

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!**



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
 Rheinstraße 25
 64283 Darmstadt
 T +49 (0) 6151 800 4411

Sitz: Aschaffenburg
 Amtsgericht Aschaffenburg
 HRB: 15328

Wahid Hosseini
 M.Sc. – Wirtschaftsingenieurwesen /
 Bauingenieurwesen
 MBA – Internationales Immobilienmanagement
 Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
 17024 für die Bewertung von bebauten und
 unbebauten Grundstücken, European Certification
 EUcert CVF

Professional Member and Assessor of the Royal
 Institution of Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband der
 Sachverständigen
 für
 Sachverständigen

BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Mosbach
 Vollstreckungsgericht
 Hauptstraße 110
 74821 Mosbach

25-P-06063

Darmstadt, 28.10.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Osterburken-Schlierstadt, Blatt 890
 Gemarkung Schlierstadt

Flurstück 13/1, Gebäude- und Freifläche Kirchstraße
 Flurstück 17, Gebäude- und Freifläche Kirchstraße 31
 Flurstück 19, Gebäude- und Freifläche Kirchstraße 31/1



Wertermittlungsstichtag: 08.07.2025
 Qualitätsstichtag: 08.07.2025

Verkehrswert Flurstück 17: 48.000 €
Verkehrswert Flurstück 13/1: 1 €
Verkehrswert Flurstück 19: 1 €
Verkehrswert als eine wirtschaftliche Einheit: 56.000 €

Umfang: 77 Seiten inkl. Anlagen
 Ausfertigung: 1x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Von immobilien.de bereitet durch
 Weitergabe an Osterburken-Schlierstadt ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse.....	4
1. Allgemeine Angaben.....	6
2. Grundbuchdaten	11
3. Grundstücksbeschreibung	14
3.1 Lage	14
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	16
3.3 Erschließungszustand	17
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	17
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	18
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag.....	20
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	21
5.1 Vorbemerkung	21
5.2 Baubeschreibung Einfamilienhaus (Flurstück 17)	21
5.3 Baubeschreibung Scheune (Flurstück 19)	26
5.4 Baubeschreibung Freifläche (Flurstück 13/1)	26
6. Flächenermittlung	27
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	27
6.2 Wohn-/Nutzfläche	27
6.3 Maß der baulichen Nutzung	28
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	29
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	29
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	31
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	32
8. Wertermittlungsverfahren	34
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	34
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
9. Bodenwertermittlung	36
9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 17	37
9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 19	39
9.3 Bodenwertermittlung: Flurstück 13/1	40
10. Sachwertermittlung.....	43
10.1 Modell des Gutachterausschusses	44
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter EFH, Flurstück 17	44
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
10.4 Sachwertberechnung	49
11. Vergleichswertverfahren	51
12. Würdigung.....	53
13. Werteinfluss des Garagennutzungsrechts und Geh- / Fahrrecht (Flurstück Nr. 17).....	54
14. Betrachtung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit.....	57
14.1 Bodenwertermittlung	57
14.2 Sachwertermittlung	60
14.3 Ergebnis bei der Betrachtung als wirtschaftliche Einheit	61
15. Verkehrswert.....	62
16. Literaturverzeichnis	63

Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	64
Anlage 2:	Grundrisse	69
Anlage 3:	Eintragung im Baulastenverzeichnis	70
Anlage 4:	Lageplan Betretungs- und Benutzungsrecht	72
Anlage 5:	Lageplan Garagennutzungsrecht und Geh- und Fahrrecht	73
Anlage 6:	Liegenschaftskarte	74
Anlage 7:	Unweiterkarten	75
Anlage 8:	Nebenfragen	77

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

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Mosbach
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	74706 Osterburken, Kirchstraße 31
Objektart:	Einfamilienhaus inkl. Garage / Schuppen (Flurstück 17) Scheune (Flurstück 19) Gartenfläche (Flurstück 13/1)
Katasterangaben:	Grundbuch von Osterburken-Schlierstadt Gemarkung Schlierstadt Flurstück 13/1; Größe: 133 m ² Flurstück 17; Größe: 342 m ² Flurstück 19; Größe: 80 m ²
Wertermittlungsstichtag:	08.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Eintragung für das Flurstück 13/1, siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr EFH (fiktiv) / RND:	1775 (1965) / 20 Jahre
Gebäudezustand EFH:	Unterdurchschnittlich
Modernisierungszustand:	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Vermietungszustand EFH:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 191 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 94 m ² Wohnfläche
Sonstiges:	Eingetragene Rechte in Abt. II, siehe Abschnitt 2

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Flurstück	Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
17	16.000 €	-	48.000 €	48.000 €	510 €/m ² 140 €/m ²
19	-	-	-	1 €	-
13/1	-	-	-	1 €	-
Alle drei Flurstücke als eine wirt. Einheit	24.000 €	-	56.000 €	56.000 €	600 €/m ² 100 €/m ²

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

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes: Flurstück 17: Einfamilienhaus inkl. Garage / Schuppen
Flurstück 19: Scheune
Flurstück 13/1: Gartenfläche

Adresse: Kirchstraße 31 und 31/1, 74706 Osterburken

Auftraggeber: Amtsgericht Mosbach
Vollstreckungsgericht
Hauptstraße 110
74821 Mosbach

Eigentümer: Anonym

Aktenzeichen intern: 25-P-06063

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 2 K 60/24

Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.

Auftragsdatum: 27.05.2025

Wertermittlungstichtag: 08.07.2025

Qualitätstichtag: 08.07.2025

Wertermittlungsunterlagen: Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Mosbach vom 27.05.2025
Beschluss des Amtsgerichts Mosbach vom 27.05.2025
Grundbuchauszug vom 15.01.2025 (zuletzt geändert am 15.01.2025)

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen: Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 08.07.2025
Bevolligung vom 09.03.2010
Bevolligung vom 01.07.1988
Bauakte aus dem Jahr 1965
Bodenrichtwertabfrage über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg vom 11.06.2025
Denkmalschutzauskunft seitens der Bauverwaltung der Stadt Osterburken vom 16.06.2025
Atlastenauskunft seitens des Landratsamts des Neckar-Odenwald Kreis vom 17.06.2025
Baulastenauskunft seitens der Bauverwaltung der Stadt Osterburken vom 14.07.2025

Geschäftsbericht 2023; Herausgeber: Geschäftsstelle des
Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis
bei der Stadt Mosbach

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen
Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt
Mosbach vom 20.08.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Osterburken
vom 24.06.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom
10.09.2025

Verkaufsexposé der Sparkassen-Immobilien-Gesellschaft
Neckartal-Odenwald mbH, undatiert

Zürs Hochwassergefährdung vom 11.06.2025

Starkregengefährdung vom 11.06.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. 10.2024
(BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.
3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.
34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFlV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S.
42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr.
280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

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

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

08.07.2025 (10:30 Uhr – 11:15 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt weitgehend, jedoch nicht vollständig besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym
Herr Wahid Hossaini (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe

- des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

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

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 15.01.2025 (zuletzt geändert am 15.01.2025)

Amtsgericht: Tauberbischofsheim

Grundbuchbezirk: Osterburken-Schlierstadt

Band: -

Grundbuchblatt: 890

Gemarkung: Osterburken-Schlierstadt

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	13/1	Gebäude- u. Freifläche Kirchstraße	133 m ²
6	17	Gebäude- u. Freifläche Kirchstraße 31	342 m ²
7	19	Gebäude- u. Freifläche Kirchstraße 31/1	80 m ²

Abt. I, Eigentümer:

Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 6 der Grundstücke:

Grunddienstbarkeit für Betretungs- und Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 18 der Gemarkung Schlierstadt. Belastet ist ein 0,80 m breiter Geländestreifen entlang der Nord-Ost-Grenze des Grundstücks.

Belastet ist das frühere Grundstück Flst. Nr. 18/100 mit 84 m².

Bezug: Bewilligung vom 1. Juli 1988.

