



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!**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Bofsheim, Flurstück Nr. 261

**3-Zimmer-Eigentumswohnung,
Brückenstr. 22, 74706 Osterburken
Erdgeschoss, Sondereigentum Nr. A**

**Amtsgericht Mosbach
Geschäfts-Nr. 3 K 1/25**

Achtung: Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußerlichen Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt



Kurzbeschreibung:

vermietete Wohnung im Erdgeschoss eines Wohnhauses mit zwei Einheiten; Baujahr ca. 1817; 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Bad, im Aufteilungsplan je mit A bezeichnet; ca. 132,85 m² Wohnfläche (EG); kein Abstellraum zugewiesen; lt. Schornsteinfeger Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe; Instandsetzungs-/ Modernisierungsstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Grundstücksgröße 1.424 m².

Wertermittlungsstichtag: 22. Juli 2025

Verkehrswert (Marktwert) 164.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Standort und Lage	7
2.1.1	Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)	7
2.1.2	Wohnlage (Mikrolage)	8
2.2	Gestalt und Form sowie Zuwegung	8
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten	9
2.4	Kampfmittel	10
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.5.1	Grundbuchliche Angaben	10
2.5.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Sanierungsverfahren	12
2.6.4	Baugenehmigung	12
2.6.5	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.10	Brandschutz	14
2.11	Gemeinschaftsräume	14
2.12	Wohnpreisbindung	14
2.13	Wohngebäudeversicherung	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr etc.	15
3.2.2	Nutzung und Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17

3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.....	17
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum - Scheune	18
3.4	Außenanlagen	18
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss	19
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	19
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	20
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	20
3.5.4	Zubehör	20
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	21
3.7	Hausgeld	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	23
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	23
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	25
4.4	Bodenwertermittlung	25
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	26
4.5	Ertragswertermittlung.....	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
4.6	Sachwertermittlung	35
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
4.6.3	Sachwertberechnung	39
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	40
4.7	Verkehrswert	45
4.8	Fazit	46
4.9	Versicherung	46

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
5.3	Verwendete fachspezifische Software	48

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten und 9 Anlagen mit 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen der Unterzeichnerin.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Auf dem Flurstück Nr. 261 befindet sich ein ursprünglich ca. 1817 erbautes Wohnhaus mit 2 Wohnungen nebst einem Scheunengebäude. Laut Lageplan befinden sich auf dem Grundstück noch zwei Schuppengebäude. Aufgrund des starken Einwuchses des Grundstückes konnte nicht überprüft werden, ob diese beiden Schuppengebäude noch existieren. Diese bleiben daher bei der weiteren Wertermittlung außer Acht.
	<u>Wohnung Nr. A (Erdgeschoss):</u> Es handelt sich dabei um eine 3-Zimmer-Wohnung (Salon, Büro, Zimmer) mit Flur, Küche und Bad, im Aufteilungsplan je mit A bezeichnet.
Objektadresse:	Brückenstraße 22 74706 Osterburken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bofsheim, Blatt 340, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bofsheim, Flurstück 261, Fläche 1424 m ²
Wohnfläche:	ca. 132,85 m ² Wohnfläche (EG)
WEG-Verwaltung:	Laut Auskunft einer der Miteigentümerinnen wird das Grundstück von einer Miteigentümerin verwaltet.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Mosbach, gem. Beschluss vom 05.05.2025. Geschäfts-Nr. 3 K 1/25
Wertermittlungsstichtag:	22.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 22.07.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 08.07.2025 informiert.
Anmerkung:	Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten möglich, da der Sachverständigen zum schriftlich angekündigten Termin kein Zutritt ermöglicht wurde. Die Sachverständige kann daher über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes nur insoweit sichere Feststellungen bzw. Annahmen treffen, wie es sich aus der Außenbesichtigung ableiten lässt.

Teilnehmer am Ortstermin:	Es nahm die unterzeichnende Sachverständige an der Ortsbesichtigung teil.
Eigentümer:	siehe separates Begleitschreiben

