

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 158/1.000 an dem Grundstück eingetragen im Grundbuch von Buchen, Blatt 3799, Gemarkung Buchen, Flurstück Nr. 267, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoß) nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 und dem Kfz-Stellplatz Nr. 10 im Freien, Hochstadtstraße 21 in 74722 Buchen



Aktenzeichen des Amtsgerichts:	2 K 54/24
Wertermittlungstichtag:	29.04.2025
Qualitätsstichtag:	29.04.2025
Verkehrswert/Marktwert:	<b>rd. 93.000,00 €</b>

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 46 Seiten und wurde 2-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

## Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	3
Literaturverzeichnis .....	5
1. Allgemeine Angaben .....	6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage .....	9
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens .....	11
4. Infrastruktur .....	12
5. Rechte und Belastungen .....	12
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten .....	14
6.1 Art und Umfang der Nutzung / Vermietungssituation .....	14
7. Gebäudebeschreibung .....	14
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
7.2 Wohnhaus .....	15
7.3 Wohnungseigentum Nr. 2 .....	16
7.4 Außenanlagen .....	16
8. Wertermittlung .....	17
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes .....	17
8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens: .....	18
8.2 Bodenwertermittlung .....	18
8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	18
8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes .....	19
8.3 Ertragswertverfahren .....	20
8.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren) .....	20
8.3.2 Berechnungen .....	21
8.3.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung .....	22
8.4 Vergleichswertverfahren .....	24
8.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungs-verordnung .....	24
8.4.2 Berechnungen .....	25
8.4.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Vergleichswertberechnung .....	26
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	27
10. Verkehrswert .....	28
10.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	28
10.2 Verkehrswert .....	29
11. Begriffserläuterungen .....	31
11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
11.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
12. Verzeichnis der Anlagen .....	35

## 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. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

**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. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss 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.

**DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114).

**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).

**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).

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

**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 (Beleihungswertermittlungs-verordnung - 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 2022.

**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 2020.

**Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.):** Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2021.

**Ross, Brachmann, Holzner, Renner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag 2005.

**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.

Geschäftsbericht für das Jahr 2023; Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach; 2024.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

## 1. Allgemeine Angaben

Objektart: Wohnungseigentum mit Kfz-Stellplatz

Objektadresse: Hochstadtstraße 21  
74722 Buchen

Auftraggeber: Amtsgericht Mosbach  
Hauptstraße 110  
74821 Mosbach

Az.: 2 K 54/24

Datum der Beauftragung: 12.03.2025

Eigentümer lt. Grundbuch: XXXXX  
XXXXX

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer  
Zwangsversteigerung.

Grundstücksdaten: Grundbuch: Buchen  
Gemarkung: Buchen  
Blatt: 3799  
BV-Nr. 1  
Flurstück: 267  
Nutzung: Gebäude- und Freifläche.  
Größe: 199,00 m<sup>2</sup>  
Miteigentumsanteil: 158/1.000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit  
(Erdgeschoß) nebst Sondernutzungsrecht an der  
Terrasse Nr. 2 und dem Kfz-Stellplatz Nr. 10 im Freien.

Katasterangaben: Gemarkung: Buchen  
Flurstück: 267  
Nutzung: Gebäude- und Freifläche.  
Größe: 199,00 m<sup>2</sup>

Verwalter: XXXXX  
XXXXX  
XXXXX

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).

Auskunft aus der Denkmalliste (Neckar-Odenwald-Kreis).

Teilungserklärung vom 17.03.2000, Änderung vom 18.05.2000 und Ergänzung vom 18.05.2000 (Grundbuchzentralarchiv).

Bewilligung vom 18.08.2000 (Grundbuchzentralarchiv)

Grundbuchauszug (Auftraggeber).

Jahresabrechnung 2024 vom 19.03.2025 (Hausverwaltung).

Energieausweis (Hausverwaltung).

Ortsbesichtigung: Am 29.04.2025. XXXXXXXXXXXX wurde über den Ortstermin informiert, verweigerte jedoch den Zutritt zum Sondereigentum.  
Es erfolgte eine Aussenbesichtigung und eine tlw. Innenbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag: 29.04.2025.

Qualitätsstichtag: 29.04.2025.

Allgemein: Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.  
Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt.  
Das Objekt konnte im Wesentlichen nur von aussen besichtigt werden. Besichtigt werden konnten das Treppenhaus sowie der Keller. Somit sind nachfolgende Beschreibungen und Berechnungen größtenteils als fiktiv anzusehen.  
Die Höhe des Hausgeldes beträgt 284,00 €/Monat (inkl. Heizkosten).  
Ein Energieausweis auf Basis des Verbrauchs ist vorhanden.



Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm konnte vom äusseren Eindruck nicht festgestellt werden.