Eingetragen (AS 17) am 23. Mai 1989

Wertung:

Die entsprechende Bewilligung wurde durch den Sachverständigen eingesehen und hat folgenden Inhalt hinsichtlich der Grunddienstbarkeit:

„Der Erwerber als künftiger Eigentümer des noch zu vermessenden und neuzubildenden Grundstücks Flst. Nr. 18/1 der Gemarkung Schlierstadt räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Schlierstadt Flst. Nr. 18 das Recht ein, das Grundstück Flst. Nr. 18/1 zum Zwecke von Renovierung und Instandhaltung des auf Grundstück Flst. Nr. 18 aufstehenden Scheuergebäudes auf einer Breite von 80 cm entlang der neuzubildenden Nord-Ost-Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 18/1 zu betreten und zu benutzen. Hinsichtlich der Lage der mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstücksfläche wird auf den in der Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Die Vertragsbeteiligten haben diesen eingesehen und genehmigt. Er ist damit Bestandteil dieser Urkunde. Der Veräußerer verpflichtet sich, bei Vorahme erforderlicher Bauarbeiten und bei Inanspruchnahme der belasteten Teilfläche jede mögliche Sorgfalt walten zu lassen und nach Abschluss der Arbeiten den ursprünglichen Zustand der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche auf seine Kosten wieder herzustellen.“

Das Flurstück Nr. 18/1 existiert zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr. Die Flurstücksfläche ist zum Wertermittlungsstichtag Bestandteil des Flurstücks Nr. 17. Folglich ist dieses Flurstück mit der Grunddienstbarkeit belastet.

Die vorliegende Grunddienstbarkeit räumt dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flst. Nr. 18) ein Geh- und Benutzungsrecht über eine 80 cm breite Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks (Flst. Nr. 17) ein. Der Zweck besteht ausschließlich darin, Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten am Scheuergebäude auf dem Nachbargrundstück durchführen zu können. Nach Abschluss solcher Arbeiten ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet, die beanspruchte Fläche wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Die Dienstbarkeit dient allein der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Nachbargebäudes (Scheuerscheune) und wird nur anlassbezogen und zeitlich eng begrenzt ausgeübt. Eine nachhaltige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten oder eine marktrelevante Wertminderung des belasteten Grundstücks ist damit nicht verbunden. Die in Anspruch genommene Fläche ist geringfügig – nur ein 80 cm Streifen entlang der Grenze – und wird nach erfolgten Bauarbeiten wiederhergestellt. Der Eintragung wird daher keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 6 der Grundstücke:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagennutzungsrecht und Geh- und Fahrrecht) für Anonym, geb. am 20. Februar 1935; Osterburken-Schlierstadt.

Löschbar bei Todesnachweis.

Bewilligung vom 09.03.2010 (Notariat
) Eingetragen (AS 165) am 06.04.2010.

Wertung:

Die entsprechende Bewilligung wurde durch den Sachverständigen eingesehen und hat folgenden Inhalt:

„Der Eigentümer räumt [Name anonym] das lebenslange unentgeltliche Recht ein, die auf der Anlage „Blau“ unterlegte Garage zu nutzen und hierzu und zur Erreichung des hinteren Teiles des Flurstücks 13 die ebenfalls blau dargestellte Wegfläche zum Gehen und Fahren, nicht aber zum dauernden Abstellen von Fahrzeugen zu benutzen. Die Ausübung der Dienstbarkeit darf auch anderen überfassen werden.“

Die Eintragung ist wertrelevant, wird aber aufgrund der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht vom Verkehrswert abgezogen, sondern separat ausgewiesen. Siehe hierzu Abschnitt 13 im Gutachten.

Lfd. Nr. 8: Betreffend lfd. Nr. 1, 6, 7 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 13.01.2025 (2 K 60/24). Eingetragen (TBB004/10/2025) am 15.01.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität der Bewertungsgegenstände wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangaben der Grundstücke wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Ort / Stadt:	Osterburken
Einwohnerzahl und Prognose:	6.700 Einwohner, 142 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung + 5,3 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis: „ausgeglichene Chancen/Risiken“ (bundesweiter Rang 237 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Buchen (Nordwesten), Rosenberg (Osten), Adelsheim (Süden), Seckach (Westen)
Kaufkraftindex:	97,0 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	4,0 % (Kreis Neckar-Odenwald-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 07/2025) 6,3 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 07/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 81 sowie die Bundesstraße B 292. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Osterburken. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	die Anlagenbau-Industrie (z. B. Fa.) sowie kleinere Gewerbebetriebe Unternehmen.



© OpenStreetMap -Mitwirkende

Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage**Umgebung:**

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Zentrum des Osterburkener Stadtteils Schlierstadt. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
 Kindergarten in km: 0,5
 Grundschule in km: 4,5
 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 5,5
 weiterführenden Schule (Realschule) in km: 4,5
 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 4,5
 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 3,5
 größeren Einkaufszentrum in km: 44,0
 Medizinischen Nahversorgung in km: 3,5
 Klinikum in km: 11,0
 ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,1
 Stadtzentrum in km: 7,0
 Autobahnanschluss in km: 12,0
 ICE - Bahnhof in km: 74,0
 Flughafen in km: 114,0

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Osterburken-Schlierstadt ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich ein Wandergebiet, ein Fallschirmsprungzentrum etc.

Gleichzeitig verfügt Osterburken-Schlierstadt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Die Wertermittlungsobjekte befinden sich an der Anliegerstraße „Kirchstraße“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Umgebungslärmkartierung Baden-Württemberg, Abruf am 12.08.2025) in einem Ausmaß < 55 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (> 55 dB(A)) liegt gemäß Umgebungslärmkartierung Baden-Württemberg nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem niedrigen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Unterdurchschnittlich
Infrastruktur:	Unterdurchschnittlich
Wohnlage:	Unterdurchschnittlich

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 12.08.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 12.08.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 12.08.2025

Openstreetmap, Abruf am 12.08.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 12.08.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	Hanglage
Grundstückgröße:	Flurstück 13/1: 133 m ² Flurstück 17: 342 m ² Flurstück 19: 80 m ²
Grundstücksgestalt:	Unregelmäßig (alle Flurstücke)
Grundstückstiefe / Straßenfront:	Keine Angabe, da die Grundstücke einen polygonen Schnitt besitzen
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht ein Überbau (Flurstücke 17 und 19). Gemäß der Liegenschaftskarte wurde demnach die Scheune (Flurstück 19) über die Grundstücksgrenze des Flurstücks 13/1 gebaut. Gleichzeitig wurde die Garage / Schuppen (Flurstück 17) über die Grundstücksgrenze des Flurstücks 13 gebaut.
Ausrichtung Flurstück 17:	Nach Osten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:

Das Flurstück 17 ist von der „Kirchstraße“ aus verkehrstechnisch erschlossen. Zudem verfügt lediglich dieses Grundstück über eine versorgungstechnische Erschließung (z.B. Wasser, Abwasser, Energie, Wärme). Es wird davon ausgegangen, dass diese Erschließung über die „Kirchstraße“ erfolgt.

Das Flurstück 19 ist ebenfalls von der „Kirchstraße“ aus erreichbar, jedoch lediglich in Form eines Punktanlegers, sodass eine eingeschränkte verkehrstechnische Erschließung vorliegt. Nach den Angaben beim Ortstermin besitzt dieses Grundstück keine versorgungstechnische Erschließung.

Das Flurstück 13/1 verfügt nach den Angaben aus dem Ortstermin weder über eine verkehrstechnische noch über eine versorgungstechnische Erschließung.

Straßenart und -ausbau:

Anliegerstraße
Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand
Fahrbahn mit Asphaltbelag
Ein Gehweg ist nicht ausgebildet
Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Versorgung- und
(Flurstück 17):

Abwasser Trinkwasseranschluss
Stromanschluss (Oberirdisch)
Telekommunikation (Telefon/Internet)
Anschluss an zentralen Abwassersammler
Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis vom 17.06.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage der aufstehenden Gebäude festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für die Bewertungsobjekte ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolg-

ten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
GK 1. Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
stark

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Dorfgebiet (MD)
Bauweise:	Tlw. offen und tlw. geschlossen
Anzahl Vollgeschosse:	II - III

Tatsächliche Nutzung:
Das Einfamilienhaus (Flurstück 17) ist in einer II-geschossigen, nicht unterkellerten Bauweise errichtet. Das Flurstück 19 ist mit einer Scheune bebaut. Das Flurstück 13/1 ist unbebaut.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umliegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Osterburken vom 24.06.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück (Flurstück 17) nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(n) entrichtet wurden

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umliegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Die Grundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über die Stadt Osterburken am 16.06.2025 ergab für die Wertermittlungsgegenstände keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Osterburken vom 14.07.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für die Flurstücke 17 und 19, jedoch folgende Eintragung für das Flurstück 13/1:

Blatt-Nr. 1 (Lfd.-Nr. 1):

Die Eigentümerin des Grundstücks Flurst. Nr. 13/1, Gemarkung Schlierstadt, übernimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger gem. § 70 der Landesbauordnung die öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast), die im beigefügten Lageplan vom 27.01.1986 grün schraffierte Fläche nicht zu überbauen und sie für die auf dem o.g. Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht anzurechnen.

