wohnungseigentumseinheiten mit insgesamt 3 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 befindet sich im Unter- und Obergeschoss des Altbaus und ist vierseitig nach Nordwesten, Nordosten, Südwesten und Südosten ausgerichtet. Innerhalb der Wohnungseigentumseinheit befinden sich 2 getrennt genutzte Wohneinheiten. Eine Wohneinheit im Untergeschoss und eine Wohneinheit im Obergeschoss.

Das im Obergeschoss südwestlich gelegene Zimmer (bezeichnet als „Wohnraum“) einschließlich des angrenzenden Balkons wird derzeit vom Sondereigentum Nr. 2 genutzt. Die Abtrennung zum Sondereigentum Nr. 2 (angrenzender Balkon) ist wieder herzustellen und der Zugang zum Wohnraum von der Essdiele im Obergeschoss aus ist wieder zu öffnen (s. Anlage 5:).

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

6.2 Vermietungssituation

Die Wohneinheit im Untergeschoss ist derzeit leerstehend. Die Einheit im Obergeschoss ist vermietet.

6.3 Marktentwicklung

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

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

7.2 Wohnhaus (Altbau)

Baujahr:	ca. 1971, Aufstockung ca. 1978/79.
Außenmauern:	Beton, Mauerwerk.
Innenmauern:	Beton, Mauerwerk.
Decken:	Massivdecke, Hohlkörperdecke.
Dach:	Satteldach mit Betonziegeldeckung (tlw. schadhaft). Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Kaminkopf über Dach.
Fassade:	Putzfassade (gestrichen), Eternitverkleidung, Holzverkleidung. Sockel: Steinputz.
Eingangsbereich:	Eingangstüre aus Alu/PVC mit Lichtausschnitt in Isol.- Verglasung. Haussprech- und Klingelanlage. Eingangsüberdachung aus Metall.

Stocktreppen:	EG: Betontreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer. OG: Holzeinschubtreppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss.
Innentüren:	Holztüren (tlw. mit Lichtausschnitt).
Fußböden:	Fliesen, Kunststein, Laminat, PVC, Korkbelag. Bad: Fliesen.
Wandflächen:	Putz/Tapeten/Anstrich, Holzverkleidung. Nassräume: Fliesen, Putz/Tapeten/Anstrich. Küche: Fliesenspiegel.
Deckenflächen:	Holzverkleidung, Putz/Tapeten/Anstrich, Hartschaumplatten, beschichtete Paneele.
Fenster:	Kunststoff/Holz mit Isol.-Verglasung und Kunststoff- Rollläden (tlw. schadhaft).
Balkone:	Beton mit Fliesenbelag und Stahlgeländer mit Blechverkleidung bzw. gemauerte Brüstung.
Heizung:	Öl-Zentralheizung.
Warmwasserbereitung:	Über Zentralheizung mit Solarthermieunterstützung.
Sanitärinstallation:	Einfache/mittlere Ausführung.
Elektroinstallation:	Einfache/mittlere Ausführung. Stromversorgung über Dachständer.
Ausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung.
Durchgeführte, relevante Modernisierungen:	Keine

Allgemein:

Belichtung und Besonnung sind entsprechend der Bauweise normal, vierseitig ausgerichtet.
Die Grundrissgestaltung ist der Bauweise entsprechend einfach. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
Diejenigen Kellerräume die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind besitzen normalen, einfachen Ausbau.
Die Garagen im Untergeschoss besitzen normalen, einfachen Ausbau. Zufahrten über elektrisch betriebene Stahlschwingtore.
Die oberste Geschossdecke ist mit Hartschaumplatten isoliert. Der Kamin ist versottet.

Der Innenausbau der Nassräume im Obergeschoss stammt noch aus dem Ursprungsbaujahr und ist entsprechend abgewohnt bzw. verbraucht.

Im Anschlußbereich vom Altbau zum Anbau sind Setz- bzw. Abscherisse vorhanden.

Das Objekt befindet sich allgemein in einem mittleren Unterhaltungszustand. Diverser Unterhaltungsstau bzw. Modernisierungsbedarf ist vorhanden.

O.g. Punkte sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

7.3 Außenanlagen

Anmerkung:

Die Freiflächen sind als Sondernutzungsrechte zugewiesen (s. Anlage 4:). Im Folgenden werden die zum Sondernutzungsrecht „1“ zugehörigen Aussenanlagen beschrieben:

Zufahrten und Zugang mit Betonverbundpflaster bzw. Feinasphalt befestigt. Strassenseitige Einfriedung mit Lebendzaun.

Vorgarten mit Naturrasen, Busch-, Strauch- und Baumbestand angelegt.

Sonstige Freiflächen mit Naturrasen, Busch-, Strauch- und Baumbestand bewachsen bzw. als Nutzgarten angelegt. Umgangswege mit Betonplatten, Betonverbundpflaster bzw. Beton befestigt.

Gartengerätehaus, verputzt und gestrichen mit Pultdach und Welleterniteindeckung.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

„Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und

Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Der Wert von Wohnungs-/Teileigentum kann, soweit ausreichende Vergleichsdaten vorliegen, über das Vergleichswertverfahren gem. § 24 ImmoWertV ermittelt werden. Soweit es sich um ein vermietetes oder vermietbares Objekt handelt, kann auch das Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV herangezogen werden. Nach ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Objekt, das vermietbar bzw. vermietet ist. Der Sachverständige hält deshalb das **Ertragswertverfahren** als führendes Verfahren für sachgerecht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei autarke Wohnhäuser in Form eines Wohnungseigentums welche auch zur Eigennutzung nachgefragt werden. Zur Unterstützung des Ergebnisses wird eine Bewertung nach dem **Sachwertverfahren** als nachrangiges Verfahren vorgenommen.

8.2 Bodenwertermittlung

8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen

Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025 (01201139 Osterburken - Hager)**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Grundstücksgröße:	800 m²

Dem Wohnungseigentum ist dabei entsprechend der Miteigentumsanteile eine Fläche von $824,00 \text{ m}^2 / 10.000 \times 6.056,267 = 499,03 \text{ m}^2$ zuzuordnen.

Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Bodenwertanteil ETW Nr. 1	499,03	95,00					Ja	47.407

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

47.407 €

8.3 Ertragswertverfahren

8.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)

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

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

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

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

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

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

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 11.1.

8.3.2 Berechnungen

Rohertrag

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahres-rohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
		in Gebäude	Jahre	%	m²	Ist	angesetzt	€	€	/ Jahr
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / UG	32	2,50	1	70,00		6,50	5.460	402
w	1	Wohnen / EG	32	2,50	1	105,00		7,50	9.450	696
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	32	2,50	2			50,00	1.200	89
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 32	Ø 2,50	Σ 2	Σ 175,00			Σ 16.110	Σ 1.187

Bewirtschaftungskosten

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
		in Gebäude	€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.					€/m²	/Stk.		
w	1	Wohnen / UG	14,40	0,47	367,00	6,72	2,00				27,19
w	1	Wohnen / EG	14,40	0,47	367,00	3,88	2,00				21,88
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	108,00		48,00	8,00	2,00				28,00

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 24,14

Ertragswert

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
	Nutzung / Beschreibung								
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / UG	5.460	1.485	3.975	402	3.573	21,8491	78.066
w	1	Wohnen / EG	9.450	2.068	7.382	696	6.686	21,8491	146.083
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garagen	1.200	336	864	89	775	21,8491	16.933
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 16.110	Σ 3.889	Σ 12.221	Σ 1.187	Σ 11.034		Σ 241.082

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

241.082 €

+ Bodenwert

47.407 €

Ertragswert

288.489 €

8.3.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Berechnungsvorgaben gemäß WoFIV, II BV, DIN 283 und DIN 277 bzw. den Vorgaben im Modell der Ertragswertermittlung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche erfolgte anhand der vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen.

Die Zusammenstellung der Wohn-/Nutzflächen ist der Anlage 7: zu entnehmen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die erzielbare Wohnraummiere wurde auf der Grundlage eigener Auswertungen sowie der Auswertungen von on-geo und F+B angesetzt (entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses).

Bewirtschaftungskosten

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

Der vorliegenden Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV veröffentlichten Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung der in der einschlägigen Literatur veröffentlichten Spannen für Objekte mit entsprechender Beschaffenheit, Lage und derzeitigem Zustand sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Grundstücksmarktberichtes, eigener Auswertungen und der Heranziehung von veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen aus Regionen mit vergleichbarer Infra- und Bevölkerungsstruktur und Wirtschaftskraft ist im vorliegenden Fall m.E. ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters kann dem Wohnungseigentum eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren unterstellt werden.

8.4 Sachwertverfahren

8.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 0.

8.4.2 Berechnungen

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus ETW Nr. 1	1	1978	80	32	435,72 m² BGF	1.034	17,00	Linear	60,00	210.850

Σ 210.850

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten	210.850 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 10.542 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	221.392 €
+ Bodenwert	47.407 €
vorläufiger Sachwert	268.799 €

Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	268.799 €
± Marktanpassung	10,00 % 26.879 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	295.678 €
Sachwert	295.678 €

8.4.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bzw. des Bruttorauminhaltes (BRI) erfolgte in Anlehnung an DIN 277/1987.

Diese Berechnungen können tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit der für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgte in überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Unterlagen. Die Berechnungen sind in Anlage 6: dargestellt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (ImmoWertV) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhaus ETW Nr. 1** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 2.02 Doppel- und Reihenendhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 2,46

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	112,01
Dach		1,0				15	73,05
Fenster und Außentüren		1,0				11	53,57
Innenwände und -türen			1,0			11	61,49
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	61,49
Fußböden			1,0			5	27,95
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	47,07
Heizung			1,0			9	50,31
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	33,54
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	440	487	559	675	841		Σ 520

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:

520 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m ² BGF
Abschlag für Dachgeschoss nur eingeschränkt nutzbar	-8,00	-42

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m ² BGF
Balkon strassen-seitig	1	3.000	nein	6
Teilausbau Kellergeschoss als Wohnraum	91	18.837	nein	43

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

527 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

527 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag:

1.004 €/m² BGF

Regionalfaktor:

1,0300

regionalisierte Herstellungskosten:

1.034 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind bei zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind m.E. folgende Zu-/Abschläge anzubringen:

- Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für

besondere Bauteile¹. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonders zu veranschlagenden Bauteile zu berücksichtigen:

- Teilausbau des Kellergeschosses als Wohnräume
- Balkon stassenseitig

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind mit 17 % angesetzt.

Regionalfaktor:

Der Regionalfaktor wird seitens des Gutachterausschusses im Modell der Sachwertermittlung für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser mit 1,03 angegeben.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Die Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt als pauschaler Ansatz des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts entsprechend den Angaben in der Wertermittlungsliteratur². Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall ist m.E. ein Ansatz von 5 % des alterswertgeminderten Gebäudewerts zur Berücksichtigung der Aussenanlagen angemessen.

¹ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

² Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Aufgrund des Gebäudetyps kann im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des Modells der Ableitung des Sachwertfaktors bzw. den Vorgaben der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von insgesamt rd. 80 Jahren angenommen werden.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Aufgrund des Gebäudealters kann m.E. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 32 Jahren angenommen werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor/Sachwert-Marktanpassungsfaktor

Unter Berücksichtigung eigener Auswertungen sowie Heranziehung von veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren aus Regionen mit vergleichbarer Infra- und Bevölkerungsstruktur und Wirtschaftskraft und nach Rücksprache mit dem gemeinsamen Gutachterausschuss des Neckar-Odenwald-Kreises ist zur Ableitung des Verkehrswertes m. E. aufgrund der Art, Zustand und Beschaffenheit des Objektes und der Situation auf dem Immobilienmarkt im vorliegenden Fall ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,1 (+10 %) bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

9.1 Baumängel und Bauschäden

Das Objekt befindet sich allgemein einem mittleren Unterhaltungszustand. Diese Umstände wurden bei der Wertermittlung über den Ansatz der wertermittlungsrelevanten Parameter bereits entsprechend berücksichtigt.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Fall m. E. nicht zu berücksichtigen.

10. Verkehrswert

10.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. sowohl zur Fremd- als auch zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich aufgrund der i.d.R. besseren Datenlage vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung bzw. lassen sich entsprechend ableiten. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewandt und bestätigt im vorliegenden Fall den ermittelten Ertragswert.

Der Ertragswert wurde mit rd. **288.489,00 €** ermittelt

Der Sachwert wurde mit rd. **295.678,00 €** ermittelt.

Eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen.