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

## 2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

### Makrolage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Buchen (ca. 17.800 Einwohner)
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Heilbronn (ca. 67 km entfernt), Heidelberg (ca. 65 km entfernt), Würzburg (ca. 67 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Stuttgart (ca. 108 km entfernt)
Bundesstraßen:	B27 (ca. 1,3 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A81 Osterburken (ca. 21 km entfernt)
Bahnhof:	Bahnhof Buchen (ca. 0,3 km entfernt)
ÖPNV:	Bushaltestelle Am Bild (ca. 0,1 km entfernt)
Flughafen:	Frankfurt (ca. 102 km entfernt)
Anteil Erwerbstätige:	ca. 11.000
Kaufkraftindex:	106
Arbeitslosenquote:	4,0 %
Makrolageeinschätzung:	Mittel.

**Mikrolage:**

Innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum (Buchen) beträgt ca. 0,2 km; Kindergärten, Bildungseinrichtungen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich am Ort. Gute Wohnlage. Marktbereich I gemäß Grundstücksmarktbericht
Ortsteil:	Kernort.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; offene ein- bis zweigeschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Mikrolageeinschätzung:	Gut.

**Demographische Situation:**

Die Kommune ist dem Demographietyp 4, „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ zuzuordnen. Dieser Typ zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- Eher mittelgroße Gemeinden
- Moderates Wachstum durch Zuwanderung
- Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
- Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Der Typ 4 umfasst insgesamt 513 Städte und Gemeinden, in denen etwa 7,8 Millionen Menschen leben. In der Mehrzahl handelt es sich um etwas größere Gemeinden, gut die Hälfte hat zwischen 10.000 bis 25.000 Einwohner. Im Vergleich aller Typen stellt Typ 4 die größte Gemeindegruppe dar in Bezug auf die Anzahl der zugeordneten Gemeinden.

### **3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens**

#### **Gestalt:**

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

Die Grundstücksbreite beträgt an den Straßenseiten ca. 13 m (Hochstadtstraße) bzw. ca. 10 m (Kaiserstraße).

#### **Größe:**

Das Grundstück besitzt eine Größe von 199,00 m<sup>2</sup>.

#### **Topographie:**

Die Topographie des Grundstückes ist nach Süden hin abfallend.

#### **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 vierseitig grenzstehenden, zweigeschossigen Wohnhaus.

#### **Entwicklungszustand:**

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

## 4. Infrastruktur

### Örtliche Verkehrserschließung:

Das Objekt ist über die mit Feinasphalt ausgebauten Straßen „Hochstadtstraße“ und „Kaiserstraße“ erschlossen. Es handelt sich um normal frequentierte Straßen.

### Vorhandene und gesicherte Erschließung:

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

Für das Bewertungsgrundstück sind laut Auskunft der Stadtverwaltung die Anlieger- und Erschließungsbeiträge alle erhoben und bezahlt. Hier fallen nach heutiger Rechtslage keine Kosten mehr an.

## 5. Rechte und Belastungen

### Grundbuch:

Das Grundbuch vom 31.07.2024 wurde eingesehen. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden wurden bei der Bewertung jedoch auftragsgemäß nicht berücksichtigt:

- Lfd. 4 zu BV-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 03.12.2024 (2 K 54/24). Eingetragen (TBB011/703/2024) am 11.12.2024.

### 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 Lastenfreiheit unterstellt.

**Denkmalschutz:**

Gemäß Auskunft des Neckar-Odenwald-Kreises ist das Gebäude nicht als Denkmal gelistet. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

**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 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Mischbaufläche“ dargestellt.

**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 / Vermietungssituation**

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, zweigeschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss rechts und ist dreiseitig nach Nordwesten, Nordosten und Südosten ausgerichtet.

Insgesamt befinden sich in dem Objekt 6 Wohneinheiten und 2 Teileigentumseinheiten (Garagenstellplätze im Untergeschoss).

Die Wohneinheit ist derzeit eigengenutzt. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

## **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

Baujahr:	ca. 2001.
Außenmauern:	Beton/Mauerwerk.
Innenmauern:	Beton/Mauerwerk.
Decken:	Massivdecken.
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Dachgauben mit Zinkblechverkleidung. Kaminkopf über Dach.
Fassade:	Putzfassade (Wärmedämmverbundsystem, gestrichen).
Eingangsbereich:	Eingangstreppe aus Beton/Kunststein mit verzinktem Stahl-geländer. Eingangstüre aus Alu/PVC mit Lichtausschnitt in Isol.-Verglasung. Haussprech-, Klingel- und Briefkastenanlage.
Treppenhaus:	Betontreppen mit Natursteinbelag und Stahl-geländer.  Wände verputzt und gestrichen.  Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.
Balkone:	Beton mit Fliesenbelag und verzinktem Stahlgeländer.
<u>Allgemein:</u>	Das Gebäude befindet sich allgemein in einem mittleren Unterhaltungszustand. Der Keller besitzt normalen, einfachen Ausbau. Die einzelnen Kellerräume sind mit Holzplattenrosten abgetrennt. Zufahrt zu den Garagenstellplätzen im Untergeschoss über Sektionaltor. O.g. Punkte sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