Wertung:

Die auf dem Grundstück Flurst. Nr. 13/1 eingetragene Baulast betrifft eine Teilfläche, die dauerhaft nicht überbaut werden darf und auch nicht zur Anrechnung eigener Abstandsflächen herangezogen werden kann. Diese Fläche dient der Sicherstellung der Abstandsflächen eines Nachbargrundstücks. Bei dem Flurstück Nr. 13/1 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück ohne direkte Anbindung an eine öffentliche Straße (sogenanntes Helikoptergrundstück). Angesichts der gegenwärtigen Situation in der Mikrolage sowie der bestehenden Nutzung, ist davon auszugehen, dass die gegenwärtige Nutzungssituation auch mittel- bis langfristig Bestand haben wird. Die eingetragene Baulast führt daher zu keiner wesentlichen Einschränkung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Grundstücks und ist somit dem ausgeübten Nutzungszweck nicht abträglich. Der Eintragung wird daher keine Wertrelevanz beigemessen.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Flurstück 17: Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Flurstück 19: Die zu bewertende Scheune ist ungenutzt.

Flurstück 13/1: Die zu bewertende Gartenfläche wird auch als solche genutzt. Gemäß dem unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck der Fläche aus dem Ortstermin, ist diese Fläche ebenfalls ungenutzt.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in Baden-Württemberg handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Weitermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung Einfamilienhaus (Flurstück 17)

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1775 Umbau im Jahr 1965
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	EG: Flur, Abstellraum, Küche, weiterer Raum, Bad OG: Drei Zimmer, Bad, Balkon, Flur DG: Zimmer Belichtung/Besonnung: Unterdurchschnittlich Anzahl und Größe der Fenster: Unterdurchschnittlich Grundrissgestaltung: Veraltet
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Nicht unterkellert
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Ziegelsteinen Dämmung: Partiiell vorhanden Dampfsperre: Keine Angabe
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk

	Innenwände: Tlw. tragende und tlw. nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag: Tapete, Fliesen in den Bädern
Geschossdecken:	Holzbalkendecke in allen Geschossen Deckenhöhen ca. 2,30 m (EG & OG, DG) Deckenbelag: Holzverkleidung, Anstrich, tlw. kein Deckenbelag
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (tlw. einfach, tlw. zweifach), Baujahr größtenteils unbekannt, im DG aus 1996 Manuelle Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Verglasung Innentüren aus Holz
Innentreppen:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fußböden:	EG: Fliesen OG: Laminat, Epoxidharzboden DG: Laminat
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	Unterdurchschnittliche Ausstattung Anzahl an Steckdosen: Unterdurchschnittlich
Sanitärinstallationen:	Unterdurchschnittliche Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad) im EG Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne im OG
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Einzelofen im EG Warmwasserversorgung: Zentral
Sonstige Anlagen:	Solarpaneele auf dem Dach der Garage / Schuppen aus dem Jahr 2013 (Leistung gem. Angabe im Ortstermin 6,8 – 7,8 kW)
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein zum 29.04.2024 abgelaufener Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor.
Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 145,2 kWh/(m²·a), der Endenergiebedarf bei 246,1 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich „Durchschnitt Wohngebäude“.

Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1991 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Hinweis: Die Dämmpflicht für oberste Geschossdecken und Heizleitungen und die Pflicht zum Heizungstausch gilt nicht für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, welche diese als Eigentümer seit mindestens Februar 2002 bewohnen. Während Alteigentümer vom Bestandsschutz profitieren, müssen neue Eigentümer die geforderten Maßnahmen spätestens zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung durch Kauf, Erbe oder Schenkung umgesetzt haben.

Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informativem Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater. Exakte energetische Anforderungen und resultierende Kosten können durch die Energieberater ermittelt werden.

Besondere Bauteile/Anlagen:	Solarpaneele, Balkon
Hausschwamm:	Gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen:	Nicht bekannt
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> - Installation von Solarpaneelen auf dem Dach der Garage / Schuppen - Verlegung von Epoxidharzboden in den Kinderzimmern im OG - Verlegung von Epoxidharzboden im Bad des OG - Partielle Anbringung von Dämmplatten in den Innenräumen in allen Geschossen
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Schotter <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baum-/Strauchbewuchs

Baumängel / Bauschäden: Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Putzabplatzungen im Sockelbereich der Fassade
- Verfärbungen an der Fassade
- Beschädigte Hauseingangstür
- Gebrochenes Glasfenster an der Tür des Schuppeneingangs
- Stark verwucherte und vermüllte Außenfläche
- Diverse Putzabplatzungen und Verfärbungen in den Innenräumen
- Beschädigungen an der Tapete an diversen Stellen in den Innenräumen

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands: Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen Zustand sowie einen tendenziell unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis: Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Garage / Schuppen:	Baujahr:	Unbekannt
	Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
	Dach:	Satteldach
	Tor / Tür / Fenster:	Metallschwinger Tür und Fenster vorhanden
	Boden:	Keine Angabe

Ausstattung: Keine Angabe

Beurteilung des Zustands: Unterdurchschnittlicher Zustand

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche im EG des Wertermittlungsobjektes ist von unterdurchschnittlicher Qualität (Baujahr unbekannt). Es wird folgender (Zeit-)Wert für die Einbauküche frei geschätzt: 250 €.

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, dass aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

5.3 Baubeschreibung Scheune (Flurstück 19)

Art des Gebäudes:	Scheune
Baujahr:	Unbekannt
Konstruktionsart/ Bauweise:	Holzskelettbauweise
Tor / Fenster:	Holztor Fenster nicht vorhanden
Boden:	Keine Angabe
Ausstattung:	Keine Angabe
Beurteilung des Zustands:	Unterdurchschnittlicher Zustand

5.4 Baubeschreibung Freifläche (Flurstück 13/1)

Außenanlagen:	Rasenfläche
Beurteilung des Zustands:	Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck und weisen zudem eine starke Hanglage auf.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehrbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die angegebenen Maße und Flächen wurden anhand von Außenmaßen der Liegenschaftskarte grob überschlägig ermittelt. Sachverständig erstellte Grundrisse standen dem Gutachter nicht zur Verfügung. Ein Neuaußmaß von Flächen durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. In Absprache mit der Eigentümerin erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung ausdrücklich keine Haftung des Gutachters im Zusammenhang mit den unterstellten Flächengrößen. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen mittels digitaler Messwerkzeuge ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Einfamilienhauses (Flurstück 17) beläuft sich auf rd. 191 m². Die BGF der Garage / des Schuppens (Flurstück 17) beläuft sich auf rd. 37 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Pläne sowie der Angaben aus dem Verkaufsexposé der Sparkassen-Immobilien-gesellschaft Neckartal-Odenwald (Datum unbekannt) überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses (Flurstück 17) beläuft sich auf rd. 94 m².

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 191 m² ergeben sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,49 (exkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung der weniger effizienten Bauweise (Dachgeschoss keine Wohnfläche) des vorliegenden Objektes plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 5 und 6 LBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

„Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,
2. Oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Acht.“

Vollgeschossprüfung

Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,30 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe: 2,30 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 2,30 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss*
				Σ	2 Vollgeschosse

*(Nicht ¾ des darunter liegenden Geschosses)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	105 m ²			
Grundstücksfläche	342 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	105 m ²	/	342 m ²	→ 0,31

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	137 m ²			
Grundstücksfläche	342 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	137 m ²	/	342 m ²	→ 0,40

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit Längerem schwach. Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnenwirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (-4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (-8,4 %). Auch Strom (-2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (-3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamteuerung.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

⁷ BNP, Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

⁸ CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

⁹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.04.2025

¹⁰ Geschäftsbericht mit Marktdaten zum Neckar-Odenwald-Kreis 2023

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (-16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik und Industrieimmobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im ersten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahres. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermärkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktimpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Coreplus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungsbedingungen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Im Jahr 2023 wurden im Neckar-Odenwald-Kreis insgesamt 1.960 Kaufverträge beurkundet, womit die Anzahl der Urkunden gegenüber den Vorjahren rückläufig war. Das Geldvolumen setzte seinen Abwärtstrend fort und sank deutlich auf 256 Mio. Euro. Der gehandelte Flächenumsatz hingegen blieb nicht nur konstant, sondern erhöhte sich sogar auf 1.144 Hektar.

Inflation, gestiegene Zinsen sowie höhere Energie- und Materialkosten wirkten sich spürbar auf den Immobilienmarkt aus. Während Bau- und Immobilienpreise in den Jahren 2010 bis 2022 stark angestiegen waren, zeigte sich ab 2023 ein verändertes Marktverhalten, insbesondere in den Metropolen.