10.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert des

**Miteigentumsanteils von 6.056,267/10.000 an dem Grundstück eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Osterburken, Blatt 1597, Gemarkung Osterburken, Flurstück Nr. 9529, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Unter- und Obergeschoss des Altbaus, bestehend aus Kinderzimmer, zwei Zimmer Oma, zwei Fluren, WC und Waschraum sowie Waschküche im Untergeschoss, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Kinderzimmer mit Balkon, Wohnzimmer mit Balkon, Küche, Essdiele, Bad, WC, Flur, Flur mit Treppenhaus im Obergeschoss, Dachraum des Dachgeschosses sowie Keller Nr. 1 und zwei mit Nr. 1 gekennzeichnete Garagen im Untergeschoss - sämtliche Räumlichkeiten sind im Aufteilungsplan jeweils "grün" gekennzeichnet),
nebst Sondernutzungsrecht hinsichtlich eines Grundstücksteils
Alemannenstraße 11, 11/1 in 74706 Osterkurken**

zum Wertermittlungsstichtag auf

rund 288.000,00 €

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verwendeten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten z. T. urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Fahrenbach, den 23.03.2026

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:



The image shows a handwritten signature in blue ink and an official octagonal seal. The seal contains the text: 'Sachverständigenrat', 'an der FV', 'Christoph Schreck', 'Vollqualifizierter Sachverständiger', 'Immobilienbewertung', and 'ZW/2007-02-12a'. A large, diagonal watermark is overlaid across the page, reading: 'Von immobilienpool.de ist untersagt! Weitergabe an oder Verkauf durch'.

11. Begriffserläuterungen

11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag/Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

11.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei

der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. § 38 ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert und wird z. B. bei Wohngebäuden auf 80 Jahre festgelegt.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines BauschadensSachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“

(= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

12. Verzeichnis der Anlagen

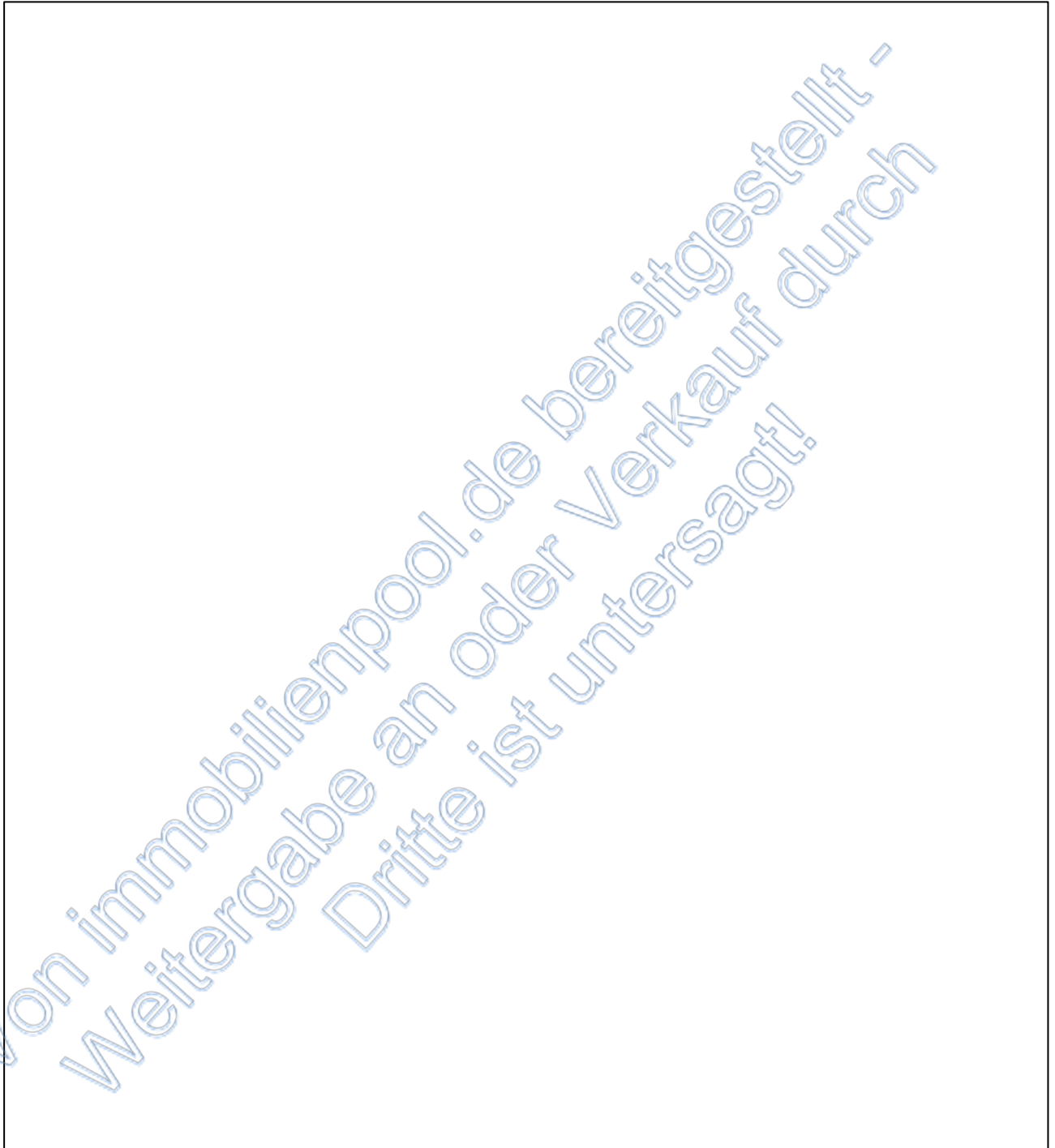
Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	45
Anlage 2: Bodenrichtwertinformation	46
Anlage 3: Fotodokumentation	48
Anlage 4: Sondernutzungsrechte	54
Anlage 5: Planunterlagen.....	55
Anlage 6: Zusammenstellung der Bruttogrundfläche.....	59
Anlage 7: Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche.....	60

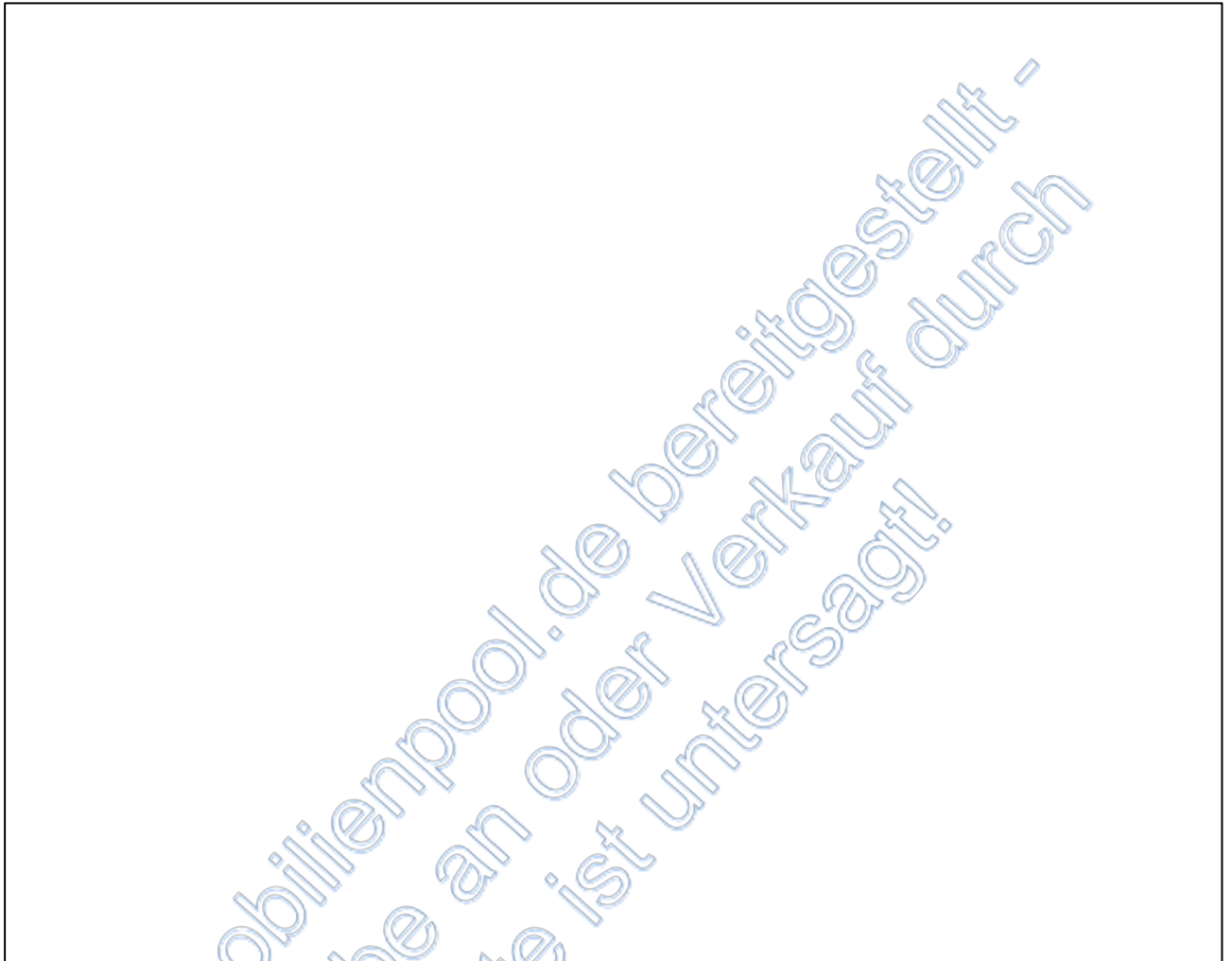
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Liegenschaftskarte



