

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!**

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Mosbach  
-Vollstreckungsgericht-

Hauptstr. 110  
74821 Mosbach

**Claus-Dieter Meinzer**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 18.06.2025

AZ.: MB 2 K 58/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück**  
**in 74706 Osterburken, Marktplatz 4,**

und für das  
**unbebaute Grundstück in 74706 Osterburken, Kellereistraße**



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.05.2025 ermittelt mit rd.

**880.000 €.**

Der **Verkehrswert des unbebauten Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.05.2025 ermittelt mit rd.

**6.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
1.5	Fragen des Gerichts .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Wohnungen in den Obergeschossen .....	11
3.2.5.2	Ladenlokal im Erdgeschoss (Eiscafé) .....	13
3.2.5.3	Ladenlokal im Erdgeschoss (eh. Bäckerei) .....	13
3.2.5.4	Büroraum im Unter-/Kellergeschoss .....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Nebengebäude .....	14
3.4	Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Wertermittlung für das Grund-/Flurstück Nr. 274/7 .....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	16
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	16
4.2.4	Ertragswertermittlung .....	17
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.2.4.3	Ertragswertberechnung .....	20
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	21
4.3	Verkehrswert für das Grund-/Flurstück Nr. 274/7 .....	25
4.4	Wertermittlung für das unbebaute Grund-/Flurstück Nr. 257 .....	25
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	26
4.4.2	Bodenwertermittlung .....	26
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	27
4.4.4	Vergleichswertermittlung .....	27
4.4.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	27
4.5	Verkehrswert für das unbebaute Grund-/Flurstück Nr. 257 .....	28
4.6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	29
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus; unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Marktplatz 4 und Kellereistraße, 74706 Osterburken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Osterburken, Blatt 90, lfd. Nr. 33 und Nr. 44
Katasterangaben:	Gemarkung Osterburken, Flurstück 274/7, Fläche 1.367 m <sup>2</sup> Gemarkung Osterburken, Flurstück 257, Fläche 98 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mosbach -Vollstreckungsgericht- Hauptstr. 110 74821 Mosbach
	Auftrag vom 10.03.2025 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	12.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	12.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z.B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.12.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Gebäudeflächen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs-/Bebauungsplänen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Geschäftsbericht 2023 der GAA Neckar-Odenwald-Kreis
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2024
- Auskünfte zu Vergleichsmieten

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Bauauflagen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Verdacht auf ökologische Altlasten:	besteht nicht
Verwalter/Hausverwalter:	ist nicht bestellt / Zwangsverwaltung ist angeordnet
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	besteht nicht
Gewerbebetrieb:	Eiscafé im Erdgeschoss Bäckerei im Erd-/Kellergeschoss (Frühjahr 2024 eingestellt)
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Bäckereitheke, Backöfen, Backstubeneinrichtung, Kühlzellen, Mehlsilos, Büroeinrichtung
Energieausweis:	liegt nicht vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Osterburken (ca. 6.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heilbronn ca. 50 km, Würzburg ca. 68 km, Heidelberg ca. 73 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 92 km
	<u>Bundesstraßen</u> B 292 ca. 2,5 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 (AS Osterburken) ca. 5 km
	<u>Bahnhof:</u> Osterburken ca. 800 m
	<u>Flughafen:</u> Mannheim ca. 85 km, Stuttgart ca. 107 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernlage mittlere bis gute Wohnlage, gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße (Turmstraße) leicht ansteigend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<b>Flurstück Nr. 274/7</b>
	<u>Straßenfront (Marktplatz):</u> ca. 38 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.367 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

**Flurstück Nr. 257**Straßenfront (Kellereistraße):

ca. 8,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 11,50 m

Grundstücksgröße:insgesamt 98 m<sup>2</sup>Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Das Flurstück Nr. 274/7 liegt direkt am verkehrsberuhigten Marktplatz mit vorgelagertem öffentlichem Parkplatz.  Das Flurstück Nr. 257 liegt an der Kellereistraße
Straßenausbau:	Zugangs- und Gehbereiche mit Bitumen, Betonverbundstein und Betonplatten (Marktplatz)  Kellereistraße und Flurstück Nr. 257 mit Betonverbundstein (keine Gehwege)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Neckar-Odenwald-Kreises vom 28.03.2025 besteht für die zu bewertenden Grund-/Flurstücke kein Altlastenverdacht.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Osterburken folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li> <li>• Zwangsverwaltungsvermerk</li> </ul> Die Zwangsversteigerungs-/verwaltungsvermerke werden nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Sie sind nicht wertrelevant.
---------------------------------------	--

## Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

## Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis von Osterburken enthält unter Baulastenblatt Nr. 226 folgende Eintragungen:

Vereinigungsbaulast vom 13.08.1990  
(Flurstücke Nr. 261 und **Nr. 274/7**)

Vereinigungsbaulast vom 22.08.2001  
(Flurstücke Nr. 274, Nr. 274/4 und **Nr. 274/7**)

Eine Vereinigungsbaulast dient dazu, die baurechtliche Behandlung von mehreren Grundstücken als eine Einheit zu ermöglichen, auch wenn sie im Grundbuch getrennt bleiben. Dies ist besonders relevant, wenn ein Gebäude über mehrere Grundstücke errichtet werden soll oder wenn Grundstücke baurechtlich zusammengefasst werden sollen.

Eine Wertrelevanz für die zu bewertenden Grund-/Flurstücke ist aus sachverständiger Sicht aus den Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht abzuleiten.

## Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

## Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

## Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## Satzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Vorkaufsrechtssatzung zu Gunsten der Stadt Osterburken.

Eine Wertrelevanz für die zu bewertenden Grund-/Flurstücke ist aus sachverständiger Sicht aus dem bestehenden Vorkaufsrecht der Stadt Osterburken nicht abzuleiten.

## Bodenordnungsverfahren:

Die zu bewertenden Grund-/Flurstücke sind zum Wertermittlungstichtag gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Osterburken vom 14.04.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegen auch nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakte ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der zu bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Osterburken vom 14.04.2025 sind für die zu bewertenden Grund-/Flurstücke keine Erschließungskosten mehr zu entrichten

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut (Flurstück Nr. 257) bzw. mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Flurstück Nr. 274/7) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Flurstück Nr. 257 wird augenscheinlich als Kfz-Abstellfläche genutzt. Die Fläche bietet Platz für 4 Kfz. Ob die Stellplatzflächen vermietet sind, ist unbekannt. Auf einem der Stellplätze stand zum Wertermittlungsstichtag ein vermutlich abgemeldetes Kraftfahrzeug ohne Kennzeichen.

Das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flurstück Nr. 274/7 ist teilweise gewerblich vermietet (Eiscafé im Erdgeschoss) und teilweise privat vermietet (Wohnung im 1. Obergeschoss).

Im Erd- und Kellergeschoss hat der Eigentümer eine Bäckerei mit Produktions-, Büro- und Verkaufsräumen betrieben. Der Geschäftsbetrieb wurde im Frühjahr 2024 eingestellt. Inventar des Geschäftsbetriebes befindet sich zum Wertermittlungsstichtag noch in den Räumlichkeiten.