Im Neckar-Odenwald-Kreis blieb die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohngebäuden jedoch weiterhin stabil. Der Wunsch nach dem Eigenheim, ein verlangsamtes Bautempo durch baurechtliche Vorgaben sowie knappe Ressourcen und Fachkräfte trugen dazu bei, dass die Nachfrage im ländlichen Raum anhielt. Die Immobilienpreise bewegten sich im Durchschnitt seitwärts, ein Trend, der sich auch im Frühjahr 2024 fortsetzt.

Die Region bleibt als Wohnstandort attraktiv. Durch Digitalisierung und zunehmendes Arbeiten im Homeoffice verliert die Entfernung zu Oberzentren weiter an Bedeutung. Insgesamt zeigen sich die Entwicklungen auf dem regionalen Grundstücksmarkt weiterhin dynamisch.

Es stehen zum Abrufdatum 08.07.2025 keine vergleichbaren Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

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

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt (Flurstück 17) stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt,

kann das Vergleichswertverfahren auch zu Plausibilisierungszwecken des Verkehrswertes nicht herangezogen werden.

Der Verkehrswert der Scheune (Flurstück 19) sowie der Gartenfläche (Flurstück 13/1) wird unter Abschnitt 9 Bodenwertermittlung ermittelt.

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

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Für die Mikrolage der Wertermittlungsobjekte, werden im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg zwei Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Eine Zone beschreibt dabei ein beitragsfreies Grundstück, wohingegen die andere Bodenrichtwertzone ein erschließungsbeitrags- / kostenersatzpflichtiges und abgabepflichtiges Grundstück nach Kommunalgesetz beschreibt. Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Neckar-Odenwaldkreis vom 10.09.2025 ist je nach dem Beitragsrechtlichen Zustands des Grundstücks der jeweilige Bodenrichtwert heranzuziehen.

Laut Online-Auskunft des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 01203095) zum Stichtag 01.01.2025 bei 40 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Grundstücksgröße:	900 m ²
GFZ:	
GRZ:	

Gleichzeitig liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 01203096) laut Online-Auskunft des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg zum Stichtag 01.01.2025 bei 15 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Grundstücksgröße:	900 m ²
GFZ:	
GRZ:	

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2025	15 €/m² / 40 €/m² Bodenrichtwert¹¹
Stichtag Wertermittlung:	08.07.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0 %	

Die Ableitung der Bodenrichtwerte liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 17

Bei dem Flurstück Nr. 17 handelt es sich gemäß Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Osterburken vom 24.06.2025 um ein beitragsfreies Grundstück. Folglich wird zur Ableitung des Bodenwerts auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 01203095) abgestellt.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	900 m ²	342 m ²	1,15
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,15
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			46

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 tmmowertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

¹¹ Der Bodenrichtwert von 40 €/m² bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück, wohingegen sich der Bodenrichtwert von 15 €/m² auf ein beitragspflichtiges Grundstück bezieht.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Seitens des zuständigen Gutachterausschuss wird darauf verwiesen, dass bis zu der Größe des Richtwertgrundstückes grundsätzlich keine Anpassungen vorzunehmen sind. Ist das einzelne Grundstück jedoch deutlich größer oder kleiner als das Richtwertgrundstück, so ist im Einzelfall eine Anpassung für die Mehr- oder Minderfläche mit bis zu 20 Prozent des Bodenrichtwerts sachverständig zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist das Wertermittlungsgrundstück 558 m² kleiner als das ausgewiesene Richtwertgrundstück. Kleinere Grundstücke haben in der Regel eine höhere Nachfrage und Marktgängigkeit. Sie verursachen geringere Erschließungs- und Unterhaltungskosten und sprechen insbesondere Eigennutzer stärker an verglichen mit übergroßen Grundstücken. Seitens des Sachverständigen wird daher eine Anpassung des Bodenwerts aufgrund abweichender Größe von + 15 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Der Anpassungsfaktor beläuft sich auf 1,15.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 46 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 17	Baureifes Land	342	Ja	46,00	15.732 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	15.732 €
Bodenwert	(gesamt):	15.732 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	16.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 33 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, der Restnutzungsdauer des Gebäudes, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 19

Gemäß Auskunft der Stadt Osterburken Abteilung Finanzverwaltung vom 24.06.2025 verfügt das Flurstück 19 lediglich als sogenannter Punktanleger über eine wegemäßige Erschließung. Dies ist jedoch nicht ausreichend, um auf das Grundstück zu fahren. Eine wegemäßige Befahrbarkeit des Grundstücks wäre nur durch Eigentümeridentität mit Eigentümer des Flurstücks 17 und 13/1 gegeben. Sollte das Grundstück separat veräußert werden, kann eine wegemäßige Befahrbarkeit im Zweifelsfall nicht garantiert werden.

Isoliert betrachtet ist das Flurstück als nicht erschlossen anzusehen. Der Bodenwert wird daher über den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 01203096 abgeleitet. Der Bodenrichtwert beträgt 15 €/m², woraus sich ein Bodenwert in Höhe von rd. 1.200 € (80 m² x 15 €/m²) ergibt.

Das Flurstück 19 verfügt lediglich über eine eingeschränkte verkehrstechnische und über keine versorgungstechnische Erschließung. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße sowie des ungünstigen Zuschnitts erscheint eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht realisierbar. Die für eine wohnbauliche Nutzung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen – sofern in Zukunft angestrebt – würden zudem den über die Bodenrichtwertkarte abgeleiteten Bodenwert deutlich übersteigen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie auf Grundlage der Eindrücke aus dem Ortstermin stellt die Nutzung als Arrondierungsfläche für die angrenzenden Grundstücke die einzig sinnvolle Option dar.

Die sich auf dem Grundstück befindliche Scheune ist derzeit ungenutzt und weist einen stark unterdurchschnittlichen baulichen Zustand auf (u.a. beschädigtes Holztor). Sowohl die erforderlichen Modernisierungsaufwendungen als auch mögliche Abbruchkosten – sofern eine Revitalisierung der Fläche in Betracht gezogen werden sollte – würden ebenfalls den über die Bodenrichtwertkarte abgeleiteten Bodenwert überschreiben und stehen somit in keinem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis.

Vor dem Hintergrund dieser rechtlichen, wirtschaftlichen und marktbezogenen Rahmenbedingungen besteht bei einer isolierten Betrachtung des Grundstücks keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung.

Gemäß Kleiber würde kein Grundstückseigentümer in der Praxis zu einem Negativwert verkaufen, d.h. der Verkauf erfolgt allenfalls zu 1 €. Ein zusätzlicher Übernahmepreis wäre demnach realitätsfremd (vgl. Kleiber, 2019).

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition des Verkehrswertes und seine Ableitung aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dabei der Handel auf dem freien Markt nach den wirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und dahingehend allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Individuelle Verwertungsabsichten oder persönliche Prognosen künftiger Entwicklungen bleiben dabei unberücksichtigt. Marktteilnehmer interagieren im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthenzität ausdrücklich mit anderen Marktteilnehmern.

Zusammenfassend bestimmt sich der Verkehrswert als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis,

Aus Sicht des Sachverständigen kann sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsgegenstand kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ausbilden. Die Nachfrageseite im Markt ist zum Wertermittlungsstichtag nur in untergeordnetem Umfang ausgebildet. Die Bestimmung eines Verkehrswertes ist unter objektiven Maßstäben nicht ohne weiteres möglich.

Der Wertermittlung sind generell die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag sowie des Grundstückszustands zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Vor dem Hintergrund der in vorliegendem Gutachten erläuterten rechtlichen, wirtschaftlichen und marktbezogenen Rahmenbedingungen kann für das Wertermittlungsobjekt kein Verkehrswert im Sinne eines tatsächlich erzielbaren Marktpreises abgeleitet werden. Sowohl eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung als auch eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des Grundstücks scheinen ausgeschlossen. Seitens des Sachverständigen wird die Auffassung vertreten, dass unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nur ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr über den vorliegenden Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag hinwegsehen würde und sich ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr insgesamt nicht ausbilden kann.

Der Verkehrswert wird daher auf (symbolisch) 1 € beziffert.

9.3 Bodenwertermittlung: Flurstück 13/1

Nach Auskunft der Stadt Osterburken Abteilung Finanzverwaltung vom 24.06.2025 gilt das Flurstück 13/1 nur durch Eigentümeridentität mit dem Flurstück 17 als wegemäßig erschlossen. Sollte das Grundstück separat veräußert werden, kann eine wegemäßige Erschließung im Zweifelsfall nicht garantiert werden.