Anlage 2: Bodenrichtwertinformation





Anlage 3: Fotodokumentation



Norden



Osten



Osten



Südosten



Gartengerätehaus



Heizungsanlage



Heizungsanlage



Elektrounterverteilung



Bad UG



WC UG

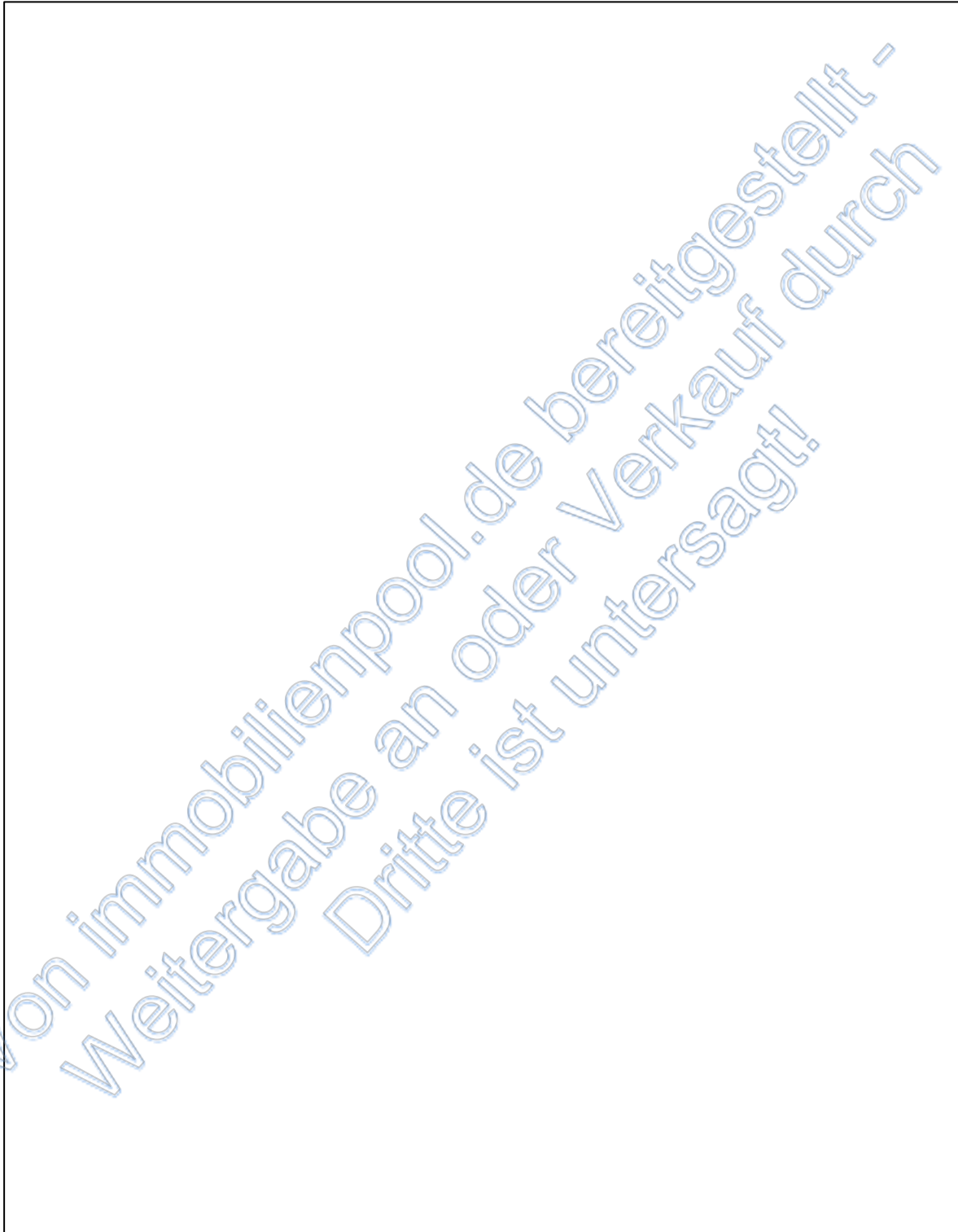


Stocktreppe

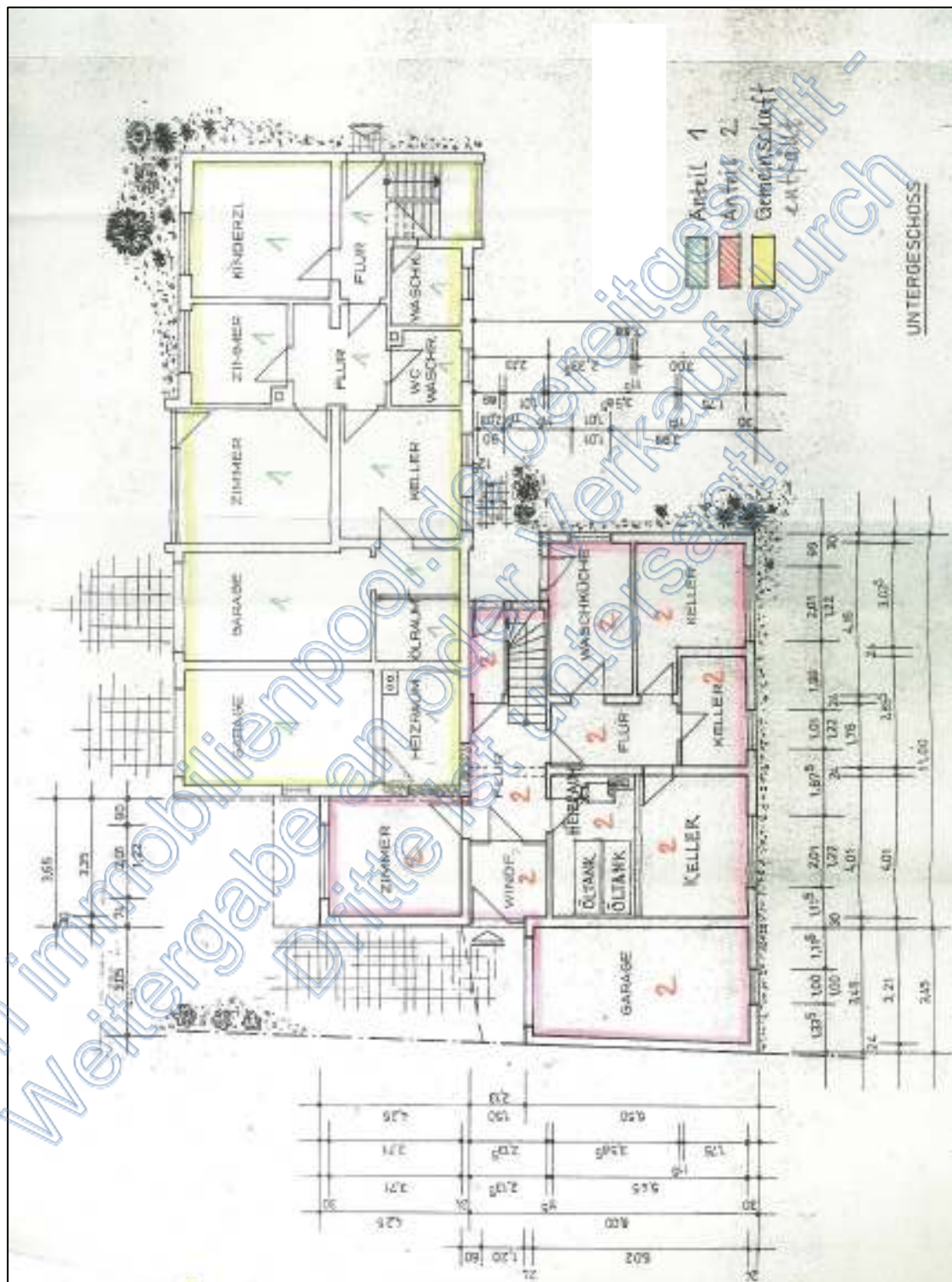


Dachgeschoss

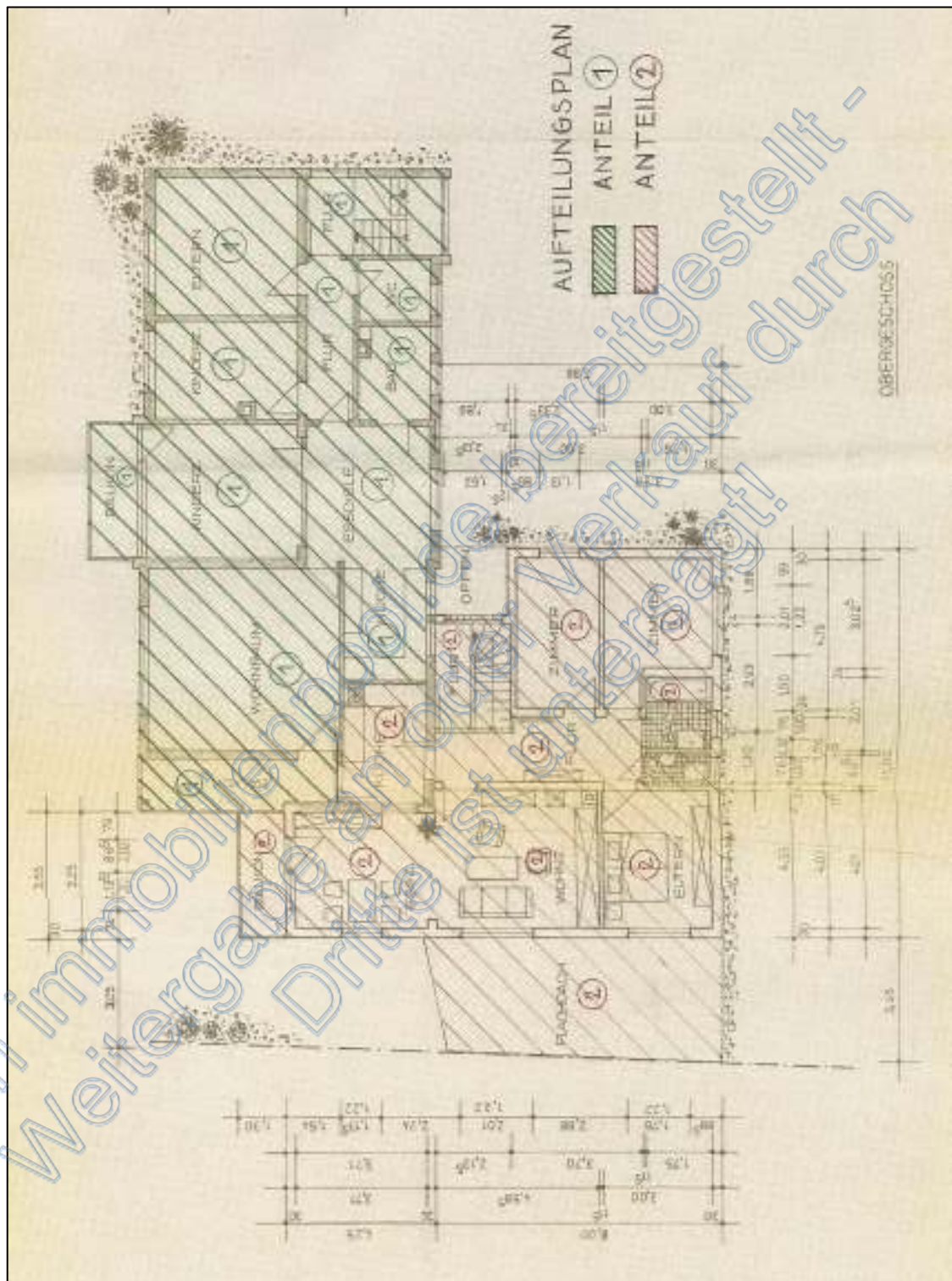
Anlage 4: Sondernutzungsrechte



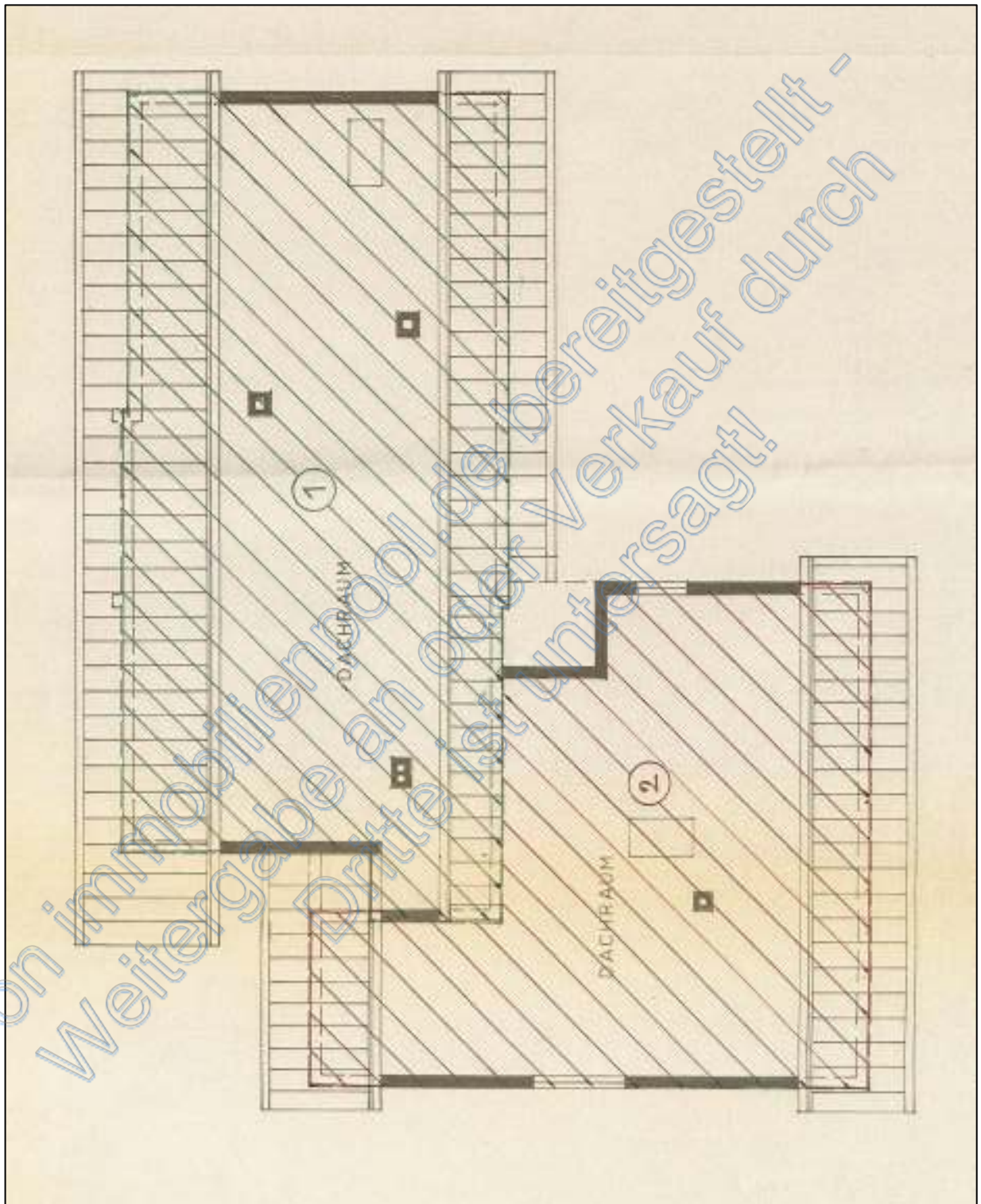
Anlage 5: Planunterlagen



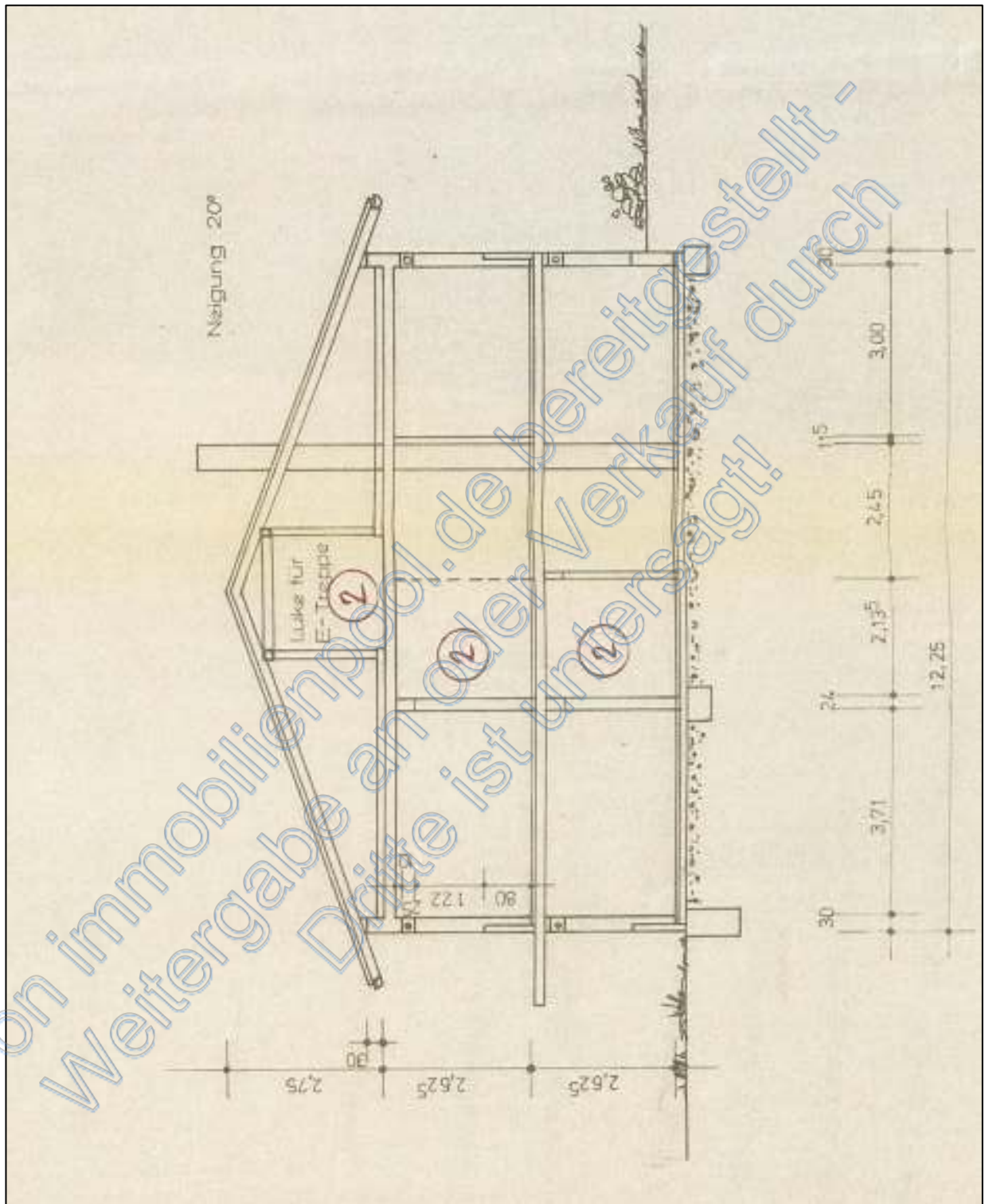
Untergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Anlage 6: Zusammenstellung der Bruttogrundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1	UG/EG/DG	3,00	11,10	8,22		273,72	273,72
1	UG/EG/DG	3,00	6,85	8,19		168,30	168,30
1	UG/EG	2,00	2,61	0,25		1,30	1,30
1	UG/EG	2,00	4,24	0,25		2,12	2,12
1	EG (Küche zu ETW 2)	-1,00	2,70	3,60		-9,72	-9,72
	Summe Wohnhaus ETW Nr. 1						435,72

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

435,72 m²

Anlage 7: Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche

Raum		Breite [m]		Länge [m]	Faktor (Putzabzug)		Wohn-/Nutz- fläche [m²]
------	--	---------------	--	--------------	-----------------------	--	----------------------------

ETW Nr. 1**Untergeschoss**

Zimmer	ca.	3,75	x	4,00	x	0,97 =	14,55	14,55
Küche	ca.	2,89	x	2,84	x	0,97 =	7,95	
	ca.	0,40	x	0,40	x	-0,97 =	-0,16	7,79
Zimmer	ca.	3,75	x	4,00	x	0,97 =	14,55	14,55
Bad	ca.	2,20	x	1,98	x	0,97 =	4,21	
	ca.	0,40	x	0,40	x	-0,97 =	-0,16	4,06
HWR	ca.	2,20	x	1,98	x	0,97 =	4,23	4,23
Abstellraum (Zimmer)	ca.	3,60	x	3,40	x	0,97 =	11,87	11,87
Flur	ca.	2,89	x	2,88	x	0,97 =	8,07	
	ca.	0,24	x	0,70	x	-0,97 =	-0,16	
	ca.	1,35	x	3,75	x	0,97 =	4,91	12,82
Summe Untergeschoss	ca.						69,87	69,87
						rund		70,00

Obergeschoss

Zimmer	ca.	3,75	x	4,00	x	0,97 =	14,55	14,55
Zimmer	ca.	2,89	x	4,00	x	0,97 =	11,21	
	ca.	0,40	x	0,40	x	-0,97 =	-0,16	11,06
Zimmer	ca.	3,75	x	4,00	x	0,97 =	14,55	14,55
Essdiele	ca.	3,74	x	3,50	x	0,97 =	12,70	12,70
Bad	ca.	2,65	x	2,04	x	0,97 =	5,23	
	ca.	0,40	x	0,40	x	-0,97 =	-0,16	5,08
WC	ca.	1,75	x	2,04	x	0,97 =	3,45	3,45
Flur	ca.	1,35	x	4,52	x	0,97 =	5,91	5,91
Wohnzimmer	ca.	5,10	x	5,58	x	0,97 =	27,58	27,58
Küche	ca.	3,26	x	2,25	x	0,97 =	7,10	7,10
Balkon	ca.	3,65	x	1,20	x	0,25 =	1,10	1,10
Balkon	ca.	5,35	x	1,40	x	0,25 =	1,87	
	ca.	0,30	x	1,40	x	-0,25 =	-0,11	1,77
Summe Obergeschoss	ca.						104,84	104,84
						rund		105,00

Dipl.-Geologe Christoph Schreck
Öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten

Bahnhofstraße 46
74864 Fahrenbach
Tel. 06267-9299934
Fax 06267-9299935

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Mitglied im gem. Gutachterausschuss
Neckar-Odenwald-Kreis

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des Miteigentumsanteils von 3.943,732/10.000 an dem Grundstück eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Osterburken, Blatt 1598, Gemarkung Osterburken, Flurstück Nr. 9529, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Unter- und Obergeschoss des Anbaus, bestehend aus Windfang, Flur mit Treppenhaus, Zimmer, Flur und Waschküche im Untergeschoss, Esszimmer mit Balkon, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, WC, Bad, zwei Kinderzimmer, Flur, Küche und Flur vor Abschluss im Obergeschoss, Dachraum im Dachgeschoss sowie drei Kellerräume und eine Garage im Untergeschoss - sämtliche Räumlichkeiten sind im Aufteilungsplan „rot“ gekennzeichnet), nebst Sondernutzungsrecht hinsichtlich eines Grundstücksteils Alemannenstraße 11, 11/1 in 74706 Osterkurken



Aktenzeichen des Amtsgerichts: 2 K 50/25

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 04.02.2026

Verkehrswert/Marktwert: **rd. 219.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 60 Seiten und wurde 2-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	3
Literaturverzeichnis	4
1. Allgemeine Angaben	6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage	10
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	12
4. Infrastruktur	13
5. Rechte und Belastungen	13
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten	15
6.1 Art und Umfang der Nutzung	15
6.2 Vermietungssituation	15
6.3 Marktentwicklung	16
7. Gebäudebeschreibung	17
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
7.2 Wohnhaus (Anbau)	17
7.3 Außenanlagen	19
8. Wertermittlung	20
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	20
8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:	21
8.2 Bodenwertermittlung	21
8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	22
8.3 Ertragswertverfahren	23
8.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)	23
8.3.2 Berechnungen	24
8.3.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung	25
8.4 Sachwertverfahren	27
8.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
8.4.2 Berechnungen	28
8.4.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung	29
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
9.1 Baumängel und Bauschäden	33
10. Verkehrswert	34
10.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
10.2 Verkehrswert	35
11. Begriffserläuterungen	37
11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