Die beiden Wohnungen im 2. Obergeschoss stehen leer.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird durch den Eigentümer nicht selbst bewohnt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 wesentlich 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechendem Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	voll unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach
Baujahr:	1971 (Baugenehmigung 1970 zzgl. 12 Monate Bauzeit)
Modernisierung:	Erweiterung der Bäckerei in 1993 und 2000 um Abstellräume im Kellergeschoss und Backräume im Erdgeschoss  Erweiterung der Erdgeschoss-Terrasse des Eiscafés um eine Überdachung in 2022

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche im 1. und 2. Obergeschoss beträgt rd. 280 m <sup>2</sup> . Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 700 m <sup>2</sup> . Die Nutzfläche im Untergeschoss (Büro) beträgt rd. 50 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist teilweise barrierefrei.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, teilweise Sichtbeton, teilweise Verschindelung  Ladenbereiche im Erdgeschoss (Marktplatz) mit deckenhoher Verglasung

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Kellerräume, Lagerräume, Technikräume, sanitäre Anlagen, tlw. Büro

#### Erdgeschoss:

Ladenbereiche, Produktionsräume (ehem. Bäckerei), Lagerräume, sanitäre Anlagen

#### 1. Obergeschoss:

Wohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### 2. Obergeschoss:

Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk, Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk bzw. Beton ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk und Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Naturstein  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Naturstein Metall-Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt (Wohnungen) Eingangstüren aus Aluminium mit Vollverglasung (Läden)

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> vermutlich mit Bitumendachbahnen Dachflächen teilweise mit Lichtkuppeln, teilweise begrünt, teilweise bekiest, teilweise mit Waschbetonplatten

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend baujahrestypische Ausstattung (Wohnungen)  Starkstromanschlüsse im gewerblichen Bereich (ehem. Backstube)  Zählerschränke, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Öl-Zentralheizung (technisch überaltert) Rippen-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen (Wohnungen) zusätzlicher Kaminanschluss in der Wohnung im 1. OG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnungen in den Obergeschossen

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen und Laminat
Wandbekleidungen:	Strukturputz und Raufaser Bäder überwiegend raumhoch gefliest Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele bzw. Deckenputz mit Raufaser
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztüren mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz/Holzwerkstoff in Holzzargen

sanitäre Installation:	<p><u>1. Bad im 1. OG:</u> eingebaute Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität Fenster zu Be-/Entlüftung</p> <p><u>2. Bad im 1. OG:</u> eingebaute Wanne/Dusche, Hänge-WC, Waschtisch mittlere bis gute Ausstattung und Qualität Fenster zu Be-/Entlüftung</p> <p><u>Bad im 2. OG (Wohnung links):</u> eingebaute Wanne, Hänge-WC, Waschbecken mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte Fenster zu Be-/Entlüftung</p> <p><u>Bad im 2. OG (Wohnung rechts):</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mittlere bis gute Ausstattung und Qualität Fenster zu Be-/Entlüftung</p> <p><u>WC im 2. OG (Wohnung rechts):</u> Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken einfache Ausstattung und Qualität Fenster zu Be-/Entlüftung</p>
besondere Einrichtungen:	offener Kamin in der Wohnung im 1. OG
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<p>Fertigstellungsbedarf (Bodenbelag) nach Wasserschaden (Wohnung 1. OG)</p> <p>Feuchtigkeitsschäden am Wandbelag (Wohnung 1. OG)</p> <p>Fertigstellungsbedarf (Wandbeläge/Heizkörper) nach begonne- ner Renovierung (Wohnung 2. OG links)</p> <p>Sanitäranlage-/Ausstattung (WC) überaltert (Wohnung 2. OG rechts)</p> <p>Schimmelbildung (partiell) an Decken-/Wandbereichen (Wohnung 2. OG rechts)</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

**3.2.5.2 Ladenlokal im Erdgeschoss (Eiscafé)**

Bodenbeläge:	Laminat, Küche und sanitäre Anlagen mit Bodenfliesen Außenbereich (Terrasse) mit Betonverbundstein
Wandbekleidungen:	Raufaser, Holzverkleidungen, Glaselemente Sanitäranlagen deckenhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	überwiegend abgehängte Rasterdecke sanitäre Anlagen mit Deckenputz
Fenster:	vollverglaste Außenfassade
Türen:	Türen aus Holz-/Holzwerkstoff (Küche/Sanitär) in Holzzargen
sanitäre Installation:	getrennte Damen-/Herren-WCs mit Hänge-WCs Waschbecken, Urinale zeitgemäße Ausstattung und Qualität Fenster zur Be-/Entlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

**3.2.5.3 Ladenlokal im Erdgeschoss (eh. Bäckerei)**

Bodenbeläge:	überwiegend Industrieboden (PVC), teilweise Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Türen, aus Holz-/Holzwerkstoff in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>2 x WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken einfache Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	2 x Rolltor an der Rückseite des Gebäudes
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

**3.2.5.4 Büroraum im Unter-/Kellergeschoss**

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, tlw. Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufaser
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenanstrich
Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstür als Vollglastür Zimmertüren aus Holz/Holzwerkstoff in Holzzargen
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Renovierungsbedarf im Vorraum/Zugangsbereich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

**3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe/Rollstuhlrampe zum UG/KG (Marktplatz) Terrasse mit Überdachungsmöglichkeit vor dem Laden (Eiscafé) Hofüberdachung (Holzkonstruktion mit Wellplattendach) Markise (Wohnung 1. Obergeschoss)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	überalterte Heizungsanlage
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf.

**3.3 Nebengebäude**

Garage an der Gebäude-Südostseite (massiv, Sektionaltor, Betonboden, Pultdach)

**3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse (Eiscafé), Einfriedung teilweise mit Mauer/Maschendrahtzaun, teilweise ohne Einfriedung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 74706 Osterburken, Marktplatz 4, sowie des unbebauten Grundstücks in 74706 Osterburken, Kellereistraße, zum Wertermittlungstichtag 12.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterburken	90	44	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburken		274/7	1.367 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterburken	90	33	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterburken		257	98 m <sup>2</sup>

### 4.2 Wertermittlung für das Grund-/Flurstück Nr. 274/7

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.367 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.05.2025	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	51,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.367	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>51,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>51,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	1.367 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	69.717,00 €
			<b>rd. 70.000,00 €</b>

## 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1 - Stichtagsanpassung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	12.05.2025	281,70
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2025	276,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,02**

## 4.2.4 Ertragswertermittlung

### 4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts 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 vorläufigen (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 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.

### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur 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.

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Ertrag, 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbare erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme 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!

**4.2.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden (EG vorne)	100,00		10,00	1.000,00	12.000,00
	2	Laden (EG vorne)	200,00		10,00	2.000,00	24.000,00
	3	Lager (EG hinten)	400,00		2,50	1.000,00	12.000,00
	4	Büro (UG vorne)	50,00		5,00	250,00	3.000,00
	5	Wohnung (1. OG)	140,00		9,00	1.260,00	15.120,00
	6	Wohnung (2. OG links)	80,00		9,00	720,00	8.640,00
	7	Wohnung (2. OG rechts)	60,00		9,00	540,00	6.480,00
	8	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
	9	Stellplatz		3,00	90,00	270,00	3.240,00
Summe			1.030,00	4,00		7.090,00	85.080,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>85.080,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>16.242,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 68.837,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>5,50 % von 70.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>3.850,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 64.987,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>5,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>26</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,662</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 887.857,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 70.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 957.857,86 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 957.857,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 78.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 879.857,86 €</b>
	<b>rd. 880.000,00 €</b>

#### 4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### 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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Auswertung von Immobilienangeboten der Firma on-geo/Immoscout24 sowie der Immobilienportale smartmiete.de und wohnungsboerse.net haben in Osterburken für Wohnungen einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben. Aus gutachterlicher Sicht ist dieser Mietpreis als angemessen anzusehen.

Die Gewerbeimmobilie im Erdgeschoss (Eiscafé) ist unter Bezug auf den Inbesitznahmebericht des eingesetzten Zwangsverwalters zu einem monatlichen Mietzins von 1.000 € (netto) vermietet. Das entspricht einer Miete von 10,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Ladenlokal. Dieser Wertansatz kann aus sachverständiger Sicht als marktüblich betrachtet werden und wird auch für den Ladenbereich der ehemaligen Bäckerei im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses angesetzt.

Der Lagerbereich im Erdgeschoss (ehemalige Backstube) wird mit 2,50 €/m<sup>2</sup>, der Bürobereich im Unter-/Kellergeschoss mit 5,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Für die Garage erfolgt ein Mietansatz von monatlich 50,00 € bzw. für einen Außenstellplatz von 30,00 €.

##### Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 der ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Laden Erdgeschoss (Eiscafé):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	360,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.400,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	480,00
Summe			2.240,00 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Laden EG vorne (ehemalige Bäckerei):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	720,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.800,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	960,00
Summe			4.480,00 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager im Erdgeschoss hinten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	360,00
Instandhaltungskosten	----	4,50	1.800,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	480,00
Summe			2.640,00 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro Unter-/Kellergeschoss vorne:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	90,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	700,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	120,00
Summe			910,00 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. Obergeschoss:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.960,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	302,40
Summe			2.621,40 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. Obergeschoss links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.120,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	172,80
Summe			1.651,80 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. Obergeschoss rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	840,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	129,60
Summe			1.328,60 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			165,00 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit 3 x Außen-Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	90,00
Instandhaltungskosten	----	----	51,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	64,80
Summe			205,80 (ca. 6 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss leitet in seinem Geschäftsbericht 2023 keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser ab.