### 7.3 Wohnungseigentum Nr. 2

Eingangstüre:	Holztüre mit Spion.
Innentüren:	Holztüren.
Fußböden:	Fliesen, Laminat. Bad: Fliesen.
Wandflächen:	Putz/Tapeten/Anstrich. Nassräume: Fliesen.
Deckenflächen:	Putz/Tapeten/Anstrich.
Fenster:	PVC mit Isol.-Verglasung und PVC-Rollläden. Tlw. Ausführung als französischer Balkon.
Terrasse:	Beton mit Betonplattenbelag bzw. Kiesschüttung und verzinktes Stahlgeländer.
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung.
Sanitärinstallation:	Einfache/mittlere Ausführung.
Elektroinstallation:	Einfache/mittlere Ausführung.
Ausstattung:	I.M. mittlere Ausstattung.
<u>Allgemein:</u>	Belichtung und Besonnung und Grundrissgestaltung sind der Art und Bauweise entsprechend normal, dreiseitig ausgerichtet. Die Wohnung befindet sich vom äusseren Eindruck her in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand.  O.g. Punkte sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

### 7.4 Außenanlagen

Zufahrten, Zugangs- und Umgangswege sowie Stellplätze mit Betonverbundpflaster befestigt (tlw. schadhaft mit Absetzungen).

## 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.

Zur Unterstützung des Ergebnisses wird eine Bewertung nach dem **Vergleichswertverfahren** 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 **120,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025 (01203211 Buchen - Stadtmitte)**.

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

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baugebiet/Baufläche:	gemischte Baufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Grundstücksgröße:	900 m <sup>2</sup>

Dem Wohnungseigentum ist dabei entsprechend der Miteigentumsanteile eine Fläche von 199,00 m<sup>2</sup> / 1.000 x 158,00 = 33,44 m<sup>2</sup> zuzuordnen.

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	Bodenrichtwert: 120,00 €/m <sup>2</sup>
		+ 20,00% = 24,00 €/m <sup>2</sup> (wegen Mindergröße gemäß Gutachterausschuss bei 199 m <sup>2</sup> ) = 144,00 €/m <sup>2</sup>

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		€
1	Gebäude- und Freifläche	31,44	144,00					Ja	4.527

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

**Bodenwert (gesamt)**

**4.527 €**

## 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	Eigentumswohnung / Erdgeschoss	56	3,00	1	45,17		8,50	4.607	125				
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz Nr. 10	56	3,00	1			35,00	420	12				
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 56	Ø 3,00	Σ 1	Σ 45,17			Σ 5.027	Σ 137				

#### 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		Nutzung / Beschreibung	€/m²	% HK	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO₂	€/m²	% RoE	% RoE
			/Stk.					€/m²	/Stk.		
w	1	Eigentumswohnung / Erdgeschoss	14,00		429,00	9,31	2,00				25,07
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz Nr. 10	31,00		47,00	11,19	2,00				20,71

w = Wohnen, g = Gewerbe



## 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							
w	1	Eigentumswohnung / Erdgeschoss	4.607	1.155	3.452	125	3.327	26,9654	89.713
w	2	Stellplätze außen (Wohnen) / Stellplatz Nr. 10	420	87	333	12	321	26,9654	8.655
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 5.027	Σ 1.242	Σ 3.785	Σ 137	Σ 3.648		Σ 98.368

### Ertragswert der baulichen Anlagen

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

**98.368 €**

+ Bodenwert

**4.527 €**

### Ertragswert

**102.895 €**

## 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 Wohnfläche erfolgte anhand der vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen.

Die Zusammenstellung der Wohnflächen ist der Anlage 5: 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 Wohnraummiets 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 €/m<sup>2</sup> 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. 3,0 % 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 56 Jahren unterstellt werden.

## 8.4 Vergleichswertverfahren

### 8.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert auf Basis von Vergleichspreisen oder -faktoren, die aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleitet wurden, ermittelt. Intuitiv findet das Vergleichswertverfahren bei jeder Preisfindung Anwendung. Ein potenzieller Käufer, der auf der Suche nach einer Immobilie ist, informiert sich mit Hilfe von Zeitungsinseraten bzw. Internetangeboten darüber, in welchem Preissegment die Wunschimmobilie liegt. Umgekehrt erkennt ein Verkäufer auf diesem Wege, welcher Angebotspreis für ein Grundstück angesetzt werden kann.

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Der Vergleichswert wird demnach aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann dabei zum einen auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden (direktes Vergleichswertverfahren).

Dabei wird der Vergleichswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet, wobei gilt, daß Vergleichspreise geeignete Kaufpreise sind, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen.

Des Weiteren kann der Vergleichswert durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden (indirektes Vergleichswertverfahren). Hierbei ist zwischen Ertragsfaktoren und Gebädefaktoren zu unterscheiden. Im Falle von Ertragsfaktoren wird der Kaufpreis als Vielfaches des Ertrages ausgedrückt. Am häufigsten wird dabei der Rohertrag verwendet. Dieser entspricht der marktüblichen Jahresnettokaltmiete. Bei Gebädefaktoren wird der Kaufpreis auf eine Flächeneinheit bezogen. Üblicherweise wird bei Wohnobjekten die Wohnfläche als Bezugseinheit gewählt, bei Gewerbeobjekten je nach Branchenüblichkeit die Nutzfläche, die Nettogrundfläche o.ä.