11.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	40
12. Verzeichnis der Anlagen	44

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungstichtag gültige Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenaus-schuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV); Geändert durch Art. 1 V v. 16.9.2009 I 3041.

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2025.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Tillmann, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

Marktdaten:

<http://www.on-geo.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw>; Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW); Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis.

Grundstücksmarktbericht 2024 mit Marktdaten zum Neckar-Odenwald-Kreis; Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach; 2025.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Software:

LORA® Connect 3.0; on-geo GmbH, Erfurt

1. Allgemeine Angaben

Objektart: Wohnungseigentum an einem Reihenhaus mit einer Wohneinheit

Objektadresse: Alemannenstraße 11
74706 Osterkurken

Auftraggeber: Amtsgericht Mosbach
Hauptstraße 110
74821 Mosbach

Az.: 2 K 50/25

Datum der Beauftragung: 27.11.2025

Eigentümer lt. Grundbuch:

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

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Grundstücksdaten: Grundbuch: Osterburken
Grundbuchart: Wohnungsgrundbuch
Gemarkung: Osterburken

Blatt: 1598

BV-Nr. 1
Flurstück: 9529
Nutzung: Gebäude- und Freifläche.
Größe: 824,00 m²

Miteigentumsanteil: 3.943,732/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Unter- und

Obergeschoss des Anbaus, bestehend aus Windfang, Flur mit Treppenhaus, Zimmer, Flur und Waschküche im Untergeschoss, Esszimmer mit Balkon, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, WC, Bad, zwei Kinderzimmer, Flur, Küche und Flur vor Abschluss im Obergeschoss, Dachraum im Dachgeschoss sowie drei Kellerräume und eine Garage im Untergeschoss - sämtliche Räumlichkeiten sind im Aufteilungsplan „rot“ gekennzeichnet), nebst Sondernutzungsrecht hinsichtlich eines Grundstücksteils.

Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich eines Flurs im Erdgeschoss gemäß Bewilligung vom 12.01.1994 erweitert.

Katasterangaben:

Gemarkung: Osterburken
Flurstück: 9529
Nutzung: Gebäude- und Freifläche.
Größe: 824,00 m²

Verwalter:

Eigen verwaltet.

Arbeitsunterlagen:

Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:

Auskunft zu Baulasten, Erschließungssituation und Baurecht (Stadtverwaltung).

Auskunft aus dem Altlastenkataster (Neckar-Odenwald-Kreis).

Teilungserklärung vom 16.02.1986 und Änderung der Teilungserklärung vom 12.01.1994 (Grundbuch-zentralarchiv).

Grundbuchauszug (Auftraggeber).

Ortsbesichtigung:

Am 04.02.2026. Anwesend bei der Ortsbesichtigung waren

sowie der Unterzeichner.

Es erfolgte eine Innen- und Aussenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag:

04.02.2026.

Qualitätsstichtag:

04.02.2026.

Allgemein:

Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. (fern)mündlich eingeholt.

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht festgestellt.

Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden.

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

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage:

Die Stadt Osterburken liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Neckar-Odenwald-Kreis im Regierungsbezirk Karlsruhe. Mit rund 6.600 Einwohnern zählt Osterburken zu den kleinen Kleinstädten der Region. Das Stadtgebiet umfasst etwa 47 km² und liegt auf einer Höhe von rund 261 m über dem Meeresspiegel. Innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar übernimmt Osterburken die Funktion eines Unterzentrums. Das nächsthöhere Mittelzentrum ist Buchen (Odenwald) in einer Entfernung von rund 16 km; das nächstgelegene Oberzentrum ist Heilbronn in etwa 50 km Entfernung.

Das Makrolagenrating für Osterburken wird aktuell als „**leicht überdurchschnittlich**“, prospektiv jedoch als „leicht unterdurchschnittlich“ eingestuft. Diese differenzierte Bewertung spiegelt die solide regionale Einbindung und funktionale Versorgungsstruktur wider, weist jedoch zugleich auf strukturelle Herausforderungen und eine begrenzte Wachstumsdynamik hin. Insgesamt ergibt sich ein Standortprofil mit ausgewogenen Chancen und Risiken.

Die demografischen und wirtschaftlichen Kennzahlen zeigen ein gemischtes Bild. Die mittelfristige Bevölkerungsprognose liegt bei -2,2 % und damit deutlich unter dem bundesweiten Referenzwert. Die Arbeitslosenquote im Neckar-Odenwald-Kreis beträgt 4,1 % und liegt klar unter dem Bundesdurchschnitt, was auf eine stabile regionale Beschäftigungssituation hinweist. Der Kaufkraftindex von 98,5 bewegt sich leicht unter dem Bundesniveau. Der Wohnungsmarkt ist durch einen Angebotsüberhang geprägt, wobei die Nachfrage perspektivisch als wachsend eingeschätzt wird. Die Leerstandsquote liegt bei 5,4 %, die Bautätigkeit bei 0,5 %. Im bundesweiten Standortranking erreicht der Neckar-Odenwald-Kreis Platz 245 von 401 und wird der Kategorie „ausgeglichene Chancen/Risiken“ zugeordnet.