Der benachbarte Gutachterausschuss für den Bereich des Odenwaldkreises weist im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser bei einem Bodenrichtwert bis 299 €/m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,8 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,5 Prozentpunkten ab.

Aufgrund der Makro-/Mikrolage des Objekts, der Restnutzungsdauer sowie des baulichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Drittverwendungsmöglichkeit und des Leerstandsrisikos der gewerblichen Mieteinheiten, ist aus sachverständiger Sicht der Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes von 5,5 % am oberen Ende der Bandbreite als marktgerecht zu betrachten.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt in Anlehnung an die in Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-58.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fertigstellungsbedarf/Reparaturen (Wohnungen) 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul>	-28.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Heizungsanlage</li> </ul>	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beräumung der nicht vermieteten Bereiche</li> </ul>	-20.000,00 €	
Summe		-78.000,00 €

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

### 4.3 Verkehrswert für das Grund-/Flurstück Nr. 274/7

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in Osterburken, Markt-  
platz 4,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterburken	90	44
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterburken		274/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 mit rd.

**880.000 €**

**in Worten: achthundertachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 18.06.2025

Claus-Dieter Meinzer



## 4.4 Wertermittlung für das unbebaute Grund-/Flurstück Nr. 257

### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.4.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	98 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	---	------------------------------

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.05.2025	× 1,02	E1

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	51,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	98	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>51,00 €/m<sup>2</sup></b>	

#### IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>51,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	98 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	4.998,00 €
		<b>rd.</b>	<b>5.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	12.05.2025	281,70
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2025	276,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,02**

#### 4.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grund-/Flurstücks Nr. 257 sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>5.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>1.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>6.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>6.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.000,00 €</b>

#### 4.4.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung mit Betonverbundstein	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

#### 4.5 Verkehrswert für das unbebaute Grund-/Flurstück Nr. 257

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in Osterburken, Kellereistraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterburken	90	33
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterburken		257

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2025 mit rd.

**6.000 €**

**in Worten: sechstausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 18.06.2025

Claus-Dieter Meinzer



#### 4.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten 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.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

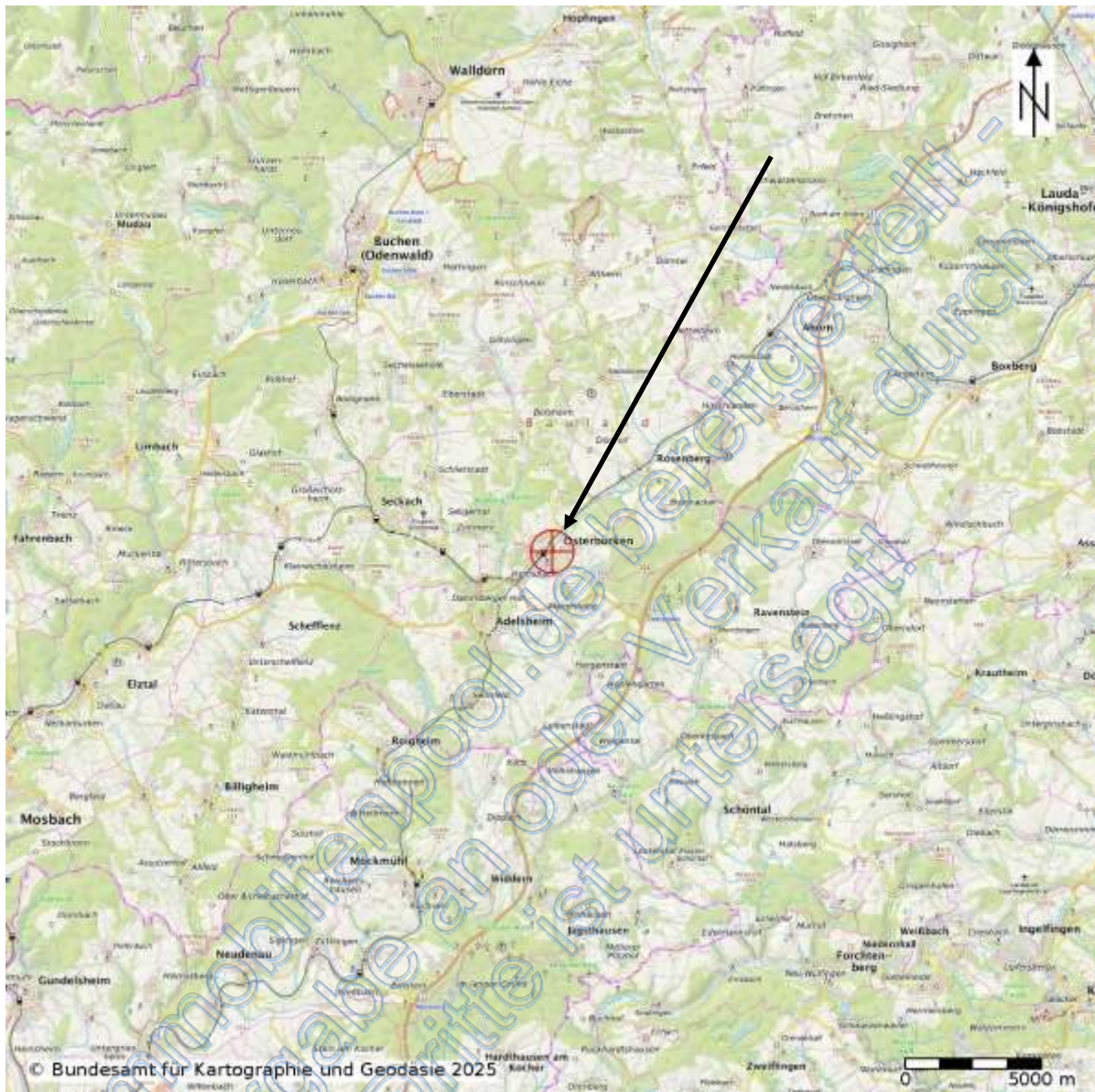
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse
- Anlage 05: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

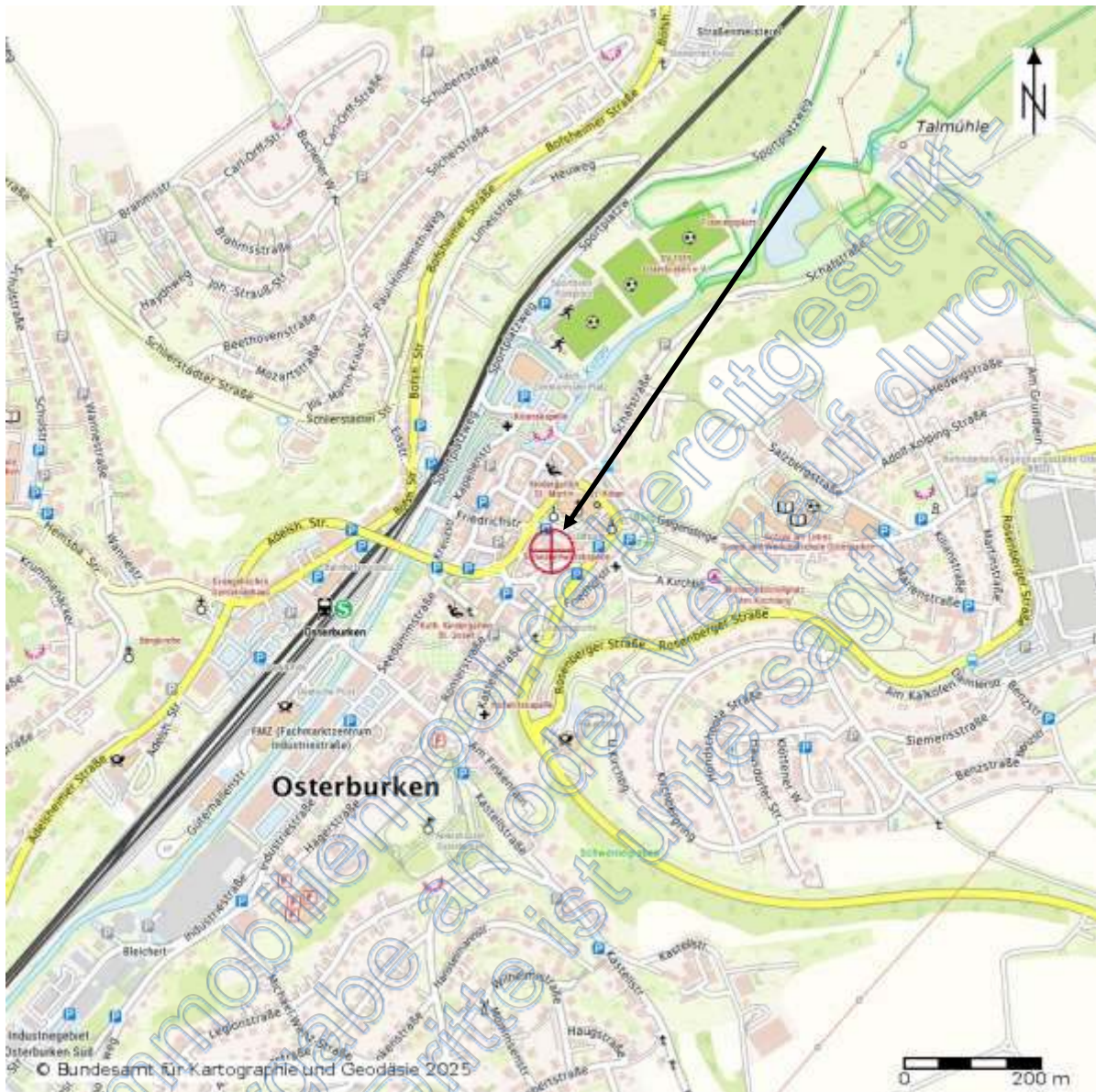
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