Auch beim indirekten Vergleichswertverfahren gilt, dass sich die Vergleichsfaktoren auf Objekte beziehen sollten, die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt hinsichtlich der Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung dafür ist, dass die Merkmale, die dem Vergleichsfaktor zugrunde liegen, bekannt sind.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich letztendlich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 11.2.

## 8.4.2 Berechnungen

### Vorläufiger Vergleichswert

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Werte [€/m <sup>2</sup> (Stk.)] Vergleichspreise			ange- messen	Verkehrswert €
				von	bis	Mittel		
ETW Nr. 2	1	45,17		1.168	2.208	1.697	2.100	94.857
Stellplatz Nr. 10	1						7.000	7.000

### Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

**Vergleichswert**

**101.857 €**

### 8.4.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Vergleichswertberechnung

#### Vergleichspreise

Die herangezogenen Vergleichspreise wurden den Auswertungen von on-geo bzw. der LORA Immo Data Base entnommen.

Dazu wurden 3179 Objekte im Umkreis von 29 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand Dezember 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 1 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 4,3 (hoch). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

#### 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 Wohnfläche ist in Anlage 5: dargestellt.

#### Ausstattung

Die Ausstattung orientiert sich an den NHK 2010 (Mehrfamilienwohnhäuser). Aufgrund der vorhandenen Ausstattung erfolgt eine Einstufung in die Stufe 3. Dies entspricht einer mittleren Ausstattung.

#### Zustand

Für die Wertermittlung kann dem Gesamtanwesen ein mittlerer und dem Wohnungseigentum Nr. 2 ein leicht vernachlässigter Unterhaltungszustand unterstellt werden.



## 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.

Das Gesamtobjekt befindet sich vom äusseren Eindruck in einem leicht vernachlässigten bzw. 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.

Im vorliegenden Fall stehen ebenfalls, die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten (Vergleichspreise) zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewandt.

Der Ertragswert wurde mit rd. **102.895,00 €** ermittelt

Der Vergleichswert wurde mit rd. **101.857,00 €** ermittelt.

Eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen.

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch m.E. zur Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag von rd. 10 % auf den Ertragswert gerechtfertigt.

Somit ergibt sich der Verkehrswert zu:

$102.895,00 \text{ €} \times 0,9 = 92.605,50 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{93.000,00 \text{ €}}$

## 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 158/1.000 an dem Grundstück eingetragen im Grundbuch von Buchen, Blatt 3799, Gemarkung Buchen, Flurstück Nr. 267, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoß) nebst Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 und dem Kfz-Stellplatz Nr. 10 im Freien, Hochstadtstraße 21 in 74722 Buchen**

**zum Wertermittlungstichtag auf**

**rund 93.000,00 €**

(in Worten: Dreiundneunzigtausend Euro)

### 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 27.06.2025

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:



## 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.

## **11.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z.B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein.

Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise z.B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion zu berücksichtigen.

### **Ertragsfaktor**

Im Falle von Ertragsfaktoren wird der Kaufpreis als Vielfaches des Ertrages ausgedrückt. Am häufigsten wird der Rohertrag verwendet. Dieser entspricht der marktüblichen Jahresnettokaltmiete. Die erzielten Kaufpreise sind zu Vergleichszwecken nicht auf den tatsächlich erzielten Mietertrag zu beziehen. Die tatsächlich erzielte Miete entspricht nicht notwendigerweise der marktüblichen Miete und ist bei jedem Objekt sehr unterschiedlich. Dadurch wäre ein Vergleich mehrerer Objekte nicht möglich. Individuelle Besonderheiten der jeweiligen Immobilie wären bereits im Ertragsfaktor enthalten.

## **Gebäudefaktor**

Bei Gebäudefaktoren wird der Kaufpreis auf eine Flächeneinheit bezogen. Üblicherweise wird bei Wohnobjekten die Wohnfläche als Bezugseinheit gewählt, bei Gewerbeobjekten je nach Branchenüblichkeit die Nutzfläche, die Nettogrundfläche o.ä.