Die verkehrliche Anbindung Osterburkens ist zweckmäßig und für die Gemeindegröße angemessen. Die Bundesautobahn A81 ist rund 5 km entfernt und ermöglicht eine gute überregionale Erreichbarkeit. Der nächstgelegene überregionale Bahnhof befindet sich im etwa 64 km entfernten Heilbronn. Der internationale Flughafen Stuttgart ist mit einer Entfernung von rund 107 km erreichbar. Insgesamt bietet Osterburken eine funktionale Verkehrsinfrastruktur, die den Anforderungen privater Haushalte und regionaler Wirtschaftsstrukturen entspricht.

Mikrolage:

Die Bewertungsobjektlage befindet sich im südlichen Bereich von Osterburken innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 30 BauGB. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und weist eine offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise auf. Die Immissionsbelastung ist als leicht lärmbelastet einzustufen, was insbesondere auf die Nähe zu verkehrlichen Infrastrukturen zurückzuführen ist. Das Quartiersimage wird als gut bewertet. Die Parkplatzsituation ist entspannt und ermöglicht eine problemlose Nutzung für Bewohner und Besucher.

Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist leicht überdurchschnittlich ausgeprägt. Ein Nahversorger sowie eine Apotheke befinden sich jeweils in einer Entfernung von rund 0,6 km. Zahnarztpraxen liegen mit 0,9 km ebenfalls gut erreichbar. Die ärztliche Primärversorgung ist mit 5,3 km in moderater Distanz vorhanden, während ein Facharztzentrum bzw. Krankenhaus mit 17,9 km deutlich weiter entfernt liegt. Insgesamt ergibt sich eine funktionale, jedoch teilweise ausbaufähige medizinische Versorgungssituation.

Im Bereich Bildung und Freizeit weist die Mikrolage eine solide Ausstattung auf. Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in Entfernungen zwischen 1,4 km und 3,1 km. Ein Gymnasium liegt mit 2,2 km ebenfalls gut erreichbar. Freizeit- und Kultureinrichtungen sind mit 0,9 km in kurzer Distanz vorhanden. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich mit 0,2 km in unmittelbarer Nähe und tragen positiv zur Wohnqualität bei. Hochschul- und Universitätsstandorte liegen mit rund 26,9 km im erweiterten Einzugsbereich.

Die verkehrliche Anbindung ist insgesamt gut. Der Regionalbahnhof befindet sich in etwa 0,9 km Entfernung, eine ÖPNV-Haltestelle liegt rund 1,0 km entfernt. Die nächstgelegene Bundesstraße ist nach etwa 1,9 km erreichbar. Der Ausbaugrad des E-Ladenetzes ist als mäßig einzustufen und entspricht nur teilweise den Anforderungen moderner Mobilitätskonzepte.

Die soziale Infrastruktur wird als leicht überdurchschnittlich bewertet, während die ökologische Infrastruktur als mäßig einzustufen ist. Unter Berücksichtigung aller relevanten Lageparameter ergibt sich ein Mikrolagenrating, das eine insgesamt **gute Wohnlage** beschreibt. Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre Nähe zu Nahversorgungsangeboten, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die vorhandenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Gestalt:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Reihengrundstück mit einem trapezförmigen Grundriss (siehe Lageplan).

Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenseite ca. 27 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 29 m.

Größe:

Das Grundstück besitzt eine Größe von 824,00 m².

Topographie:

Die Topographie des Grundstückes ist nach Südosten hin ansteigend.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Augenscheinlich tragfähiger Untergrund. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden.

Lt. Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis ist auf dem Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Für die Bewertung wird dahingehend Altlastenfreiheit unterstellt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Einbindung in die Nachbarschaft:

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen, unterkellerten Wohnhaus bestehend aus zwei Baukörpern mit angebauter, einseitig grenzstehender Garage.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

Hochwassergefährdung:

Das Grundstück liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht in einem Überflutungsbereich bei Hochwasser.

4. Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:

Das Objekt ist über die mit Feinasphalt ausgebaute und einseitig mit Bürgersteig versehene Alemannenstraße erschlossen. Es handelt sich um eine normal frequentierte Wohnstraße.

Vorhandene und gesicherte Erschließung:

Das Objekt ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Für das Bewertungsgrundstück sind laut Auskunft der Stadtverwaltung „Wasser- und Abwasserbeiträge erhoben und beglichen. Gleiches gilt für die Straßenanliegerbeiträge“.

Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

5. Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch vom 05.09.2025 wurde eingesehen. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden wurden bei der Bewertung jedoch auftragsgemäß nicht berücksichtigt:

- Lfd. 1 zu BV-Nr. 1:
- Lfd. 2 zu BV-Nr. 1:
- Lfd. 3 zu BV-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 02.09.2025 (2 K 50/25). Eingetragen (TBB021/398/2025) am 05.09.2025.

Auftragsgemäß wurden die o.g. Belastungen aufgrund der besonderen Bestimmungen im Zwangsversteigerungsverfahren bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

Sonstige Bestimmungen:

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

Überbau:

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht festgestellt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauleitplanung:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hager“ mit u.a. folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Geschosse:	II

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten**6.1 Art und Umfang der Nutzung**

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Wohnhaus bestehend aus zwei Baukörpern (Altbau und Anbau). Das Gebäude ist insgesamt eingeschossig, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage.

Insgesamt befinden sich in dem Gebäude 2 Wohnungseigentumseinheiten mit insgesamt 3 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 befindet sich im Unter- und Obergeschoss des Anbaus und ist vierseitig nach Nordwesten, Nordosten, Südwesten und Südosten ausgerichtet.

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

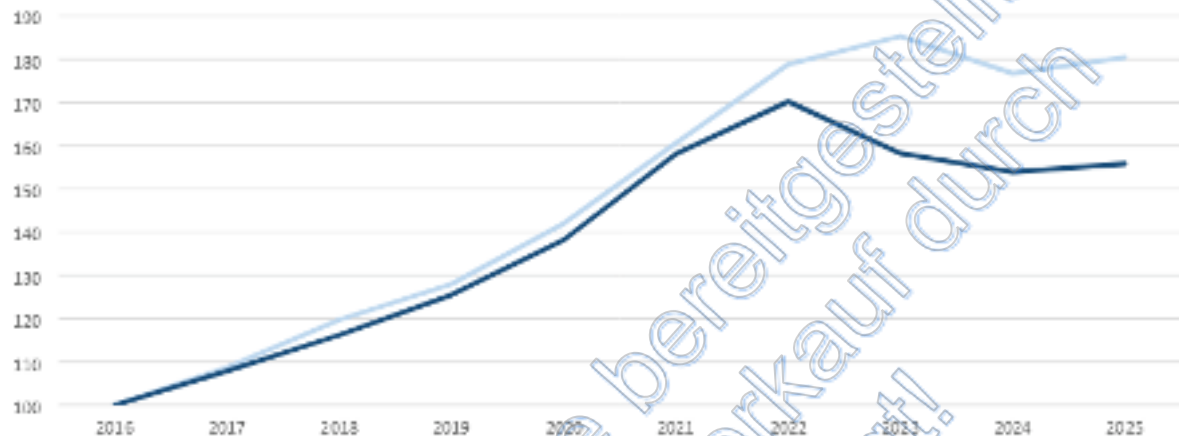
6.2 Vermietungssituation

Die Wohneinheit ist derzeit eigengenutzt.

6.3 Marktentwicklung

Hauspreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser:

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
100,0	108,7	119,7	128,0	142,0	160,6	178,8	185,3	176,7	180,4
100,0	107,9	116,2	125,5	138,2	158,1	170,2	158,2	153,9	155,8

Wertentwicklung Region:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 3518 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis berücksichtigt.

Wertentwicklung Land:

Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1456843 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Ø Wertentwicklung Region: 6,8 %

Ø Wertentwicklung Land: 5,0 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025
1,1 %	0,6 %	-0,1 %	-0,5 %
0,5 %	0,4 %	0,1 %	-0,1 %

Quelle: on-geo GmbH

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

7.2 Wohnhaus (Anbau)

Baujahr:	ca. 1983.
Außenmauern:	Beton, Mauerwerk.
Innenmauern:	Beton, Mauerwerk.
Decken:	Massivdecke, Hohlkörperdecke.
Dach:	Satteldach mit Betonziegeldeckung. Garage mit Flachdach und Bitumenabdichtung. Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff. Kaminkopf über Dach
Fassade:	Putzfassade (gestrichen), Eternitverkleidung.
Eingangsbereich:	Eingangspodest mit Fliesenbelag. Eingangstüre aus Alu/PVC mit Lichtausschnitt in Isol.-Verglasung. Klingelanlage. Eingang überdacht.

Stocktreppen:	EG: Betontreppe mit Natursteinbelag und Stahlhandlauf. Zusätzlich Treppenlift. OG: Aluminiumeinschubtreppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss.
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen (tlw. mit Lichtausschnitt).
Fußböden:	Laminat, PVC, Korkbelag, Teppichboden. Bad: Fliesen.
Wandflächen:	Putz/Tapeten/Anstrich, Putz mit Anstrich. Nassräume: Fliesen, Putz/Tapeten/Anstrich. Küche: Fliesenspiegel.
Deckenflächen:	Holzverkleidung, Putz/Tapeten/Anstrich.
Fenster:	Holz mit Isol.-Verglasung und Kunststoff-Rollläden. Glasbausteine.
Balkon:	Beton mit Fliesenbelag und Stahlgeländer mit Kunststoffverkleidung.
Heizung:	Öl-Zentralheizung.
Warmwasserbereitung:	Über Zentralheizung.
Sanitärinstallation:	Einfache/mittlere Ausführung.
Elektroinstallation:	Einfache/mittlere Ausführung.
Ausstattung:	I.M. einfache Ausstattung.
Durchgeführte, relevante Modernisierungen:	Keine

Allgemein:

Belichtung und Besonnung sind entsprechend der Bauweise normal, vierseitig ausgerichtet.
Die Grundrissgestaltung ist der Bauweise entsprechend einfach. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
Diejenigen Kellerräume die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind besitzen normalen, einfachen Ausbau.
Kellerausgangstüre aus Aluminium mit Drahtornamentverglasung (die Türe führt zum Sondernutzungsrecht Nr. 1 - Garten).
Die Garage im Untergeschoss besitzt normalen, einfachen Ausbau. Zufahrt über manuell betriebenes Stahlschwingtor.
Das Dachgeschoss ist nicht isoliert.

Der Innenausbau insbesondere der Nassräume stammt noch aus dem Ursprungsbaujahr und ist entsprechend abgewohnt bzw. verbraucht.

Im Anschlußbereich vom Altbau zum Anbau sind Setz- bzw. Abscherisse vorhanden.

Das Objekt befindet sich überwiegend in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Diverser Unterhaltungsstau bzw. Modernisierungsbedarf ist vorhanden.

O.g. Punkte sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

7.3 Außenanlagen

Anmerkung:

Die Freiflächen sind als Sondernutzungsrechte zugewiesen (s. Anlage 4:). Im Folgenden werden die zum Sondernutzungsrecht „2“ zugehörigen Aussenanlagen beschrieben:

Zufahrt und Zugang mit Betonverbundpflaster befestigt.

Sonstige Freiflächen mit Naturrasen, Busch-, Strauch- und Baumbestand bewachsen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

„Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und

Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Der Wert von Wohnungs-/Teileigentum kann, soweit ausreichende Vergleichsdaten vorliegen, über das Vergleichswertverfahren gem. § 24 ImmoWertV ermittelt werden. Soweit es sich um ein vermietetes oder vermietbares Objekt handelt, kann auch das Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV herangezogen werden. Nach ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Objekt, das vermietbar bzw. vermietet ist. Der Sachverständige hält deshalb das **Ertragswertverfahren** als führendes Verfahren für sachgerecht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei autarke Wohnhäuser in Form eines Wohnungseigentums welche auch zur Eigennutzung nachgefragt werden. Zur Unterstützung des Ergebnisses wird eine Bewertung nach dem **Sachwertverfahren** als nachrangiges Verfahren vorgenommen.

8.2 Bodenwertermittlung

8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen

Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025 (01201139 Osterburken - Hager)**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Grundstücksgröße:	800 m ²

Dem Wohnungseigentum ist dabei entsprechend der Miteigentumsanteile eine Fläche von 824,00 m² / 10.000 x 3.943,732 = 324,96 m² zuzuordnen.

Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		
1	Bodenwertanteil ETW Nr. 2	324,96	95,00					Ja	30.871

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

30.871 €

8.3 Ertragswertverfahren

8.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)

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

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

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

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

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

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

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 11.1.

8.3.2 Berechnungen

Rohrertrag

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahres-rohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€ / Jahr
w	1	Wohnen / UG/EG	37	2,75	1	139,00		6,70	11.175	806
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	37	2,75	1			50,00	600	44

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 37 Ø 2,75

Σ 1

Σ 139,00

Σ 11.775

Σ 850

Bewirtschaftungskosten

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			€/m²		€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*				€/m²	/Stk.		
w	1	Wohnen / UG/EG	14,40	0,51	367,00	3,28	2,00				23,20
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	108,00	0,44	48,00	8,00	2,00				28,00

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 23,44

Ertragswert

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung							
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / UG/EG	11.175	2.593	8.582	806	7.776	23,0364	179.131
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	600	168	432	44	388	23,0364	8.938

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 11.775

Σ 2.761

Σ 9.014

Σ 850

Σ 8.164

Σ 188.069

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

188.069 €

+ Bodenwert

30.871 €

Ertragswert

218.940 €

8.3.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Berechnungsvorgaben gemäß WoFIV, II BV, DIN 283 und DIN 277 bzw. den Vorgaben im Modell der Ertragswertermittlung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche erfolgte anhand der vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen.

Die Zusammenstellung der Wohn-/Nutzflächen ist der Anlage 7: zu entnehmen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die erzielbare Wohnraummiere wurde auf der Grundlage eigener Auswertungen sowie der Auswertungen von on-geo und F+B angesetzt (entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses).

Bewirtschaftungskosten

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

Der vorliegenden Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV veröffentlichten Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung der in der einschlägigen Literatur veröffentlichten Spannen für Objekte mit entsprechender Beschaffenheit, Lage und derzeitigem Zustand sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Grundstücksmarktberichtes, eigener Auswertungen und der Heranziehung von veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen aus Regionen mit vergleichbarer Infra- und Bevölkerungsstruktur und Wirtschaftskraft ist im vorliegenden Fall m.E. ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,75 % angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters kann dem Wohnungseigentum eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren unterstellt werden.

8.4 Sachwertverfahren

8.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 0.

8.4.2 Berechnungen

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND RND Jahre		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.				Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus ETW Nr. 2	1	1983	80	37	318,98 m² BGF	1.042	17,00	Linear	53,75	179.857
2	Garage	1	1983	80	37	26,00 m² BGF	842	12,00	Linear	53,75	11.340
Σ 191.197											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9450

alterswertgeminderte Herstellungskosten	191.197 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 9.559 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	200.756 €
+ Bodenwert	30.871 €
vorläufiger Sachwert	231.627 €

Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	231.627 €
± Marktanpassung	-5,00 % -11.582 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	220.045 €
Sachwert	220.045 €

8.4.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bzw. des Bruttorauminhaltes (BRI) erfolgte in Anlehnung an DIN 277/1987.

Diese Berechnungen können tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit der für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgte in überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Unterlagen. Die Berechnungen sind in Anlage 6: dargestellt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (ImmoWertV) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhaus ETW Nr. 2** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 2.32 Doppel- und Reihenendhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss nicht ausgebaut
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss
 Kellergeschoss: nicht unterkellert
 Ausstattungsstufe: 2,44

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	126,73
Dach		1,0				15	82,65
Fenster und Außentüren		1,0				11	60,61
Innenwände und -türen		0,2	0,8			11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	69,96
Fußböden			1,0			5	31,80
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	53,41
Heizung			1,0			9	57,24
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	38,16
Kostenkennwert für Stufe (€/m ² BGF)	495	551	636	764	957		Σ 588

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK: 588 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Abschlag für Dachgeschoss nur eingeschränkt nutzbar	-8,00	-48
Teilbereiche im Kellergeschoss nicht als Wohnraum ausgebaut	-3,00	-18

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m² BGF
Balkon strassenseitig	1	3.000	nein	9

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

531 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

531 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag:

1.012 €/m² BGF

Regionalfaktor:

1,0300

regionalisierte Herstellungskosten:

1.042 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ausstattungsstufe:

4,00

tabellarische NHK:

433 €/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr:

433 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,9450 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag:

842 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind bei zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind m.E. folgende Zu-/Abschläge anzubringen:

- Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses (Höhe < 2 m)
- Abschlag für den in den NHK berücksichtigten, jedoch nicht vorhandenen Ausbau von Teilbereichen im Keller

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile¹. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonders zu veranschlagenden Bauteile zu berücksichtigen:

- Balkon

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind mit 12 % bzw. 17 % angesetzt.

Regionalfaktor:

Der Regionalfaktor wird seitens des Gutachterausschusses im Modell der Sachwertermittlung für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser mit 1,03 angegeben.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Die Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt als pauschaler Ansatz des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts entsprechend den Angaben in der Wertermittlungsliteratur². Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

¹ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

² Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

Im vorliegenden Fall ist m.E. ein Ansatz von 5 % des alterswertgeminderten Gebäudewerts zur Berücksichtigung der Aussenanlagen angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Aufgrund des Gebäudetyps kann im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des Modells der Ableitung des Sachwertfaktors bzw. den Vorgaben der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von insgesamt rd. 80 Jahren angenommen werden.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters kann dem Wohnungseigentum eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor/Sachwert-Marktanpassungsfaktor

Unter Berücksichtigung eigener Auswertungen sowie Heranziehung von veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren aus Regionen mit vergleichbarer Infra- und Bevölkerungsstruktur und Wirtschaftskraft und nach Rücksprache mit dem gemeinsamen Gutachterausschuss des Neckar-Odenwald-Kreises ist zur Ableitung des Verkehrswertes m. E. aufgrund der Art, Zustand und Beschaffenheit des Objektes und der Situation auf dem Immobilienmarkt im vorliegenden Fall ein Marktanpassungsfaktor von rd. 0,95 (-5 %) bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

Hierbei wurde u.a. die einfache Ausstattung und der insgesamt mäßige Zustand des Objektes berücksichtigt.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

9.1 Baumängel und Bauschäden

Das Gesamtobjekt befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Dieser Umstand wurde bei der Wertermittlung über den Ansatz der wertermittlungsrelevanten Parameter bereits entsprechend berücksichtigt.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Fall m. E. nicht zu berücksichtigen.

10. Verkehrswert

10.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. sowohl zur Fremd- als auch zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich aufgrund der i.d.R. besseren Datenlage vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung bzw. lassen sich entsprechend ableiten. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewandt und bestätigt im vorliegenden Fall den ermittelten Ertragswert.

Der Ertragswert wurde mit rd. **218.940,00 €** ermittelt

Der Sachwert wurde mit rd. **220.045,00 €** ermittelt.

Eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen.

10.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert des

**Miteigentumsanteils von 3.943,732/10.000 an dem Grundstück eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Osterburken, Blatt 1598, Gemarkung Osterburken, Flurstück Nr. 9529, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Unter- und Obergeschoss des Anbaus, bestehend aus Windfang, Flur mit Treppenhaus, Zimmer, Flur und Waschküche im Untergeschoss, Esszimmer mit Balkon, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, WC, Bad, zwei Kinderzimmer, Flur, Küche und Flur vor Abschluss im Obergeschoss, Dachraum im Dachgeschoss sowie drei Kellerräume und eine Garage im Untergeschoss
- sämtliche Räumlichkeiten sind im Aufteilungsplan „rot“ gekennzeichnet),
nebst Sondernutzungsrecht hinsichtlich eines Grundstücksteils
Alemannenstraße 11, 11/1 in 74706 Osterkurken
zum Wertermittlungstichtag auf**

rund 219.000,00 €

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verwendeten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten z. T. urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Fahrenbach, den 23.03.2026

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of an official octagonal seal. The seal contains the following text: 'Technische Akademie Stuttgart', 'an der PH / TU Kaiserslautern', 'TAS', 'Dipl.-Geometer', 'Christoph Schroek', 'Vord. Sachverständiger', 'Sachverständiger', 'Grundstückbewertung', and 'ZW 2607-02-124'. A large, diagonal watermark is overlaid across the entire page, reading 'Von immobilienpool.de oder Verkauft.de Weiterverkauf oder Versteigerung ist untersagt!'.

11. Begriffserläuterungen

11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag/Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

11.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei

der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. § 38 ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert und wird z. B. bei Wohngebäuden auf 80 Jahre festgelegt.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines BauschadensSachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“

(= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

12. Verzeichnis der Anlagen

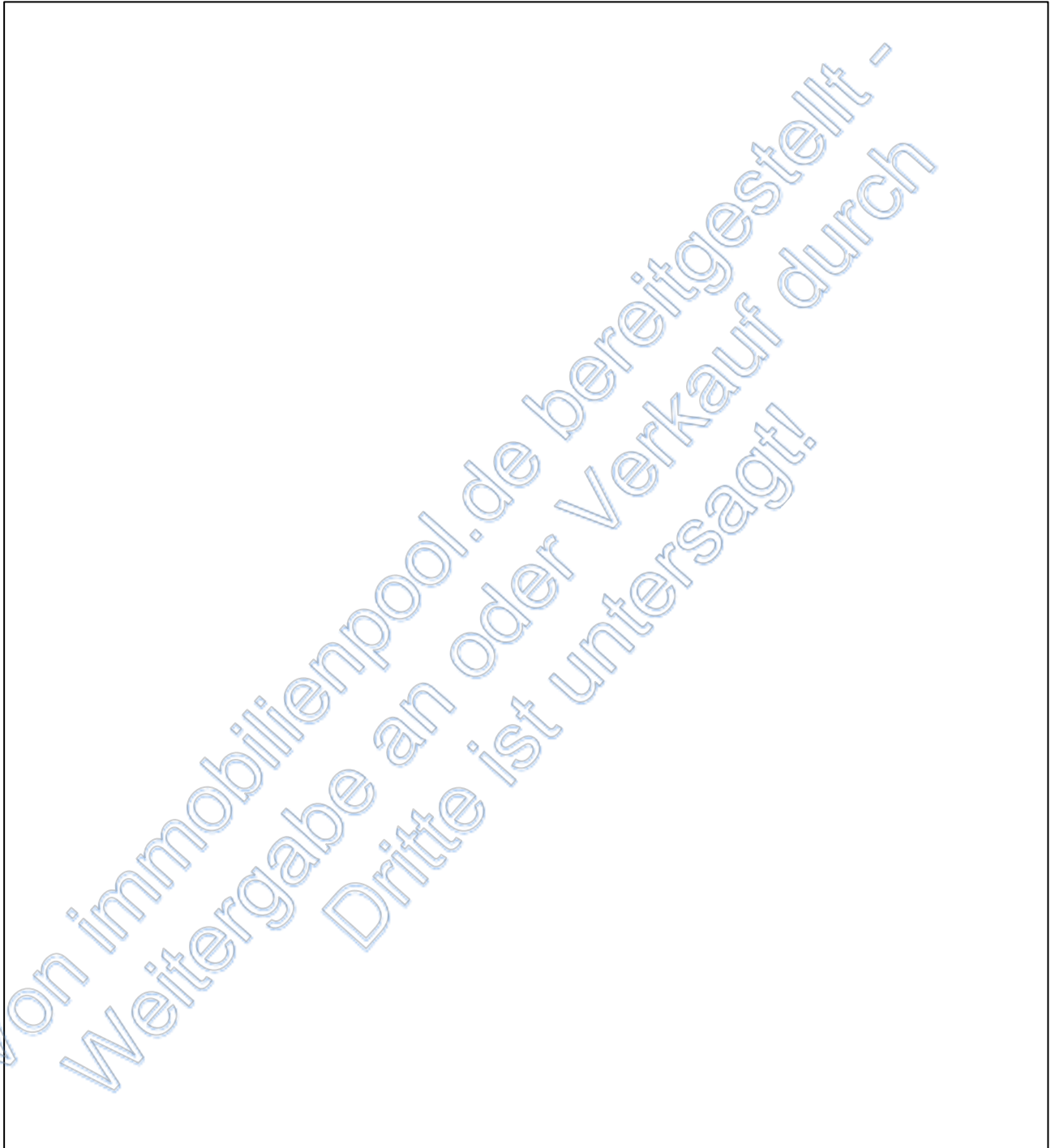
Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	45
Anlage 2: Bodenrichtwertinformation	46
Anlage 3: Fotodokumentation	48
Anlage 4: Sondernutzungsrechte	54
Anlage 5: Planunterlagen.....	55
Anlage 6: Zusammenstellung der Bruttogrundfläche.....	59
Anlage 7: Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche.....	60