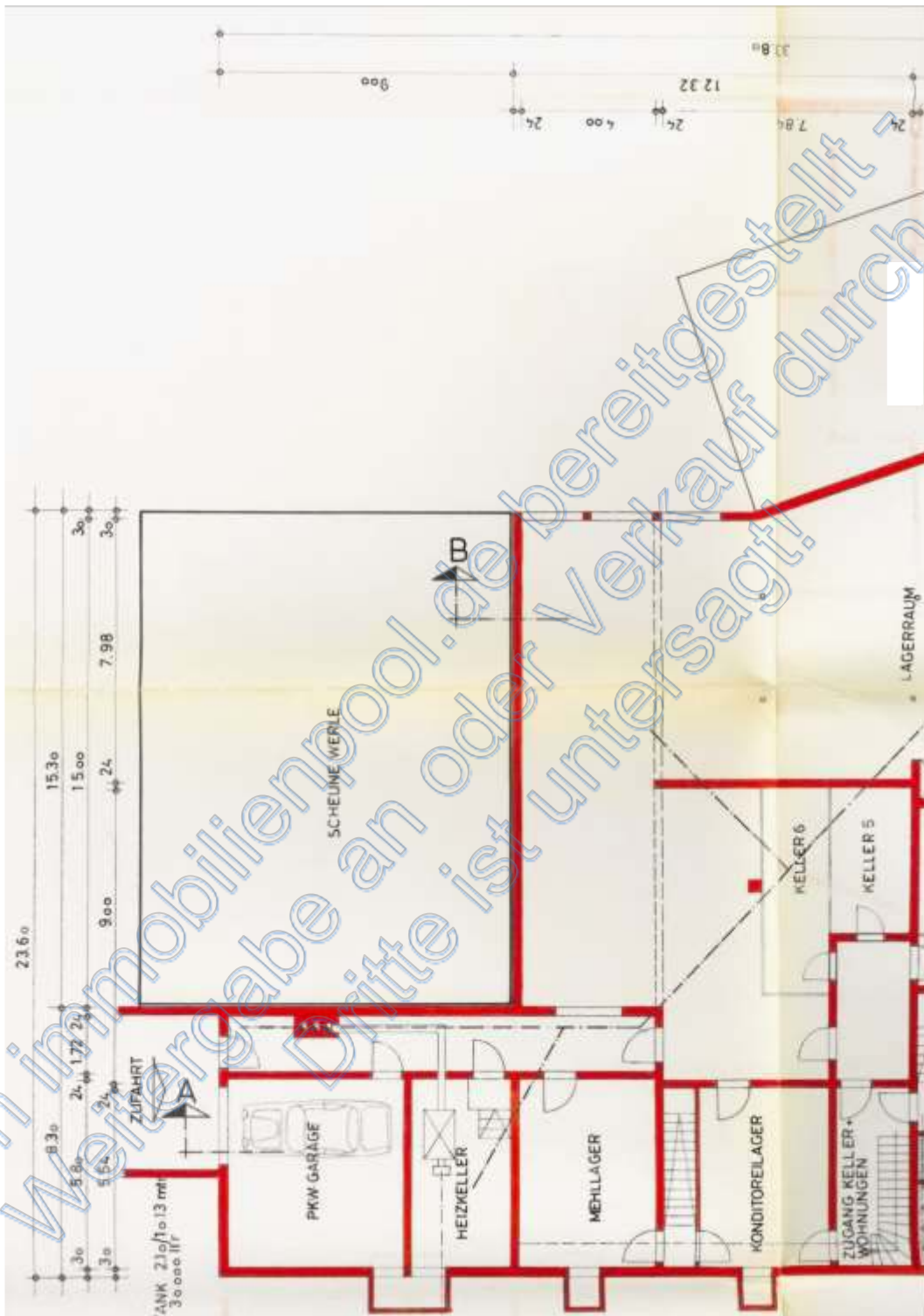
Seite 1 von 1

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

Quelle: Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis / bezogen über: [www.lgl-bw.de/LGL-Shop/](http://www.lgl-bw.de/LGL-Shop/)

**Anlage 4: Grundrisse**

Seite 1 von 10

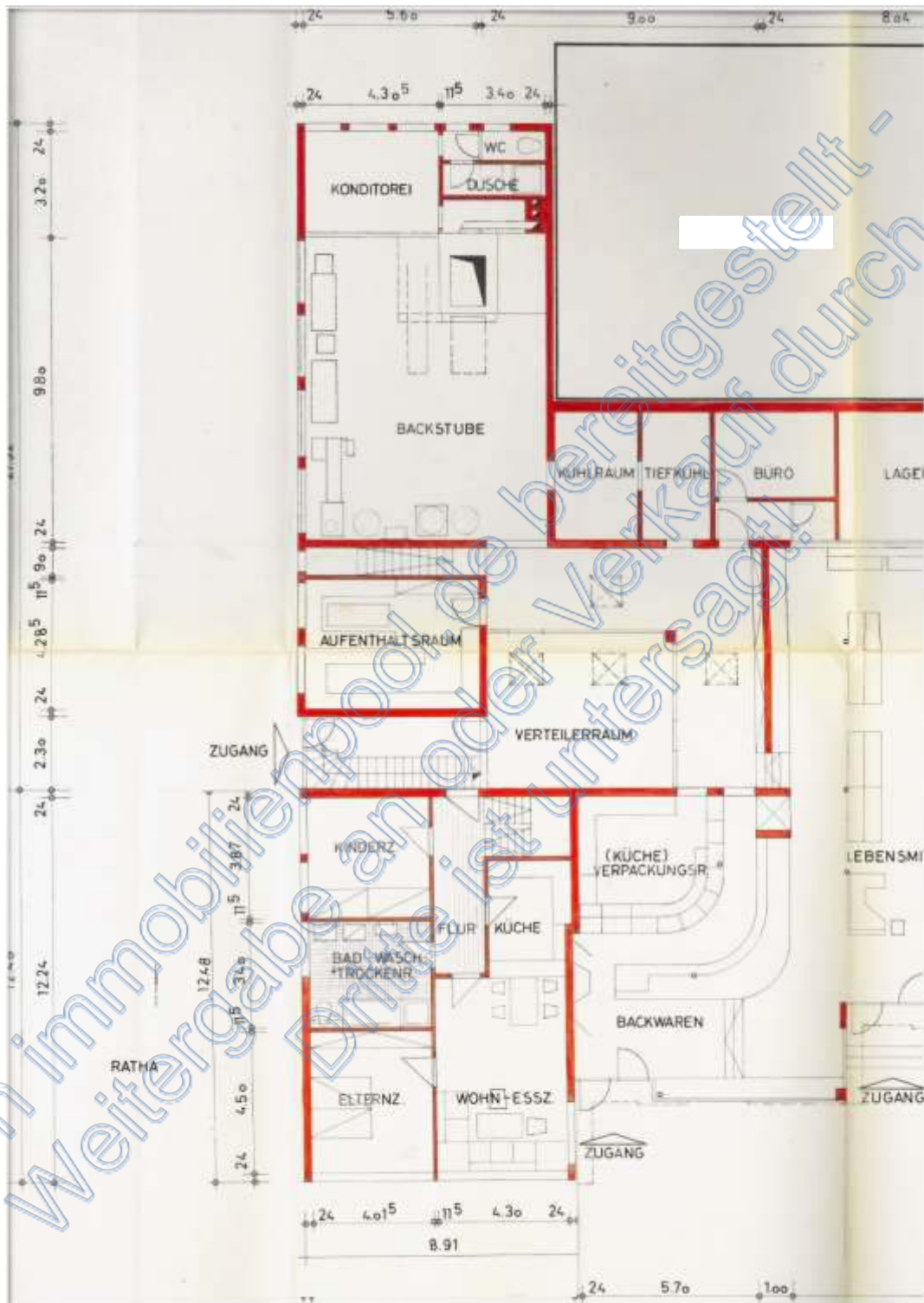


Grundriss Kellergeschoss -südlicher Teil- 1970 (aus Bauakte)