Isoliert betrachtet ist das Flurstück als nicht erschlossen anzusehen. Der Bodenwert wird daher über den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 01203096 abgeleitet. Der Bodenrichtwert beträgt 15 €/m², woraus sich ein Bodenwert in Höhe von rund 2.000 € (133 m² x 15 €/m²) ergibt.

Das Flurstück 13/1 weist keine verkehrstechnische und keine versorgungstechnische Erschließung auf und befindet sich in einer Hanglage. Aufgrund der Grundstücksgröße, der Hanglage und des ungünstigen Zuschnitts stellt sich eine eigenständige Bebauung als schwierig dar. Die für eine bauliche Nutzung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen würden zusätzlich den über die Bodenrichtwertkarte abgeleiteten Bodenwert deutlich übersteigen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die einzig

sinnvolle Nutzungsoption allenfalls die Verwendung als Arrondierungsfläche für angrenzende Grundstücke.

Vor dem Hintergrund dieser rechtlichen, wirtschaftlichen und marktbezogenen Rahmenbedingungen besteht bei einer isolierten Betrachtung des Grundstücks keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung.

Gemäß Kleiber würde kein Grundstückseigentümer in der Praxis zu einem Negativwert verkaufen, d.h. der Verkauf erfolgt allenfalls zu 1 €. Ein zusätzlicher Übernahmepreis wäre demnach realitätsfremd (vgl. Kleiber, 2019).

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Definition des Verkehrswertes und seine Ableitung aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dabei der Handel auf dem freien Markt nach den wirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage verstanden, wobei jeder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und dahingehend allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Individuelle Verwertungsabsichten oder persönliche Prognosen künftiger Entwicklungen bleiben dabei unberücksichtigt. Marktteilnehmer interagieren im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthenzität ausdrücklich mit anderen Marktteilnehmern.

Zusammenfassend bestimmt sich der Verkehrswert als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis.

Aus Sicht des Sachverständigen kann sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsgegenstand kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr ausbilden. Die Nachfrageseite im Markt ist zum Wertermittlungsstichtag nur in untergeordnetem Umfang ausgebildet. Die Bestimmung eines Verkehrswertes ist unter objektiven Maßstäben nicht ohne weiteres möglich.

Der Wertermittlung sind generell die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag sowie des Grundstückszustands zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Vor dem Hintergrund der in vorliegendem Gutachten erläuterten rechtlichen, wirtschaftlichen und marktbezogenen Rahmenbedingungen kann für das Wertermittlungsobjekt kein Verkehrswert im Sinne eines tatsächlich erzielbaren Marktpreises abgeleitet werden. Sowohl eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung als auch eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des Grundstücks scheinen ausgeschlossen. Seitens des Sachverständigen wird die Auffassung vertreten, dass unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag nur ein ungewöhnlicher Geschäftsverkehr über den vorliegenden Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag hinwegsehen würde und sich ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr insgesamt nicht ausbilden kann.

Der Verkehrswert wird daher auf (symbolisch) 1 € beziffert.

Hinweis: Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die sich auf dem Flurstück 19 befindliche Scheune teilweise auf das Flurstück 13/1 überbaut ist. Dieser Überbau ergibt sich ebenfalls aus der Liegenschaftskarte. Die Scheune ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Für den identifizierten

Überbau gibt es keine Eintragung im Grundbuch. Seitens des Sachverständigen erfolgt zur Vermeidung von Scheingenaugkeit kein gesonderter Wertansatz für den Überbau.

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

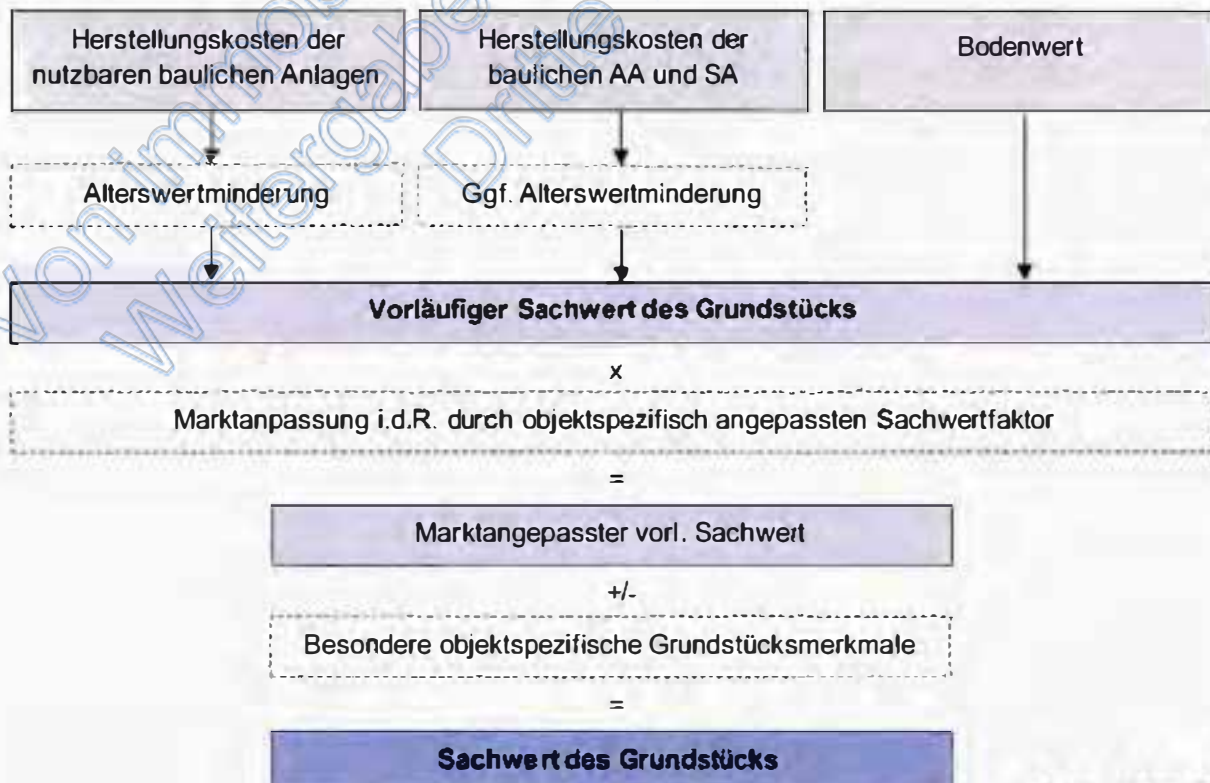
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gemeinsamen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwaldkreises werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Im Geschäftsbericht 2023 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2023
Normalherstellungskosten:	Ansatz gemäß ImmoWertV bzw. NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche, Ermittlung nach ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre gemäß ImmoWertV
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Baualter. Ansatz nach baulichem Zustand und Vergabe von Modernisierungspunkten nach ImmoWertV
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (2% - 10%)

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter EFH, Flurstück 17

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 191 m² (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 760 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.31). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbaustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

Der unterstellte Gebäudetyp 1.31 entspricht einem freistehenden Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt ist jedoch nicht vollständig freistehend, da es an der Ostseite mit dem Nachbargebäude verbunden ist. Aufgrund seiner baulichen Ausprägung sowie der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Zuordnung im Rahmen des Gutachtens dennoch als freistehendes Einfamilienhaus. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt daher aus Sicherheitsgründen ein Abschlag von 5 % auf den Kostenkennwert.

Einfamilienhaus inkl. Garage / Schuppen (Flurstück 17), Scheune (Flurstück 19), Gartenfläche (Flurstück 13/1), Kirchstraße 31 und 31/1, 74706 Osterburken

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	Betrag
Solarpaneele	3.000 €
Gesamt	3.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfachste Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 2 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des manglefreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Wie in Abschnitt 5.2 erläutert, wurden nach den Angaben im Ortstermin verschiedene Maßnahmen am Objekt vorgenommen. Diese sind jedoch im Wesentlichen der Instandhaltung bzw. Instandsetzung zuzuordnen und stellen keine baulichen Modernisierungen / Verbesserungen dar. Ein Ansatz von Modernisierungspunkten erfolgt daher nicht.

Das Einfamilienhaus wurde gemäß vorliegenden Unterlagen ursprünglich im Jahr 1775 errichtet und im Jahr 1965 umgebaut. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Zustands des Gebäudes – unterdurchschnittlicher Zustand und Ausstattung –, der Standardstufe sowie der Bauweise, wird eine fiktive Restnutzungsdauer von 10 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,125$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 87,5 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwald-Kreises werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Geschäftsbericht 2023 in Abhängigkeit von dem Marktbereich sowie dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Marktbereich II – zu welchem sich die Stadt Osterburken zuordnen lässt – sowie dem Bodenrichtwertbereich bis 50 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 51.000 € wird der Sachwertfaktor mit 1,20 ausgewiesen.