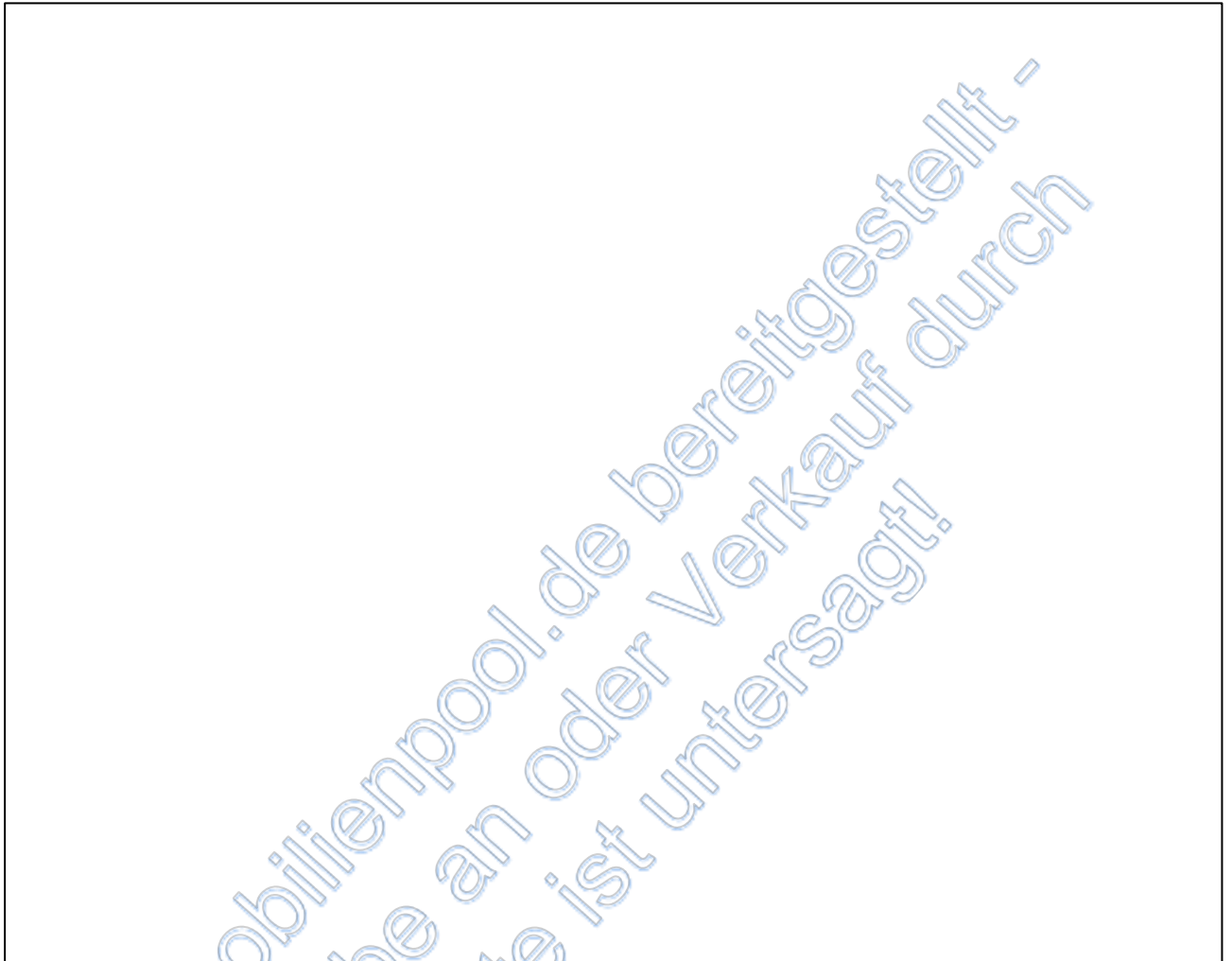
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Liegenschaftskarte