**Anlage 4: Grundrisse**

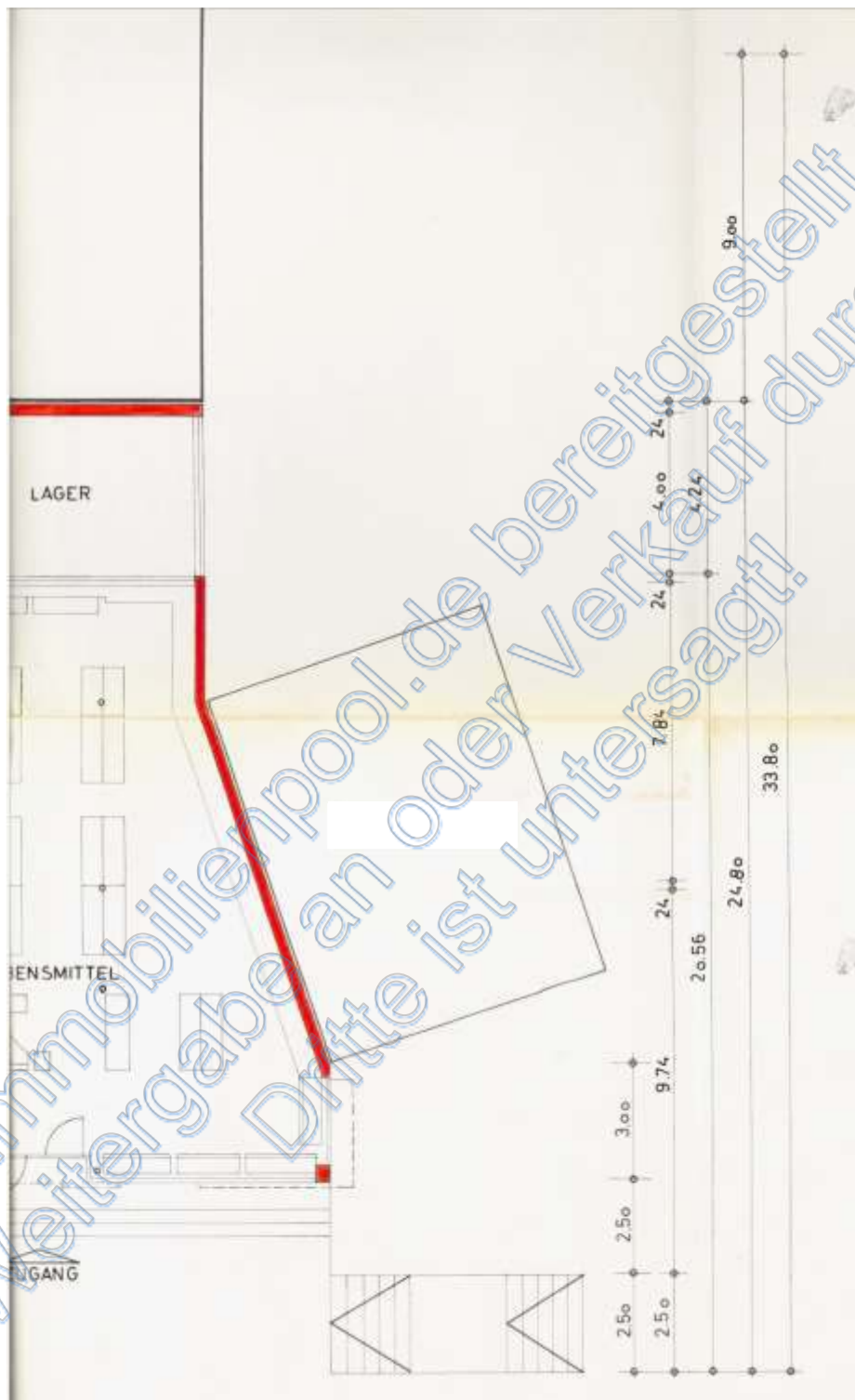
Seite 3 von 10



Grundriss Erdgeschoss -südlicher Teil- 1970 (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse**

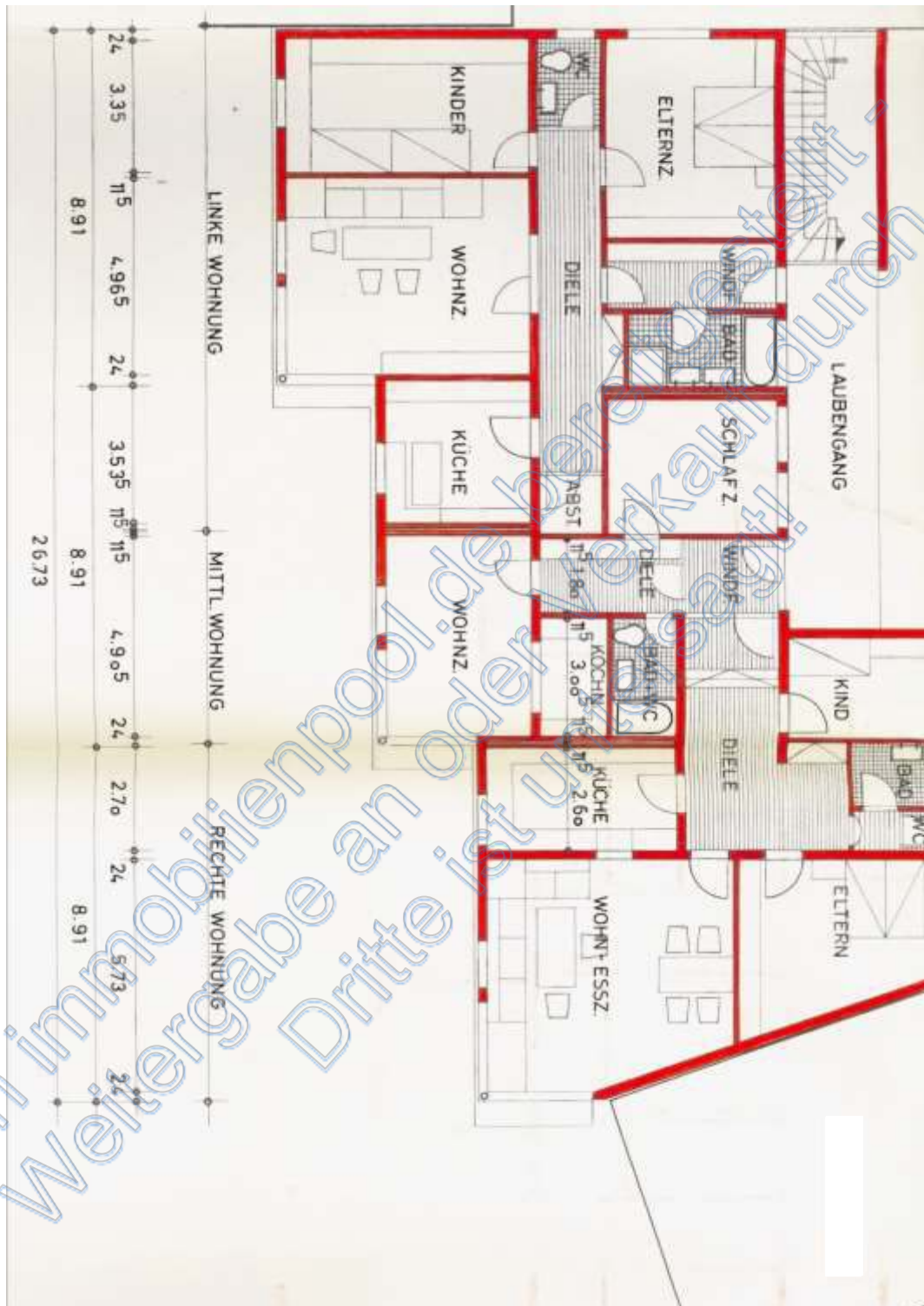
Seite 4 von 10



Grundriss Erdgeschoss -nördlicher Teil- 1970 (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse**