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des vorläufigen Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

WGFZ

Objekte mit einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit geringerer Ausnutzbarkeit (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 51.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten (unterdurchschnittlicher Zustand und Ausstattung, niedrige Restnutzungsdauer etc.) ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 0,95 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumessen ist, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit ± 30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte

Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung erfasst sind.

10.4 Sachwertberechnung**Objektdaten**

Objektart: Einfamilienhaus

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	1.31 Freistehendes EFH/ZFH
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	1,50
Standardstufe:	3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	720 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m ² BGF

Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q1 2025):	187,2

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.348 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	459 €/m ² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus:	191 m ² BGF x	1.348 €/m ² BGF =	257.468 €
Garage:	37 m ² BGF x	459 €/m ² BGF =	16.983 €
Sonstige Bauteile:			3.000 €
Gesamt			277.451 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks**Abzgl. Alterswertminderung**

Reales Baujahr:	1775	
Fiktives Baujahr:	1955	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	10 Jahre	
Fiktives Alter:	70 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,13; Alterswertminderung (linear):	87,5%	242.770 €

Sachwert der baulichen Anlagen	34.681 €
---------------------------------------	-----------------

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	2%	694 €
--	----	--------------

Bodenwert, rd.:	16.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	34.681 €
Außenanlagen:	694 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 51.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	0,95 x	51.000 € =	48.450 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Sachwert:			rd. 48.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 510 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 140 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 33 %.

Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – niedrige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unterdurchschnittliche Ausstattung etc. – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

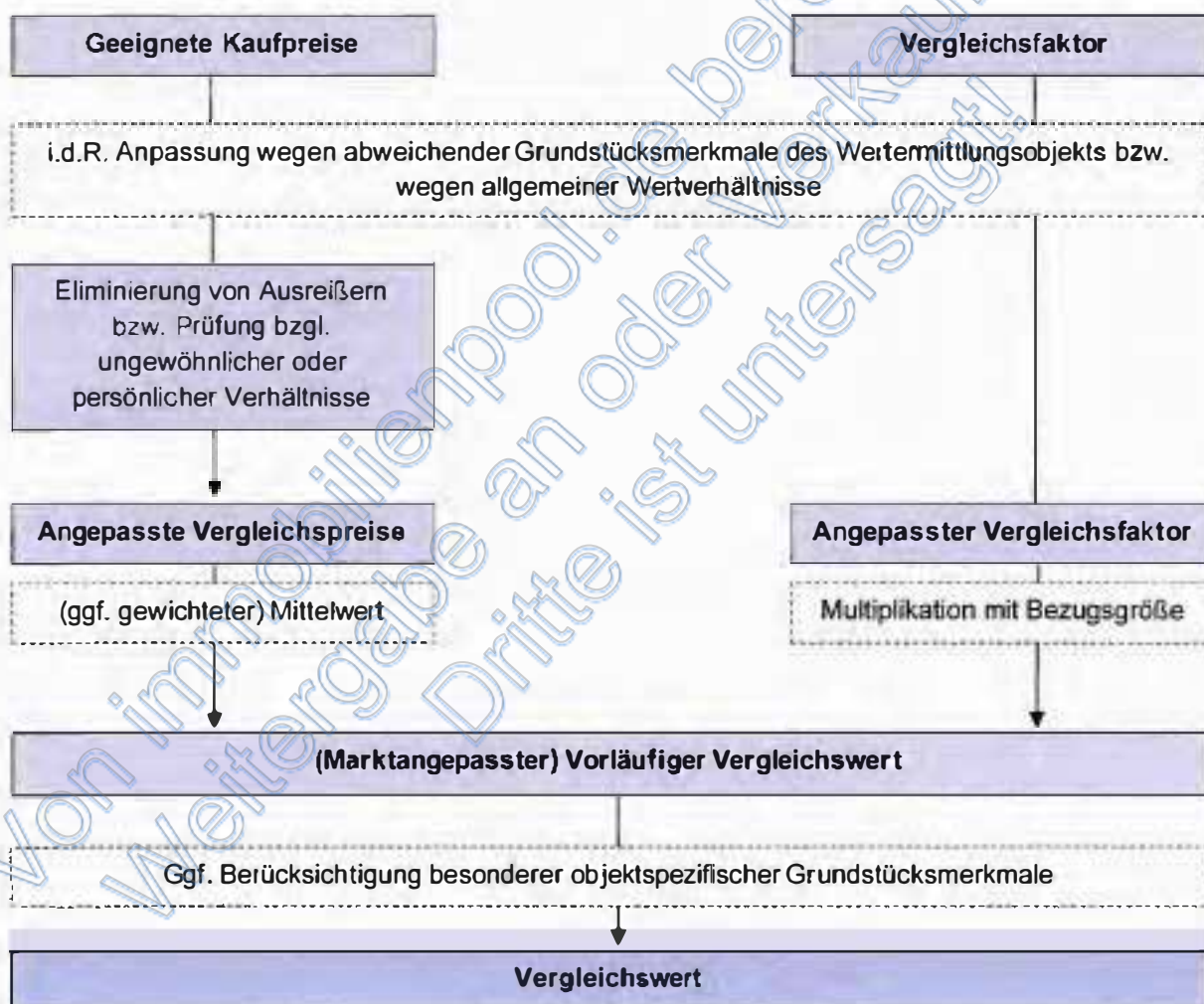
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann das Vergleichsverfahren weder als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes noch zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwald-Kreises wurden einige Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt. Durch den Sachverständigen wurden im Rahmen der Anfrage folgende Selektionskriterien angefragt:

Erhebungszeitraum: von 2020 bis 08.07.2025

Wohnfläche: 70 m² - 120m²

Baujahresspanne: 1950 – 1965

Bodenrichtwertbereich: 10 €/m² - 75 €/m²

Grundstücksgröße: 250 m² - 450 m²

Gemarkung: Osterburken-Schlierstadt

Dem zuständigen Gutachterausschuss liegen nach Auskunft lediglich Vergleichskauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 vor. Diese Vergleichsdaten weichen jedoch in wesentlichen Punkten von den für die vorliegende Wertermittlung angeforderten Selektionskriterien ab. So beziehen sich die mitgeteilten Vergleichspreise ausschließlich auf nicht mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Lagen. Das Bodenwertniveau sowie der hieraus abgeleitete Bodenwertanteil am Kaufpreis unterscheiden sich daher erheblich von den Verhältnissen des Wertermittlungsobjektes.

Darüber hinaus weisen die Vergleichsfälle deutliche Abweichungen hinsichtlich der Grundstücks- und Wohnflächen, sowie der Baujahre im Vergleich zum Bewertungsobjekt auf. Zudem wurden im Rahmen der Auskunft keine Angaben zur Gebäudeart der Vergleichsobjekte gemacht, sodass eine belastbare Prüfung der Vergleichbarkeit nicht möglich ist.

Folglich wird auf die Durchführung des Vergleichsverfahrens im Rahmen dieses Gutachtens verzichtet.

12. Würdigung

Der ermittelte Sachwert für das Einfamilienhaus (Flurstück Nr. 17) liegt bei rd. 48.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 510 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vorliegen, konnte das Vergleichswertverfahren weder als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes noch zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden.

Im Geschäftsbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwald-Kreises 2023 wird die Preisspanne für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser in Osterburken mit 59.900 € bis 960.000 € angegeben. Die ausgewiesene Preisspanne bezieht sich auf die gesamte Stadt Osterburken inklusive der Ortsteile.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Osterburken-Schlierstadt für Einfamilienhäuser (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von 702 €/m² bis 1.400 €/m². Hierbei ist zu beachten, dass die Preisspannen über Angebotspreise abgeleitet werden, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen.

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 510 €/m² wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter, der niedrigen Restnutzungsdauer und des unterdurchschnittlichen Zustands sowie Ausstattungsstandards des Wertermittlungsobjektes – als marktgerecht erachtet.

13. Werteinfluss des Garagennutzungsrechts und Geh- / Fahrrecht (Flurstück Nr. 17)

Bei dem in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Garagennutzungsrecht und Geh- / Fahrrecht handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit gemäß § 1018 BGB. Danach kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass der Eigentümer eines anderen Grundstücks das belastete Grundstück in bestimmter Hinsicht nutzen darf. Ein Geh- und Fahrrecht dient typischerweise der Sicherung der Zuwegung zu einem herrschenden Grundstück und wird inhaltlich durch die zugrundeliegende Eintragungsbewilligung konkretisiert.