Anlage 2: Bodenrichtwertinformation





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

Anlage 3: Fotodokumentation



Westen



Nordwesten



Süden



Nordosten



Eingang



Heizungsanlage



Heizungsanlage



Elektrounterverteilung



WC UG



Bad EG

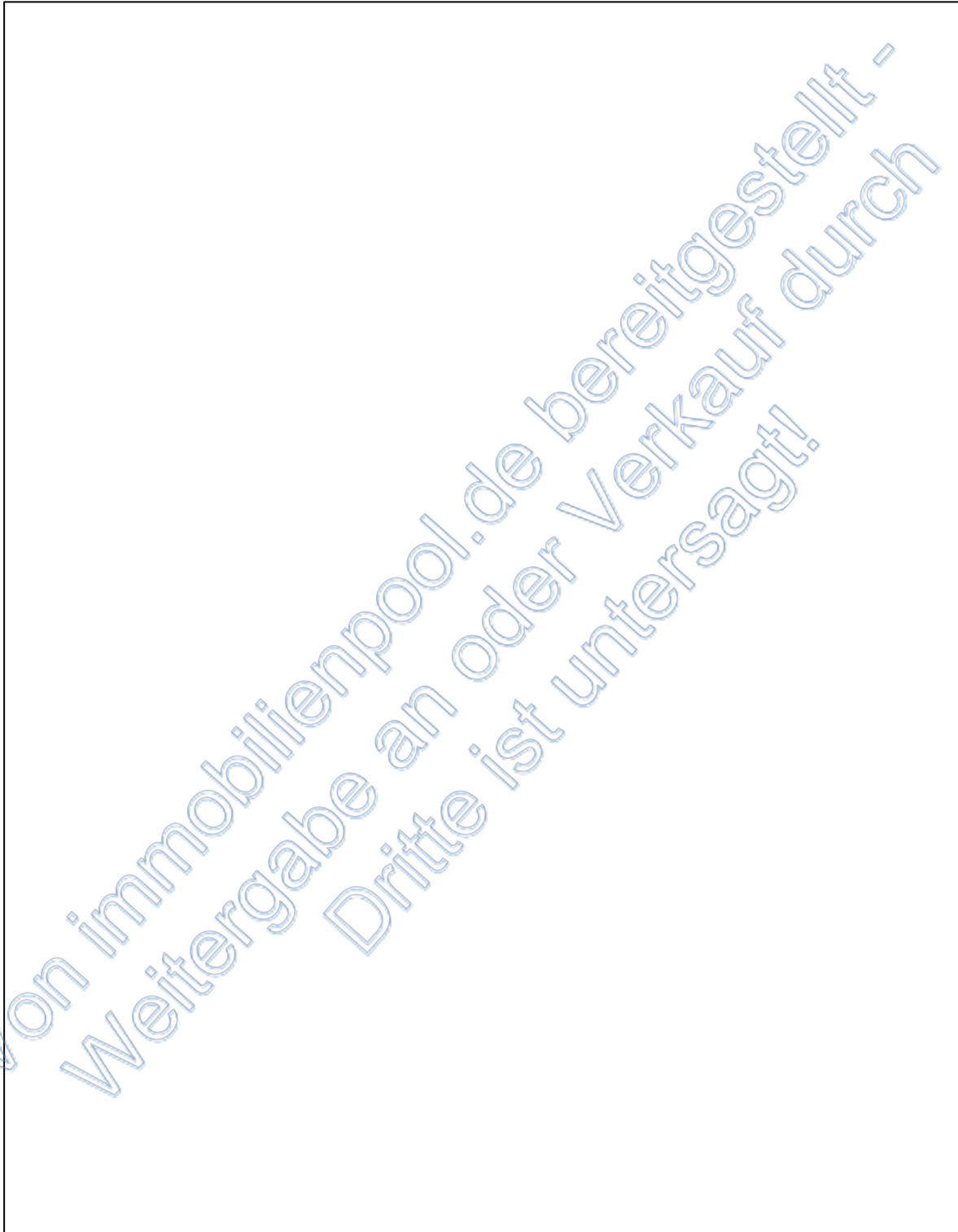


WC EG

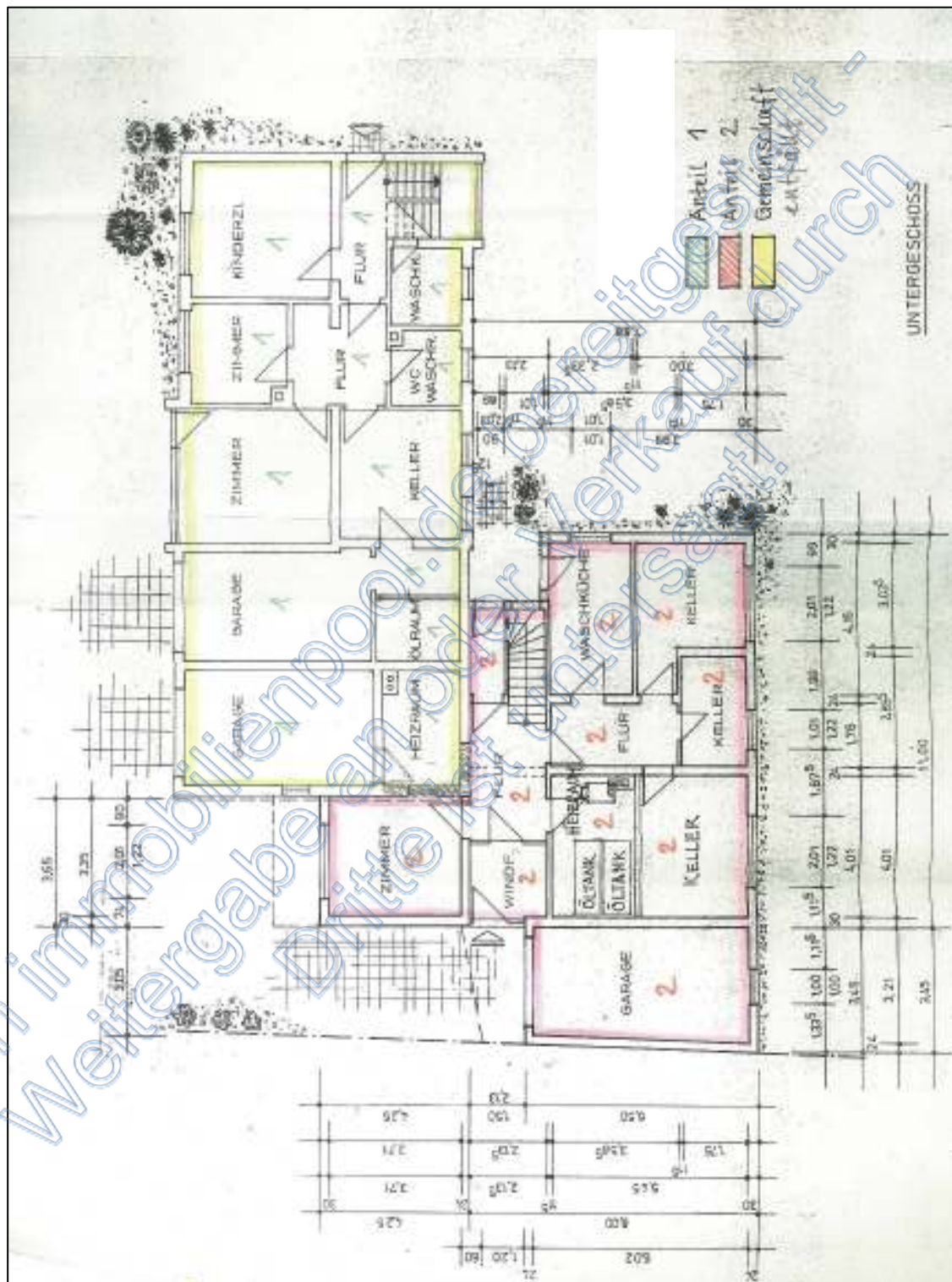


Dachgeschoss

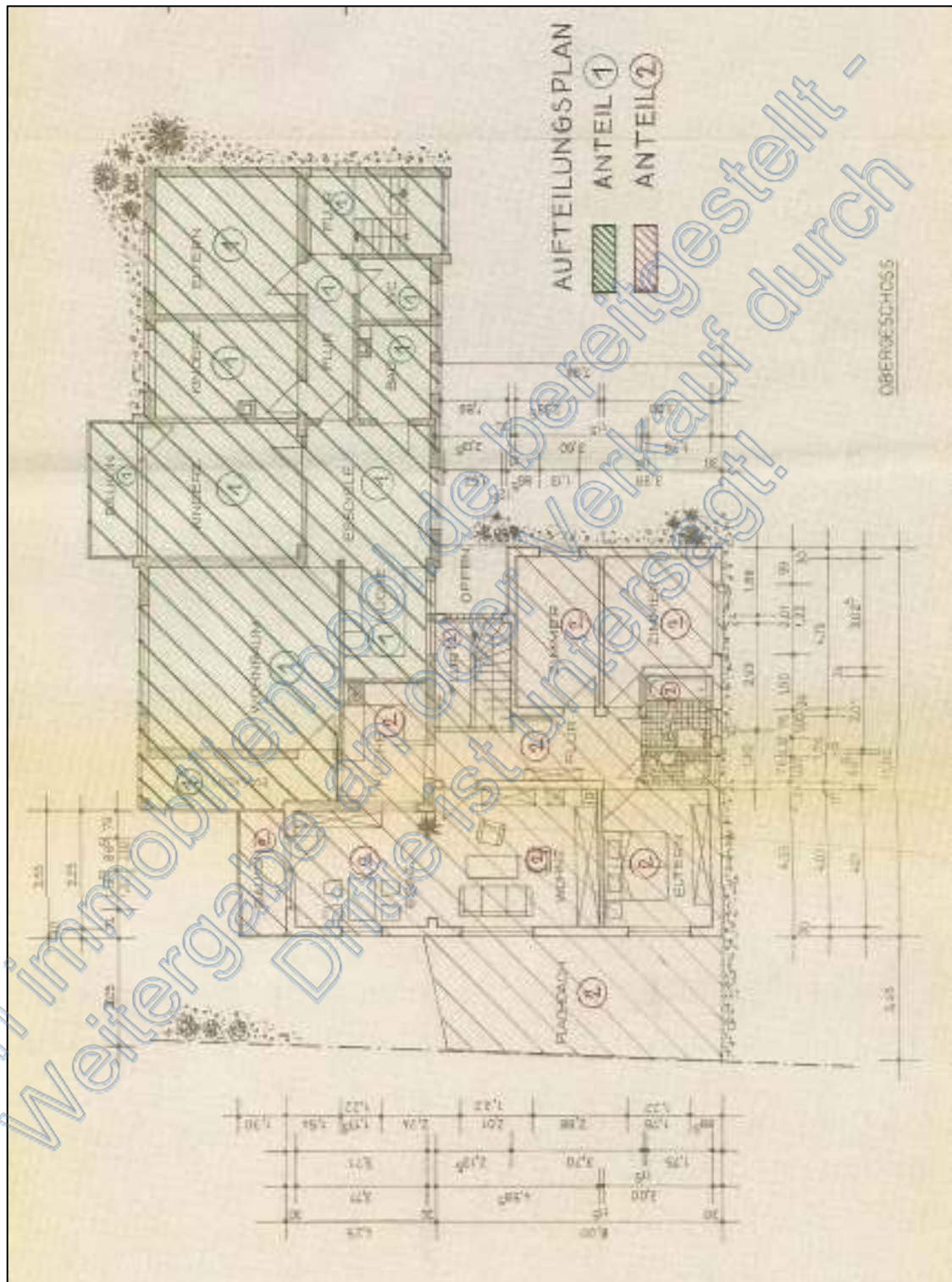
Anlage 4: Sondernutzungsrechte



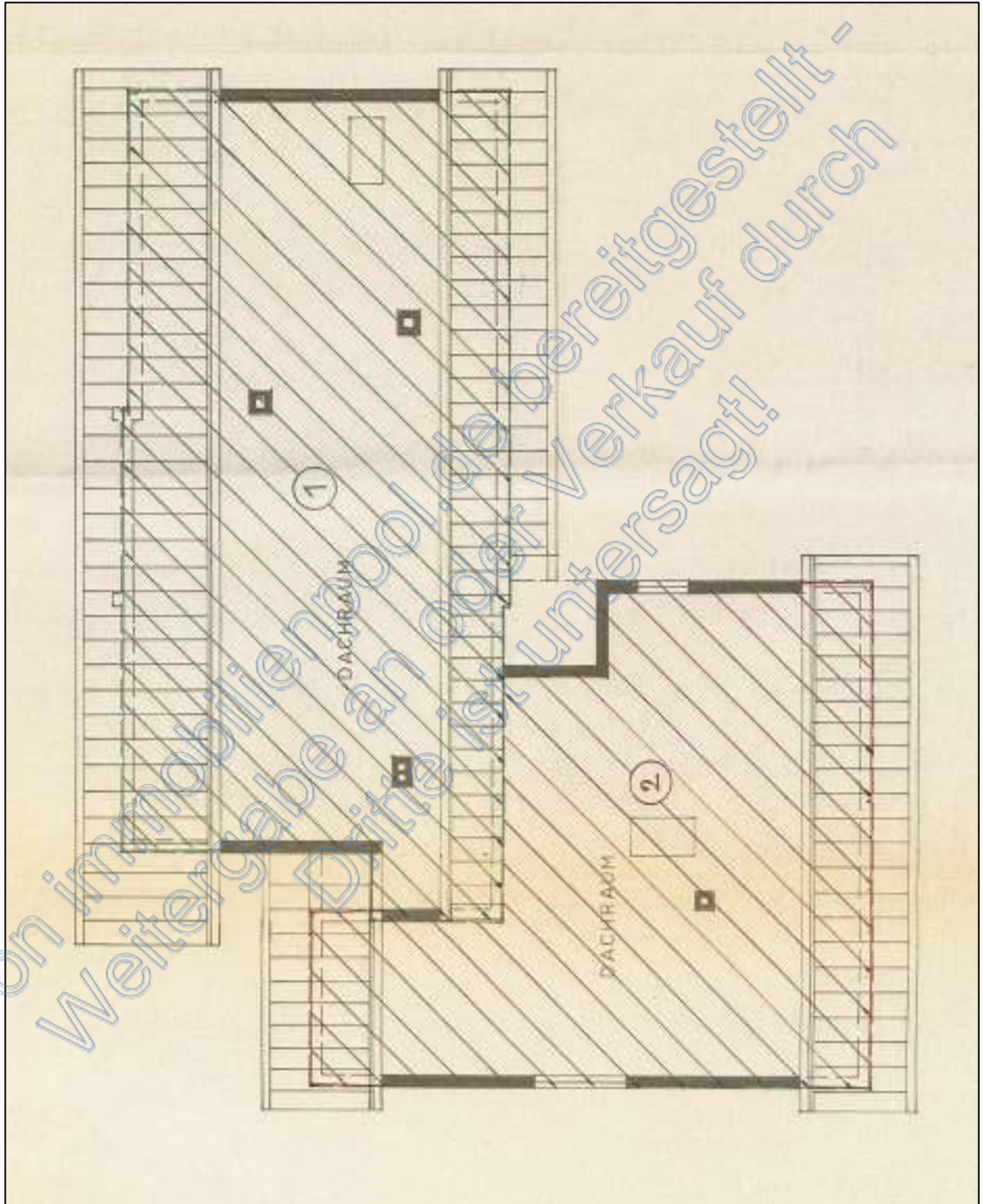
Anlage 5: Planunterlagen



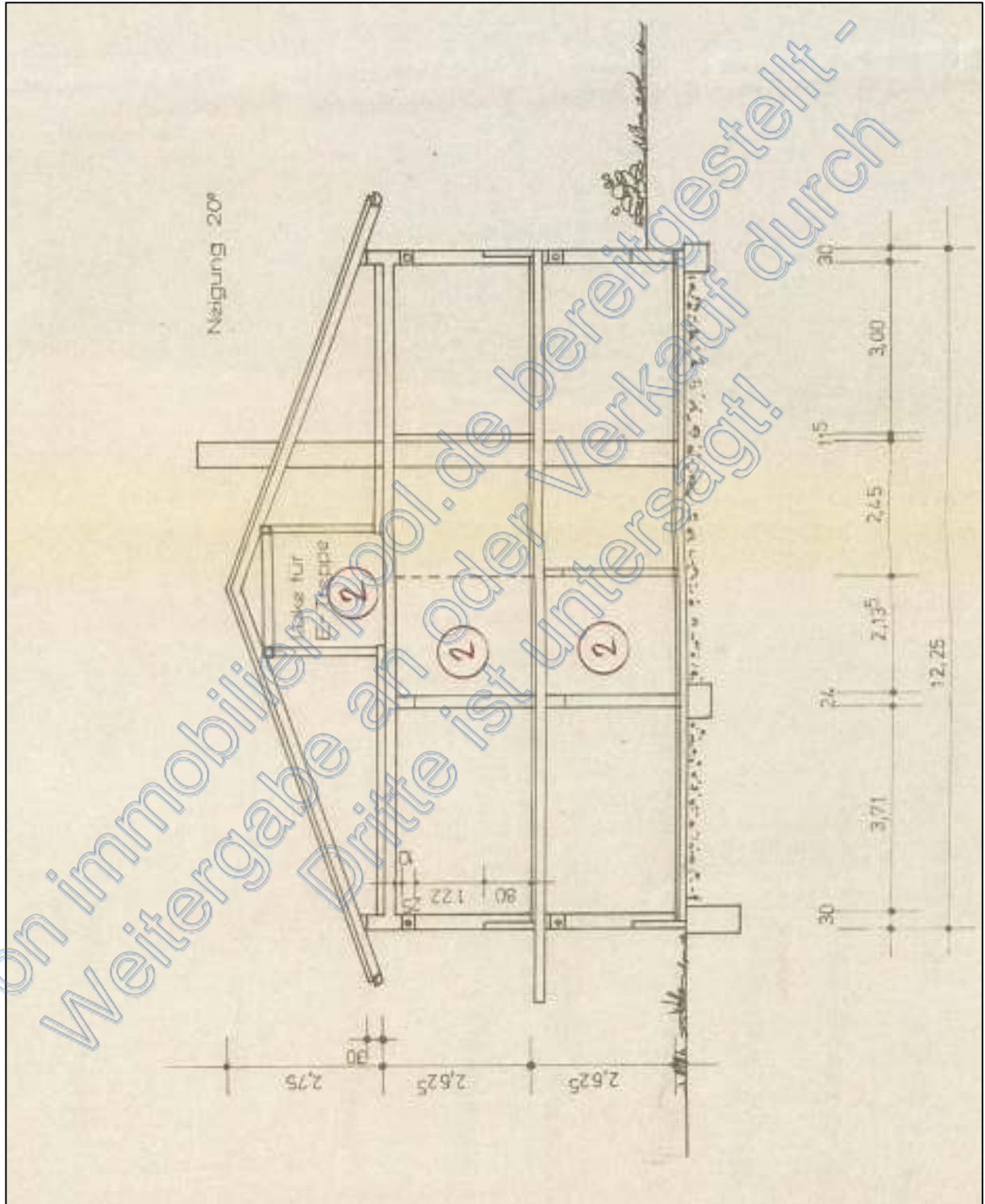
Untergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Anlage 6: Zusammenstellung der Bruttogrundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1	UG/EG/DG	3,00	3,55	4,25		45,26	45,26
1	UG/EG/DG	3,00	11,00	8,00		264,00	264,00
1	EG (Küche im Altbau)	1,00	2,70	3,60		9,72	9,72
	Summe Wohnhaus ETW Nr. 2						318,98
2	EG	1,00	8,00	3,25		26,00	26,00
	Summe Garage						26,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

344,98 m²

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

Anlage 7: Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche

Raum		Breite [m]		Länge [m]	Faktor (Putzabzug)		Wohn-/Nutz- fläche [m²]
------	--	---------------	--	--------------	-----------------------	--	----------------------------

ETW Nr. 2**Untergeschoss**

Flur	ca.	1,40	x	1,01	x	0,97 =	1,37	
	ca.	3,59	x	1,76	x	0,97 =	6,12	7,49
Windfang	ca.	4,01	x	2,14	x	0,97 =	8,30	8,30
Abstellraum (Zimmer)	ca.	4,01	x	3,00	x	0,97 =	11,67	11,67
Du/WC	ca.	2,86	x	1,75	x	0,97 =	4,85	4,85
HWR	ca.	4,15	x	2,34	x	0,97 =	9,40	9,40
Zimmer	ca.	3,35	x	3,71	x	0,97 =	12,06	12,06
Summe Untergeschoss	ca.						53,77	53,77
						rund		54,00

Obergeschoss

Esszimmer	ca.	3,25	x	3,71	x	0,97 =	11,70	11,70
Wohnzimmer	ca.	4,01	x	4,59	x	0,97 =	17,83	
	ca.	0,45	x	0,45	x	-0,97 =	-0,20	17,64
Zimmer	ca.	4,01	x	3,00	x	0,97 =	11,67	11,67
Bad	ca.	2,01	x	1,75	x	0,97 =	3,41	3,41
WC	ca.	0,89	x	1,75	x	0,97 =	1,50	1,50
Zimmer	ca.	3,03	x	3,00	x	0,97 =	8,80	
	ca.	1,13	x	1,14	x	0,97 =	1,24	10,04
Zimmer	ca.	4,15	x	2,34	x	0,97 =	9,40	9,40
Flur	ca.	1,76	x	3,60	x	0,97 =	6,15	
	ca.	1,30	x	2,24	x	0,97 =	2,82	8,96
Küche	ca.	3,30	x	2,25	x	0,97 =	7,20	
	ca.	0,55	x	0,65	x	-0,97 =	-0,35	6,86
Flur	ca.	1,00	x	2,93	x	0,97 =	2,84	
Balkon	ca.	3,45	x	1,20	x	0,25 =	1,04	3,53
Summe Obergeschoss	ca.						85,05	84,71
						rund		85,00

Summe ETW Nr. 2

rund 139,00