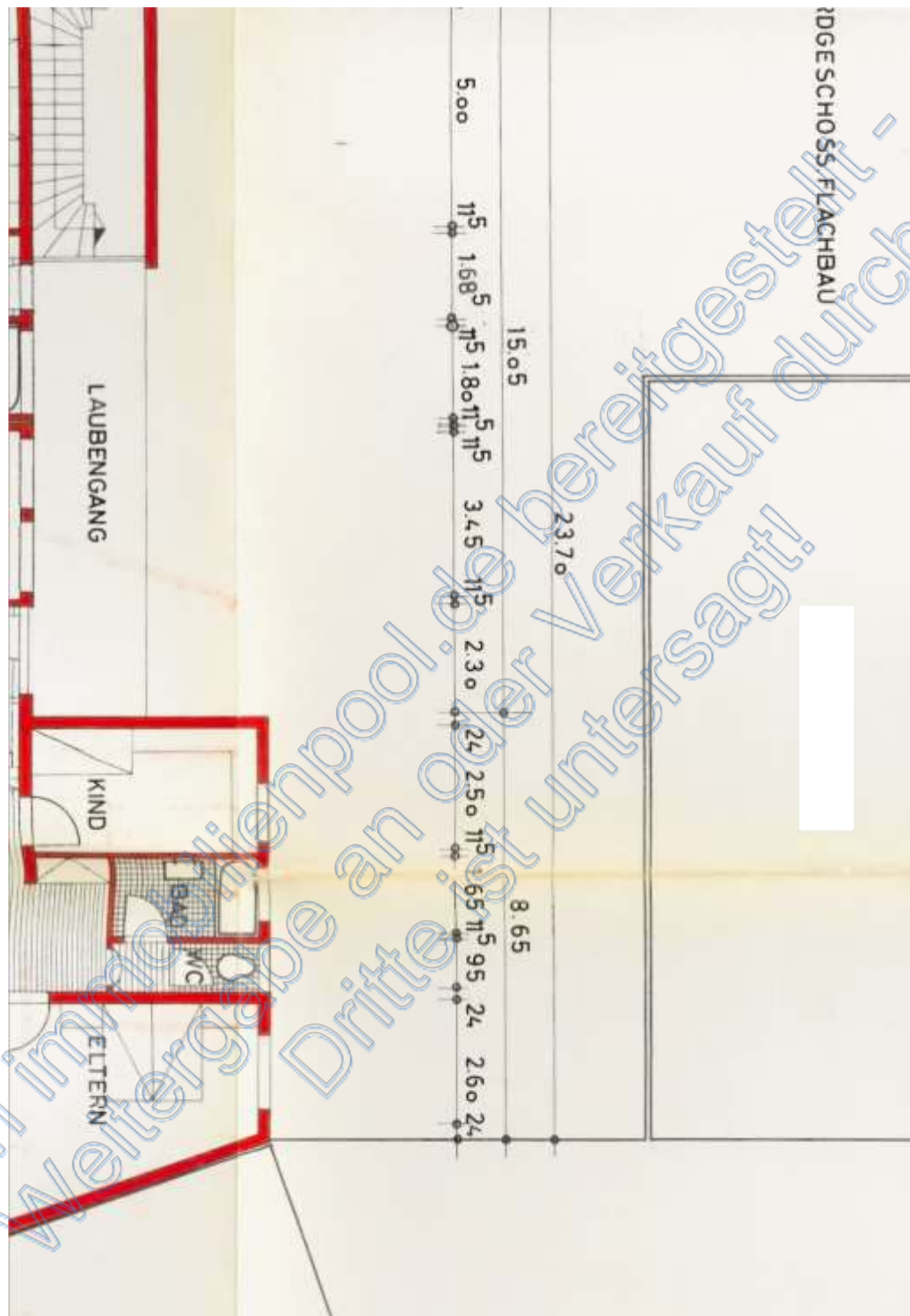
Seite 5 von 10



Grundriss 1. u. 2. Obergeschoss -nördlicher Teil- 1970 (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse**

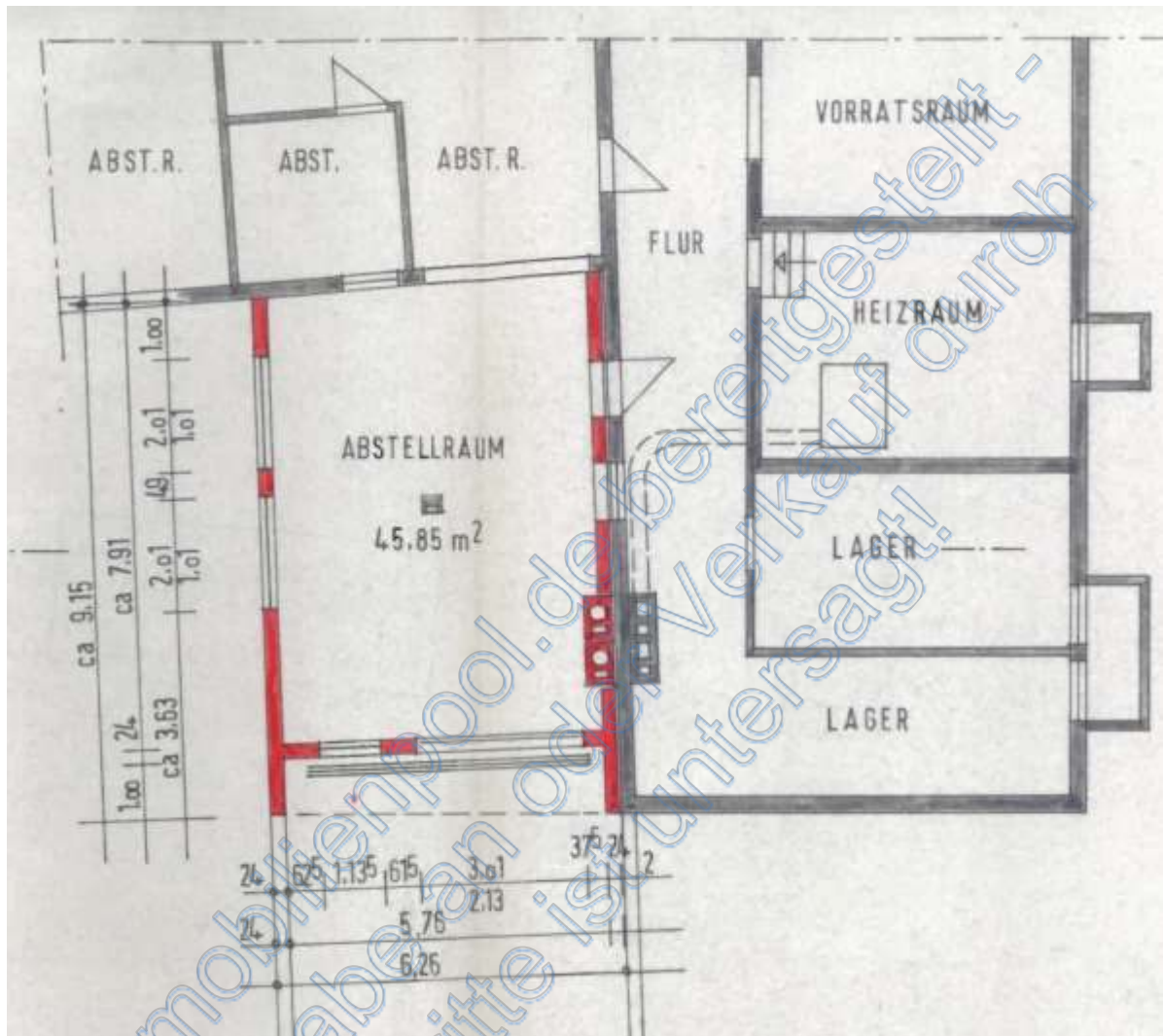
Seite 6 von 10



Grundriss 1. u. 2. OG -südlicher Teil- 1970 (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse**