## **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.

## **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)**

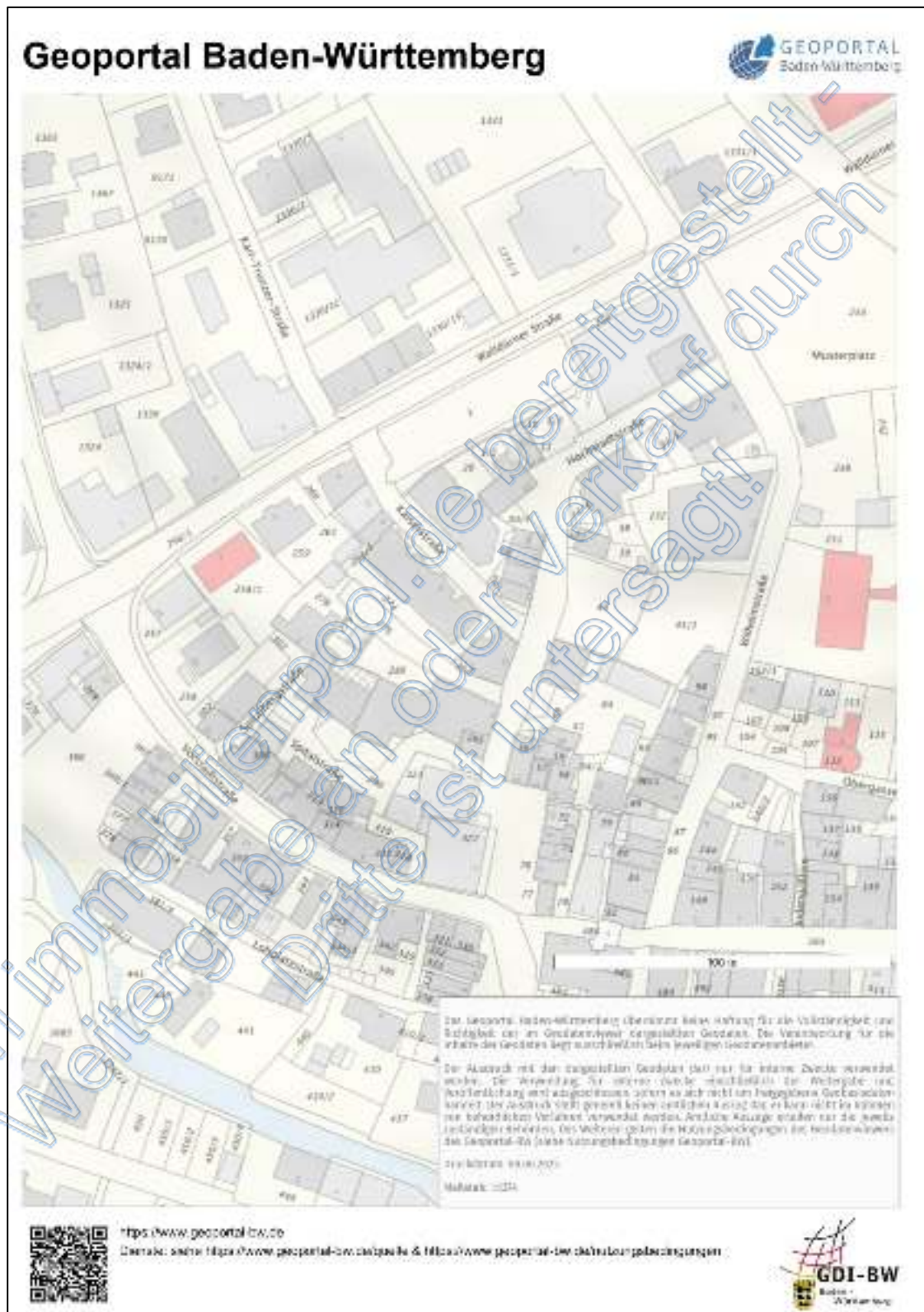
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden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

## 12. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	36
Anlage 2: Bodenrichtwertinformation .....	37
Anlage 3: Fotodokumentation .....	39
Anlage 4: Grundrisse .....	43
Anlage 5: Zusammenstellung der Wohnfläche .....	46