Die entsprechende Eintragungsbewilligung wurde durch den Sachverständigen eingesehen. Die Grunddienstbarkeit räumt einer Begünstigten (Name anonym, geb. am 20.02.1935) das lebenslange und unentgeltliche Recht ein, eine auf dem Grundstück befindliche Garage zu nutzen. Zusätzlich umfasst die Dienstbarkeit das Geh- und Fahrrecht über eine im Lageplan (siehe Anlage 5) dargestellte Wegfläche um die Garage sowie den hinteren Grundstücksteil (Flst. Nr. 13) zu erreichen. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen auf der Wegfläche ist dabei ausgeschlossen. Die Begünstigte ist zusätzlich berechtigt das Nutzungsrecht auch Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Geh- und Fahrrecht:

Die belastete Teilfläche verläuft am südlichen Rand des Wertermittlungsgrundstücks. Durch die Nutzung des Weges können Immissionen entstehen, die auf der Seite des Wertermittlungsgrundstücks zu Nutzungsbeeinträchtigungen führen können. Darüber hinaus verbleibt für den Eigentümer des Wertermittlungsgrundstücks i. d. R. regelmäßig die Pflicht die Fläche in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten, was potenziell mit Instandhaltungsaufwand verbunden sein kann.

Entsprechend muss im Rahmen der Wertermittlung eine jährliche Geh- und Fahrrechtrente ermittelt werden, welche sich aus dem Bodenwert der Geh- und Fahrrechtfläche multipliziert mit dem Kapitalisierungszinssatz ergibt.

Der Kapitalisierungszinssatz der Geh- und Fahrrechtrente orientiert sich an dem durchschnittlichen Niveau der Kapitalverzinsung. Der Wert der Geh- und Fahrrechtrente entspricht dabei der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne die Beeinträchtigung durch das Geh- und Fahrrecht und dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung. Hinsichtlich derartiger Konstellationen liegen i. d. R. keine marktüblichen Liegenschaftszinssätze vor.

Des Weiteren ist eine Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt) erforderlich, welche aus den Marktdaten vergleichbarer Grundstücksverkäufe abzuleiten ist. Da solche Daten in der Praxis kaum vorliegen, scheitert eine entsprechende Marktanpassung.

Die Geh- und Fahrrechtfläche ergibt sich aus der Länge multipliziert mit der Breite der benutzten Fläche. Dies ergibt sich aus der Entfernung der Garage bis zur öffentlichen Straße (Länge von rd. 17 m) sowie der Breite, die eine Durchfahrt gewährleistet (Breite von rd. 3 m), siehe Anlage 5. Hieraus ergibt sich folgende Geh- und Fahrrechtfläche:

$$17 \text{ m (Länge)} \times 3 \text{ m (Breite)} = 51 \text{ m}^2$$

Zur weiteren Berechnung muss der Bodenwert der Geh- und Fahrrechtfläche ermittelt werden. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der Geh- und Fahrrechtfläche (51 m²) mit dem aktuellen Bodenrichtwert. Der aktuelle Bodenrichtwert richtet sich nach dem Bodenrichtwert des Wertermittlungsgrundstücks – gemäß Abschnitt 9.1 im Gutachten –, mithin 46 €/m². Der Bodenwert der Geh- und Fahrrechtfläche ergibt sich wie folgt:

$$51 \text{ m}^2 \text{ (Geh- und Fahrrechtfläche)} \times 46 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} = \text{rd. } 2.350 \text{ €}$$

Um die jährliche Geh- und Fahrrechtrente zu ermitteln, muss ein Kapitalisierungszinssatz angesetzt werden, mit welchem der Bodenwert der Geh- und Fahrrechtfläche multipliziert wird. Seitens des Gemeinsamen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwald-Kreises werden im Geschäftsbericht 2023 keine passenden Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Hilfsweise wird sich seitens des Sachverständigen an Erfahrungswerten für vergleichbare Grundstücke bzw. Rechte orientiert.

Im Allgemeinen sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes spiegelt die Bewertung der mit der Investition in das spezifische Objekt verbundenen Chancen und Risiken wider und fließt entsprechend in die Wertermittlung ein.

Seitens des Sachverständigen wird der Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 5,0 % gewählt.

Geh- und Fahrrechtrente p.a.: 2.350 € (Bodenwert Geh- und Fahrrechtfläche) x 5,0 %
Kapitalisierungszinssatz = 118 €

Die Geh- und Fahrrechtrente ist im Voraus zu zahlen. Deshalb ist der vorschüssige Rentenbarwertfaktor heranzuziehen, welcher mithilfe folgender Formel ermittelt werden kann:

Vorschüssiger Rentenbarwertfaktor: = Geh- und Fahrrechtrente x $((1 + \text{Zinssatz})^n - 1) / ((1 + \text{Zinssatz})^n - 1 \times \text{Zinssatz})$

Um den Rentenbarwert und somit die in der Wertermittlung anzusetzende Geh- und Fahrrechtrente zu ermitteln, muss die Anzahl der Perioden festgelegt werden, für welche das Geh- und Fahrrecht greift. Da die Dauer des Geh- und Fahrrecht auf die Lebenszeit der berechtigten Person begrenzt und die berechtigte Person zum Wertermittlungsstichtag gemäß Sterbetafel 2022/2024 des Statistischen Bundesamts eine statistische verbleibende Lebenserwartung von rd. 4 Jahren hat, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine Laufzeit von 4 Jahren angesetzt.

Vorschüssiger Rentenbarwertfaktor = $118 \times ((1,05)^4 - 1) / ((1,05)^4 - 1 \times 0,05) = 439 \text{ €}$

Barwert der Geh- und Fahrrechtrente somit gerundet: rd. 440 €

Wertung:

Die jährliche Rente für das Geh- und Fahrrecht beträgt 118 €. der Barwert der Geh- und Fahrrechtrente (Laufzeit über 4 Jahre, vorschüssig) beträgt rd. 440 €.

Garagennutzungsrecht:

Im vorliegenden Fall wurde ein lebenslangliches Garagennutzungsrecht für die berechtigte Person vereinbart. Durch den Umstand, dass der Eigentümer des Grundstücks dadurch die Garage auf seinem Grundstück nicht selbst nutzen oder vermieten kann, entgehen ihm in diesem Zeitraum Mieteinnahmen.

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der Marktsituation kann die Garage zu 20 € im Monat vermietet werden. Multipliziert auf das Jahr entgehen dem Eigentümer somit jährlich Mieteinnahmen in Höhe von 240 €.

Das Recht zur Garagennutzung ist im Voraus zu zahlen. Deshalb ist der vorschüssige Rentenbarwertfaktor heranzuziehen, welcher mithilfe folgender Formel ermittelt werden kann:

Vorschüssiger Rentenbarwertfaktor: = Entgangene jährliche Mieteinnahmen x $((1 + \text{Zinssatz})^n - 1) / ((1 + \text{Zinssatz})^{n-1} \times \text{Zinssatz})$

Analog zur Ermittlung der Belastung des Grundstücks durch das Geh- und Fahrrecht wird der Liegenschaftszinssatz seitens des Sachverständigen mit 5,0 % angesetzt.

Um den Rentenbarwert und somit die in der Wertermittlung anzusetzenden entgangenen Mieteinnahmen zu ermitteln, muss die Anzahl der Perioden festgelegt werden, für welche das Garagennutzungsrecht greift. Da die Dauer des Garagennutzungsrechts auf die Lebenszeit der berechtigten Person begrenzt und die berechnete Person zum Wertermittlungsstichtag gemäß Sterbetafel 2022/2024 des Statistischen Bundesamts eine statistische verbleibende Lebenserwartung von rd. 4 Jahren hat, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine Laufzeit von 4 Jahren angesetzt.

Vorschüssiger Rentenbarwertfaktor = $240 \times ((1,05)^4 - 1) / ((1,05)^4 - 1 \times 0,05) = 893 \text{ €}$

Barwert der Entgangenen Mieteinnahmen somit gerundet: rd. 890 €

Wertung:

Die jährlichen entgangenen Mieteinnahmen betragen 240 €, der Barwert des Garagennutzungsrechts (Laufzeit über 4 Jahre, vorschüssig) beträgt rd. 890 €

Abschließende Wertung:

Gemäß Addition der zuvor ermittelten Werte des im Grundbuch eingetragenen Garagennutzungs-, Geh- und Fahrrechts ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine Belastung des Grundstücks in Höhe von 1.130 €.