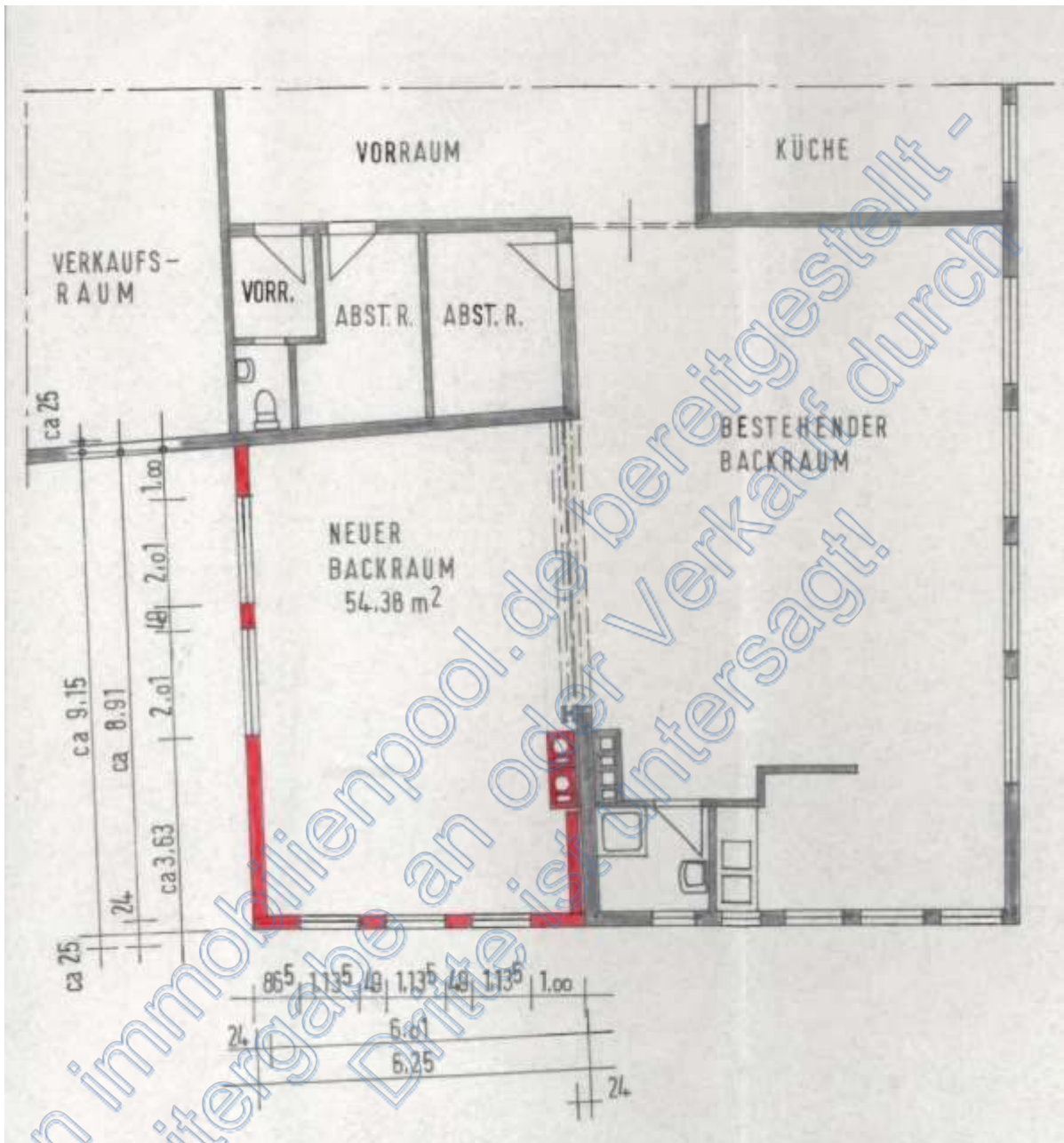
Seite 7 von 10



Grundriss Kellergeschoss -Erweiterung 1993- (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse**

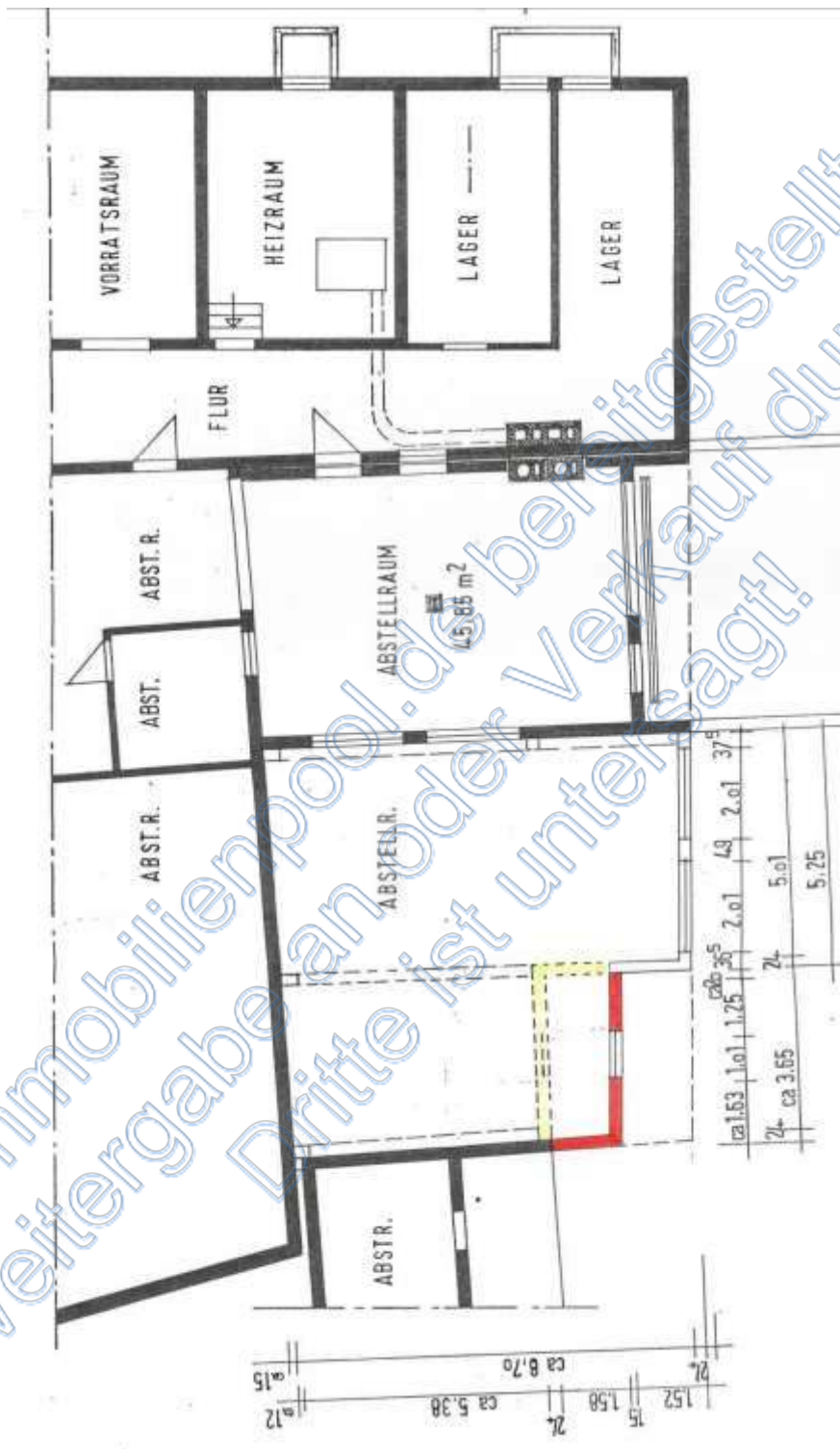
Seite 8 von 10



Grundriss Erdgeschoss -Erweiterung 1993- (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse**