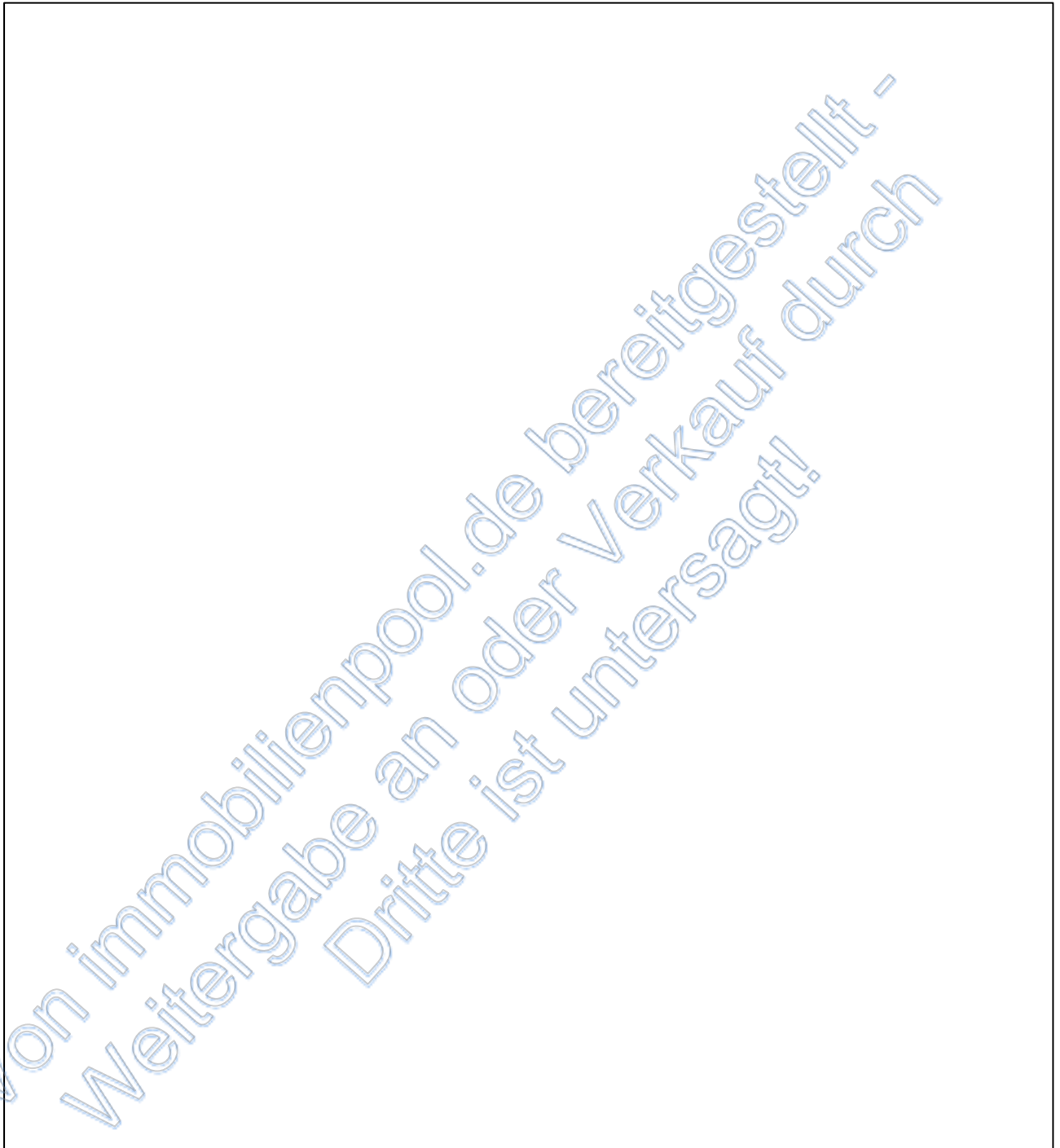
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