Hinweis:

Gemäß Auskunft im Rahmen des Ortstermins wird die Garage zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt und zudem auch nicht nutzbar. Da die Garage nicht von innen besichtigt werden konnte, kann seitens des Sachverständigen auch nicht abschließend beurteilt werden, ob diese genutzt bzw. vermietet werden kann. Folglich sind die o.g. Angaben hinsichtlich der Nutzbarkeit und des Mietzinses als eine Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen unter Zugrundelegung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Objekteigenschaften und Bedingungen zu sehen.

14. Betrachtung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit

Mit Schreiben des Amtsgerichts Mosbach vom 14.10.2025 sowie das Telefonat mit der zuständigen Rechtspflegerin am 27.10.2025 wurde mitgeteilt, dass aus Sicht des Vollstreckungsgerichts die drei Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet und versteigert werden könnten. Demnach soll zusätzlich im Gutachten dargestellt werden, wie hoch der Gesamtverkehrswert der Grundstücke bei gemeinsamer Betrachtung ist.

14.1 Bodenwertermittlung

Laut Online-Auskunft des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 01203095) zum Stichtag 01.01.2025 bei 40 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Grundstücksgröße:	900 m ²
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2025	40 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	08.07.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0 %	

Die Ableitung der Bodenrichtwerte liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	Beitragsfrei	Beitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	900 m ²	555 m ²	1,10
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			44

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Bei isolierter Betrachtung ergab sich für die einzelnen Grundstücke folgender beitragsrechtlicher Zustand:

- Flurstück 17 ist nach Auskunft der Stadt Osterburken (Abteilung Finanzverwaltung, Schreiben vom 24.06.2025) erschließungsbeitragsfrei
- Flurstück 19 verfügt lediglich als sogenannter Punktanlieger über eine wegemäßige Erschließung. Eine befahrbare Erschließung besteht nur bei Eigentümeridentität mit den angrenzenden Flurstücken 17 und 13/1. Bei isolierter Betrachtung wäre das Grundstück somit als nicht erschlossen anzusehen.
- Flurstück 13/1 gilt ebenfalls nur durch die Eigentümeridentität mit Flurstück 17 als wegemäßig erschlossen. Auch hier wäre bei isolierter Veräußerung die Erschließung im Zweifelsfall nicht gesichert.

Unter Gesamtbetrachtung als eine wirtschaftliche Einheit bilden die drei Flurstücke eine gemeinsame, funktional verbundene Grundstücksfläche mit gesicherter Zufahrt über das Flurstück 17. Unter Berücksichtigung der Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit ist diese als wegemäßig erschlossen und erschließungsbeitragsrechtlich als beitragsfrei zu bewerten.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich demnach um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Seitens des zuständigen Gutachterausschuss wird darauf verwiesen, dass bis zu der Größe des Richtwertgrundstücks grundsätzlich keine Anpassungen vorzunehmen sind. Ist das einzelne Grundstück jedoch deutlich größer oder kleiner als das Richtwertgrundstück, so ist im Einzelfall eine Anpassung für die Mehr- oder Minderfläche mit bis zu 20 Prozent des Bodenrichtwerts sachverständig zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist das Wertermittlungsgrundstück 345 m² kleiner als das ausgewiesene Richtwertgrundstück.

Kleinere Grundstücke haben in der Regel eine höhere Nachfrage und Marktgängigkeit. Sie verursachen geringere Erschließungs- und Unterhaltungskosten und sprechen insbesondere Eigennutzer stärker an verglichen mit übergroßen Grundstücken. Seitens des Sachverständigen wird daher eine Anpassung des Bodenwerts aufgrund abweichender Größe von + 10 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Der Anpassungsfaktor beläuft sich auf 1,10.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 44 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 17	Baureifes Land	342	Ja	44,00	15.048 €
2	Flst. Nr. 13/1	Baureifes Land	133	Ja	44,00	5.852 €
3	Flst. Nr. 19	Baureifes Land	80	Ja	44,00	3.520 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	24.420 €
Bodenwert	(gesamt):	24.420 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	24.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 43 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, der Restnutzungsdauer des Gebäudes, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

14.2 Sachwertermittlung

Durch die Erhöhung des Bodenwertes bei einer Betrachtung des Wertermittlungsobjekts als eine wirtschaftliche Einheit, ergibt sich ein erhöhter Sachwert. Die übrigen in Abschnitt 10 dieses Gutachtens erläuterten Wertermittlungsparameter bleiben weiterhin unberührt.

14.2.1 Sachwertberechnung

Objektdaten	
Objektart:	Einfamilienhaus
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen	
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.31 Freistehendes EFH/ZFH
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	1,50
Standardstufe:	3,00
Kostenkennwert	
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	720 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m ² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q1 2025):	187,2
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.348 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	459 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
Wohnhaus:	191 m ² BGF x 1.348 €/m ² BGF = 257.468 €
Garage:	37 m ² BGF x 459 €/m ² BGF = 16.983 €
Sonstige Bauteile:	3.000 €
Gesamt	277.451 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks**Abzgl. Alterswertminderung**

Reales Baujahr:	1775	
Fiktives Baujahr:	1955	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	10 Jahre	
Fiktives Alter:	70 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,125; Alterswertminderung (linear):	87,5%	242.770 €

Sachwert der baulichen Anlagen **34.681 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 2% **694 €**

Bodenwert, rd.:		24.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:		34.681 €
Außenanlagen:		694 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd.	59.000 €

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert: $0,95 \times 59.000 \text{ €} =$ 56.050 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **0 €**

Sachwert: **rd. 56.000 €**

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 600 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 100 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 43 %.

Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – niedrige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unterdurchschnittliche Ausstattung etc. – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

14.3 Ergebnis bei der Betrachtung als wirtschaftliche Einheit

Werden die drei Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit bewertet, ergibt sich ein Gesamtverkehrswert von rund 56.000 €. Im Vergleich hierzu beläuft sich die Summe der Einzelverkehrswerte bei einer isolierten Betrachtung auf rd. 48.000 €.

Somit ergibt sich durch die gemeinsame Bewertung / Betrachtung eine Wertsteigerung von etwa 8.000 €, welches auf Synergieeffekte in der Nutzung u.a. im Hinblick auf die Erschließung und eine bessere wirtschaftliche Verwertbarkeit der zusammenhängenden Flächen zurückzuführen ist.

15. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstück Lfd. Nr. 6, Flurstück 17:

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert:

48.000 €

(in Worten: Euro achtundvierzigtausend)

Grundstück Lfd. Nr. 1, Flurstück 13/1:

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der Verkehrswert:

1 €

(in Worten: ein Euro)

Grundstück Lfd. Nr. 7, Flurstück 19:

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der Verkehrswert:

1 €

(in Worten: ein Euro)

Wirtschaftliche Einheit Grundstücke Lfd. Nr. 6, Flurstück 17, Lfd. Nr. 1, Flurstück 13/1 und Lfd. Nr. 7, Flurstück 19:

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der Verkehrswert:

56.000 €

(in Worten: Euro sechsendfünftausend)



Darmstadt, den 28.10.2025

Wahid Hossaini, MRICS

16. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße
(Kirchstraße)

Ansicht Südwest (Flurstück 17)



Garage / Schuppen (Flurstück 17)



Hauseingangstür (Flurstück 17)



Badezimmer EG (Flurstück 17)

Küche EG (Flurstück 17)

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

Wohnzimmer OG (Flurstück 17)

Kinderzimmer OG (Flurstück 17)

Badezimmer OG (Flurstück 17)



Lagerfläche DG (Flurstück 17)

Musterbild Putzabplatzung
(Flurstück 17)



Zugestelltes Zimmer im EG
(Flurstück 17)

Rasenfläche (Flurstück 13/1)



Rasenfläche (Flurstück 13/1)



Scheune (Flurstück 19)



Anlage 2: Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Anlage 3: Eintragung im Baulastenverzeichnis

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

LAGEPLAN (zeichnerischer Teil zum Bauantrag § 2 Bau Vorl.Vergabung)

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

Anlage 4: Lageplan Betretungs- und Benutzungsrecht

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

Anlage 5: Lageplan Garagennutzungsrecht und Geh- und Fahrrecht

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

Anlage 6: Liegenschaftskarte

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

Anlage 7: Unwetterkarten

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

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

Anlage 8: Nebenfragen

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis vom 17.06.2025 sind die Grundstücke in Osterburken, Gemarkung Schlierstadt, Kirchstraße 31 und 31/1, Flurstücks-Nr. 13/1, 17 und 19 nicht in der Altflächendatei erfasst.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins wird die Immobilie eigengenutzt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in Baden-Württemberg handelt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein zum 29.04.2024 abgelaufener Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 145,2 kWh/(m²·a), der Endenergiebedarf bei 246,1 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich „Durchschnitt Wohngebäude“. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.