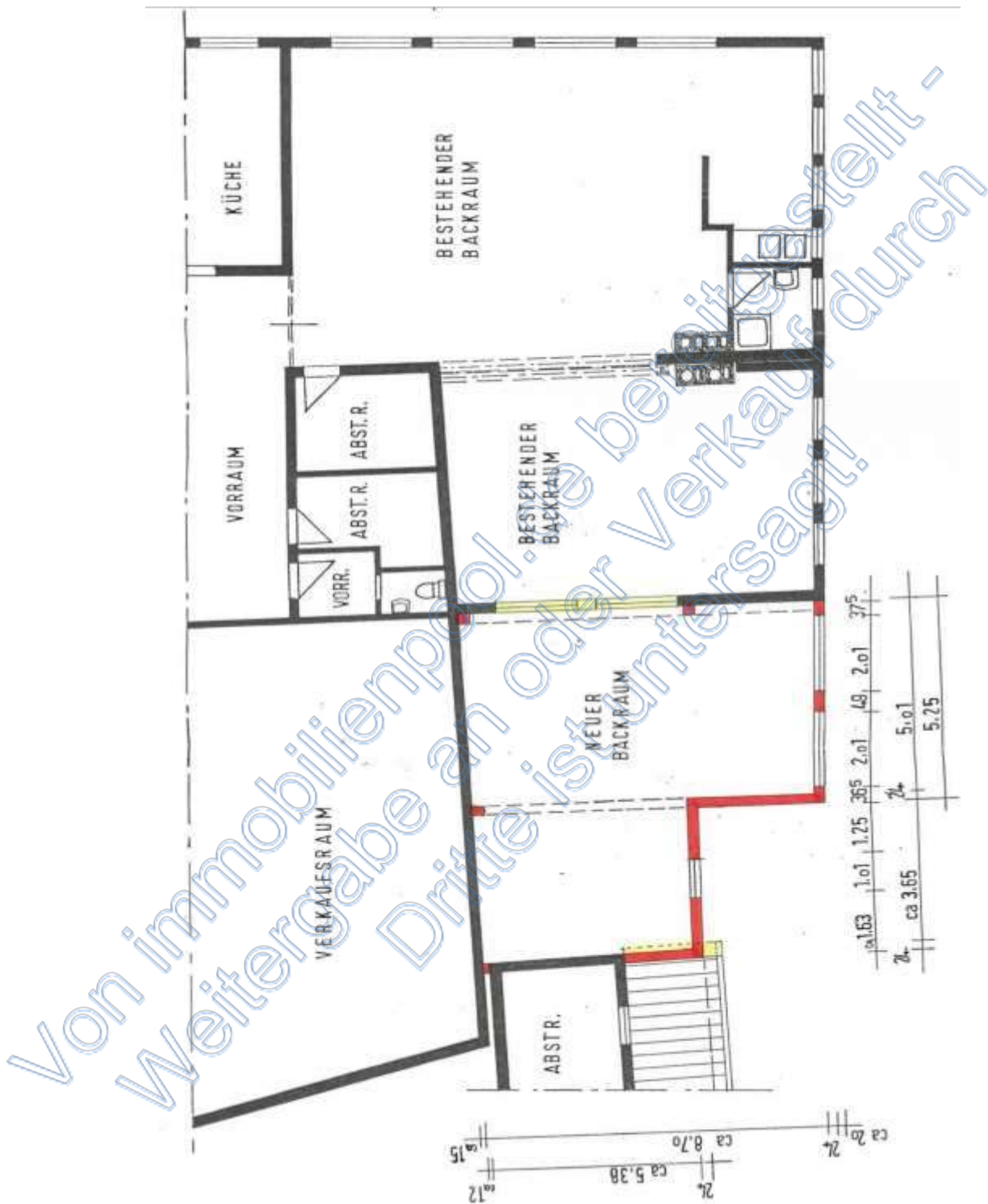
Seite 9 von 10



Grundriss Kellergeschoss -Erweiterung 2000- (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse**

Seite 10 von 10



Grundriss Erdgeschoss -Erweiterung 2000- (aus Bauakte)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 15



Bild 1: Gebäudeansicht von Norden (Marktplatz)



Bild 2: Gebäudeansicht von Osten (Marktplatz)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 15



Bild 3: Gebäudeansicht von Südosten



Bild 4: Gebäudeansicht von Süden

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 15



Bild 5: Gebäudeansicht von Südosten



Bild 6: Gebäudeansicht von Südwesten

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 15



Bild 7: Gebäudeansicht von Westen



Bild 8: Gebäudeansicht von Norden

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 15

Bild 9: Gewerberaum im Erdgeschoss (ehem. Bäckerei)

Bild 10: Gewerberaum im Erdgeschoss (ehem. Bäckerei)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 6 von 15



Bild 11: WC im Erdgeschoss

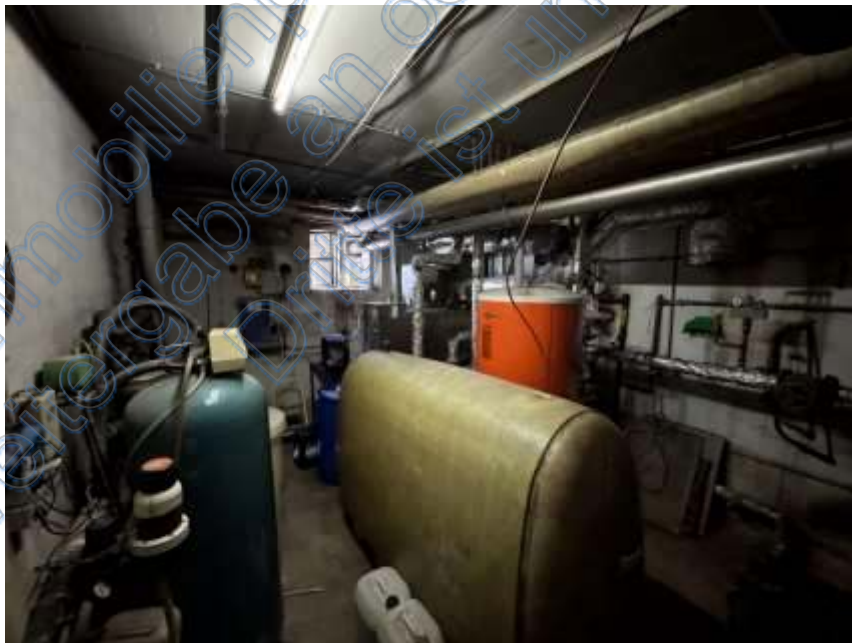


Bild 12: Heizungsraum im Unter-/Kellergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 7 von 15

Bild 13: Zugang zum Unter-/Kellergeschoss vom Marktplatz

Bild 14: Büro im Unter-/Kellergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 8 von 15

Bild 15: Gewerberaum (Eiscafé) im Erdgeschoss



Bild 16: Sanitäre Anlagen (Eiscafé) im Unter-/Kellergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 9 von 15

Bild 17: Laubengang im 1. Obergeschoss (Wohnbereich)



Bild 18: Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 10 von 15



Bild 19: Zimmer im 1. Obergeschoss mit Fenster zum Marktplatz



Bild 20: Badezimmer der Wohnung im 1. Obergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 11 von 15



Bild 21: Laubengang im 2. Obergeschoss mit Zugängen zu den Wohnungen



Bild 22: Blick vom Laubengang im 2. Obergeschoss auf das Flachdach (EG)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 12 von 15

Bild 23: Zimmer im 2. Obergeschoss (Wohnung links) mit Fenster zum Marktplatz



Bild 24: Badezimmer im 2. Obergeschoss (Wohnung links)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 13 von 15



Bild 25: Nicht abgeschlossene Renovierung im 2. Obergeschoss (Wohnung links)

Bild 26: Zimmer im 2. Obergeschoss (Wohnung rechts) mit Fenster zum Marktplatz

**Anlage 5: Fotos**

Seite 14 von 15



Bild 27: Badezimmer im 2. Obergeschoss (Wohnung rechts)



Bild 28: Schimmelbildung im Deckenbereich der Wohnung im 2. Obergeschoss (rechts)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 15 von 15



Bild 29: unbebautes Grund-/Flurstück Nr. 257 an der Kellereistraße



Bild 30: unbebautes Grund-/Flurstück Nr. 257 an der Kellereistraße