# Anlage 1: Liegenschaftskarte





**Anlage 2: Bodenrichtwertinformation**







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

### Anlage 3: Fotodokumentation



Norden



Nordwesten



Südosten



Südwesten





Hauseingang



Treppenhaus



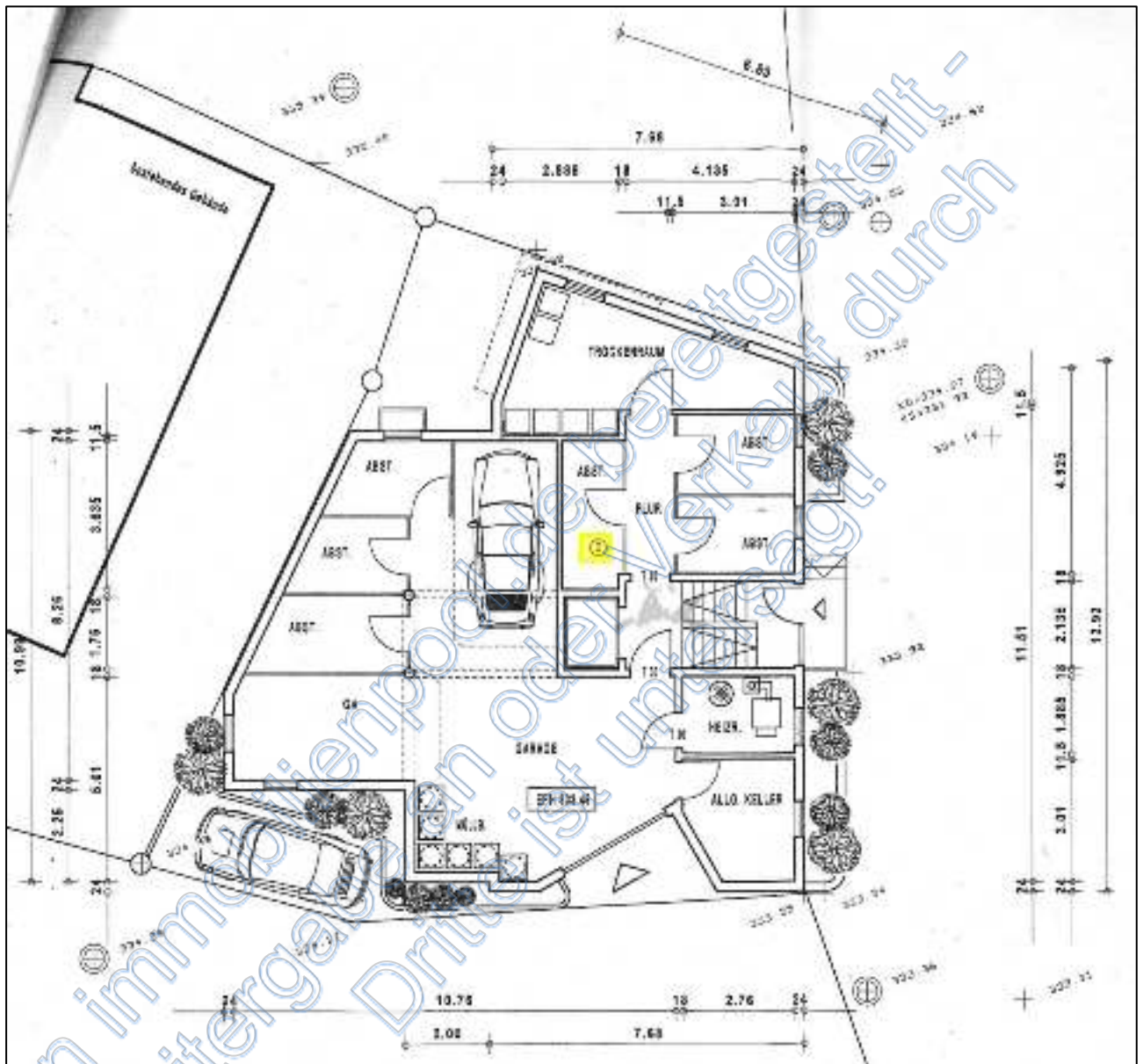
Wohnungseingangstüre



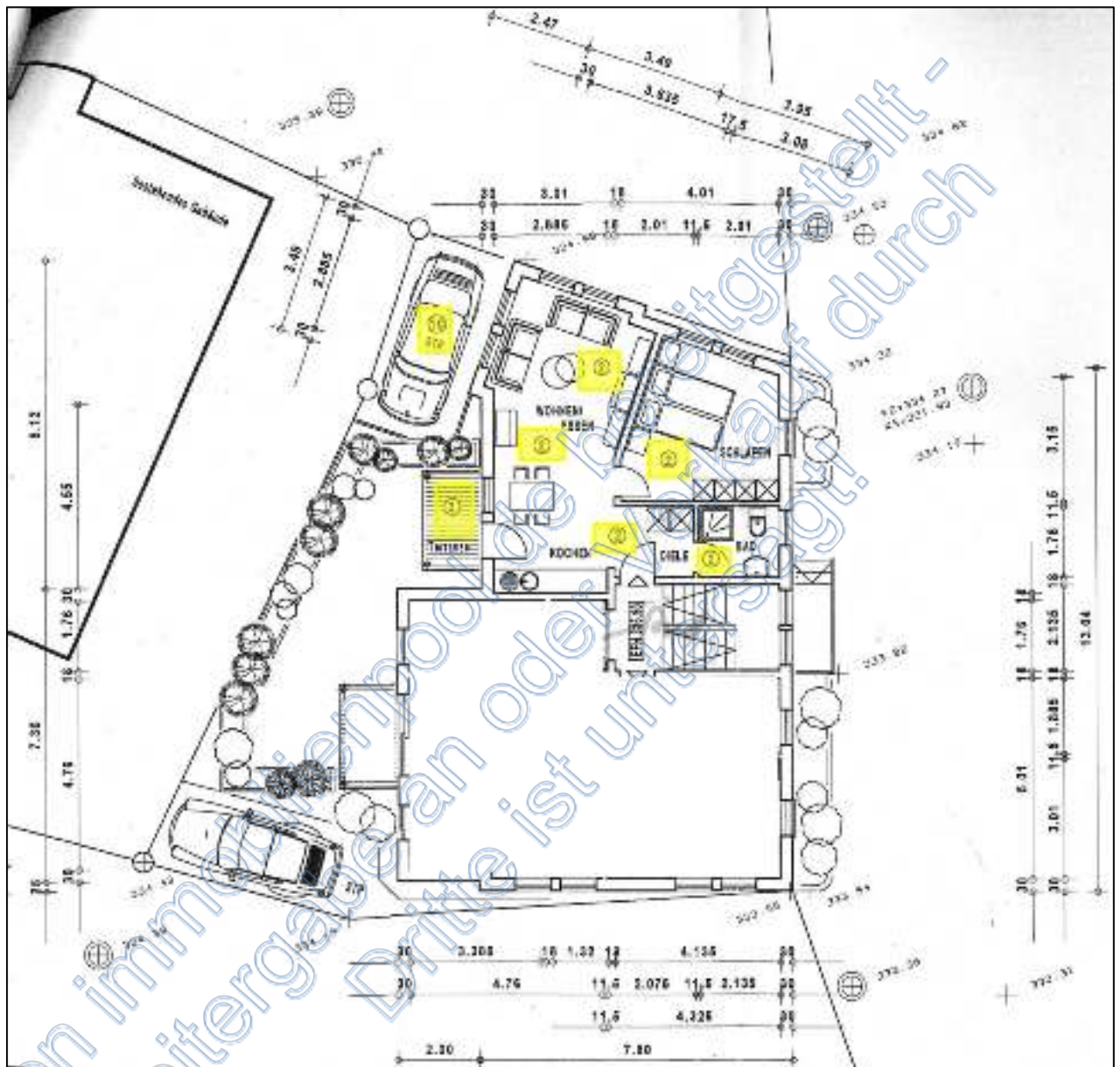
Kellerraum Nr. 2



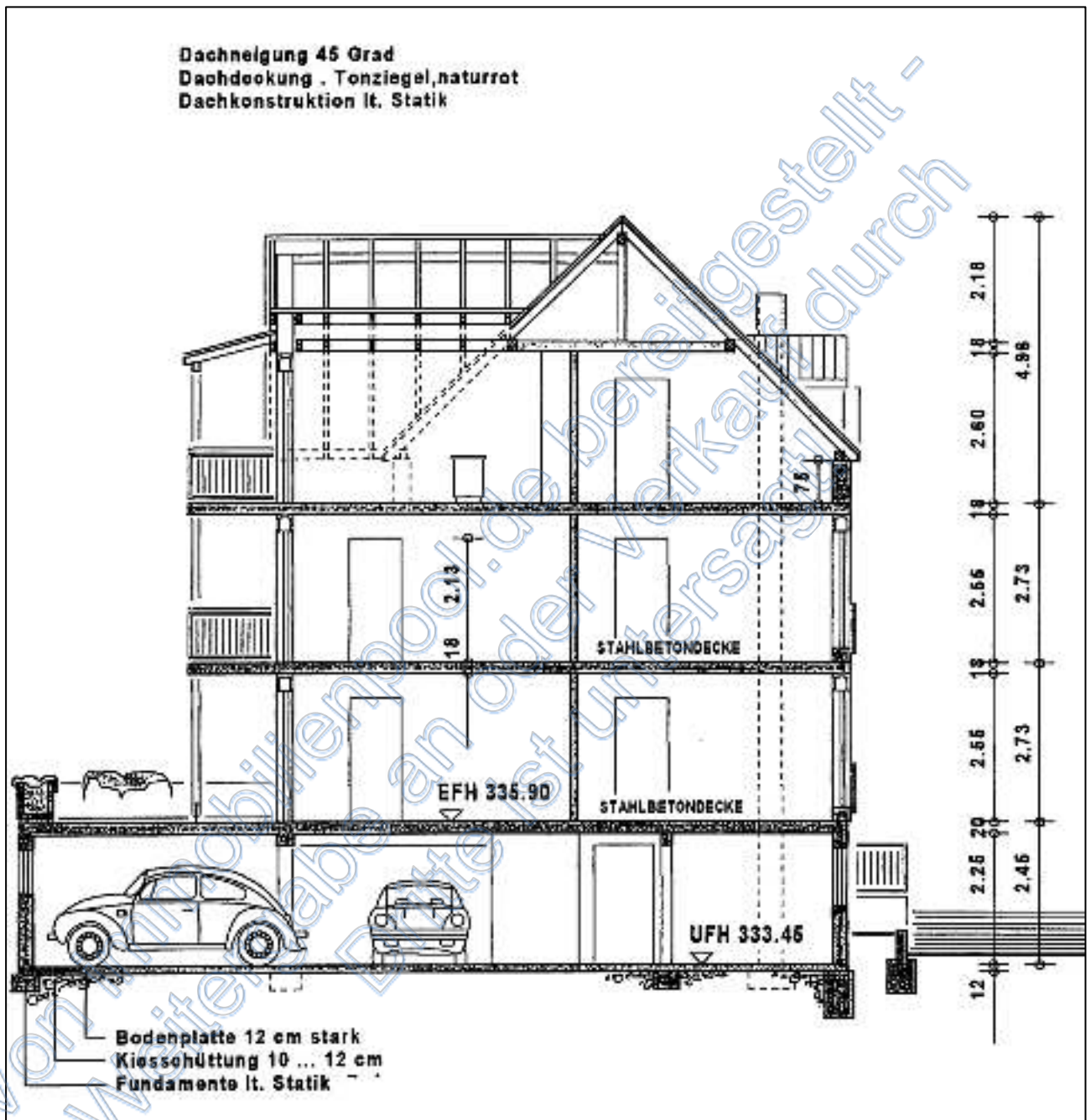
## Anlage 4: Grundrisse



Untergeschoss



## Erdgeschoss



Schnitt

**Anlage 5: Zusammenstellung der Wohnfläche**

<b>Wohnung Nr. 2</b>						
Diele	2.01	x	1.76	=	3.53 m <sup>2</sup>	
Bad	2.01	x	1.76	=	3.53 m <sup>2</sup>	
Schlafen	3.96	x	1.08			
+	2.91	x	2.07			
+	3.05	x	1.05/2			
+	2.91	x	1.00/2	=	13.35 m <sup>2</sup>	
Essen / Wohnen/ Kochen.	2.885	x	5.08			
+	3.00	x	1.88			
+	3.00	x	0.94/2			
+	1.88	x	0.72/2			
+	3.50	x	1.06/2	=	24.23 m <sup>2</sup>	44.64 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putz						1.33 m <sup>2</sup>
						43.30 m <sup>2</sup>
Terrasse	1.50	x	2.50 x 1/2			1.87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung Nr. 2 gesamt</b>						<b>45.17 m<sup>2</sup></b>

Zusammenstellung der Wohnfläche aus den Bauunterlagen/Teilungsplan