Der verbleibenden Unsicherheit wird durch einen angemessenen Abschlag Rechnung getragen. Die folgende Wertermittlung basiert auf den, in den tatsächlich besichtigen Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuches, den Angaben Stadt Osterburken, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Höhe:	247 m ü. NHN
Einwohner:	6.639 (31. Dezember 2024)
Fläche:	47,32 km ²
Einwohnerdichte:	140 Einwohner/km ²
Lage:	Osterburken ist eine Stadt des Neckar-Odenwald-Kreises in Baden-Württemberg. Wegen ihrer Lage am Obergermanisch-Rätischen Limes und der damit zusammenhängenden zahlreichen archäologischen Funde aus römischer Zeit wird sie auch als Römerstadt bezeichnet.
Gemeindegliederung:	Zur Stadt Osterburken gehören die ehemaligen Gemeinden Bofsheim, Hemsbach und Schlierstadt. Zu den ehemaligen Gemeinden Bofsheim und Hemsbach gehören jeweils nur die gleichnamigen Dörfer. Zur Stadt Osterburken in den Grenzen von 1970 gehören die Stadt Osterburken, der Ort Siedlung „Neue Heimat“ und das Gehöft Marienhöhe (vorm. Haide). Zur ehemaligen Gemeinde Schlierstadt gehören das Dorf Schlierstadt und das Gehöft Seligental (Selgental).
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze ab 2025:</u> Grundsteuer A 330 % Grundsteuer B 670 % Gewerbesteuer 365 %
Autobahnanschlüsse:	Osterburken ist über die gleichnamige Autobahnanschlussstelle an der A 81 Stuttgart-Heilbronn-Würzburg (4 km) gut zu erreichen. Außerdem führt die B 292 Bad Schönborn-Mosbach-Adelsheim-Königshofen am Ort vorbei.
Individualverkehr:	Osterburken ist ein Eisenbahnknotenpunkt der Bahnstrecken Stuttgart-Würzburg und Mannheim-Würzburg, und Start- bzw. Zielbahnhof der S-Bahn Rhein-Neckar, Linie S1, Osterburken-Bad Homburg.

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Bofsheim, ca. 4,8 km Luftlinie vom Ortskern entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Bofsheim Steg" befindet sich 30 m, die Bushaltestellen "Bofsheim Sonderschule" und "Bofsheim Ort" ca. 3 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der Umgebung. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich in Osterburken besorgen.

Kindertagesstätten:

römisch-katholische Kindergärten:

Kreuzstr. 12, Osterburken

Mühlenstr. 21, Osterburken

Hauptstr. 29, Osterburken, Stadtteil Schlierstadt

evangelische Kindergarten:

Kirchweg 14, Osterburken, Stadtteil Bofsheim

Mauritiusstr. 5, Osterburken, Stadtteil Hemsbach

Schulen:

Gemeinschaftsschule:

Galgensteige 15, Osterburken

Ganztagsrealschule:

Hembsbacher Straße 22, Osterburken

Ganztagsgymnasium:

Hembsbacher Straße 24, Osterburken

Astrid-Lindgren-Schule Förderschule:

Sindolsheimer Straße 6, Osterburken, Stadtteil Bofsheim

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Scheunengebäude gekennzeichnet und kann als einfach bis mittel eingestuft werden.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungszeitpunkt wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen. Aufgrund der direkten Lage an der Landesstraße können diese jedoch tageszeitabhängig nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Gestalt und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 31 m zur Brückenstraße.

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt auf dem Flst. Nr. 261 erfolgt von Südwesten über die Brückenstraße.

(Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:	Die Brückenstraße gestaltet sich als Landesstraße mit mäßigem Verkehr. Sie ist in beide Richtungen befahrbar. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.
Straßenausbau:	Bei der Brückenstraße handelt es sich um eine voll ausgebauten, asphaltierte Straße mit einseitigen Gehwegen sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.
Ver- und Entsorgungsanlagen:	Laut Auskunft der Stadt Osterburken sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.
Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, vertreten durch Frau [redacted] ist gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf dem angefragten Grundstück Brückenstraße 22 in 74706 Osterburken, (Flurstück 261) keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.
	Aussagen zur Grundwasserqualität im Bereich des Grundstückes können derzeit keine getroffen werden. Der Fachbehörde liegen aktuell keine Grundwasseruntersuchungsergebnisse vor. Verunreinigungen des Grundwassers, welche ggf. dem Grundstück zuströmen bzw. es unterströmen, können ohne Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Kampfmittel

Kampfmittel:

Informationen zum Thema Kampfmittelbeseitigung bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Bei der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass sich für das Bewertungsgrundstück inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

2.5 Privatrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchliche Angaben

Anmerkung:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Die Gutachterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insoweit haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. **Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Zwangsversteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

Amtsgericht:

Tauberbischofsheim

Grundbuch:

Bofsheim

Gemarkung/Blatt:

Bofsheim

Blatt 340

Flurstück/Beschrieb/Größe:

Flst. Nr. 261
Brückenstraße 22
Gebäude- und Freifläche

1.424 m²

Eigentümer:

siehe separates Begleitschreiben

Miteigentumsanteil (MEA):

1/3 am Grundstück
Brückenstraße 22
Gebäude- und Freifläche

Lasten Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Übergangs- und Überfahrtsrecht an dem Grundstück Flurst. Nr. 261 des Gemarkung Bofsheim zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Flurst. Nr. 262/1 der Gemarkung Bofsheim. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Dezember 1977 eingetragen am 20. Februar 1978 in Blatt 252 und hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt Nr. 341 übertragen am 4. Februar 2003.

	Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Er-suchen des Amtsgerichtes Mosbach vom 08.01.2025 (3 K 1/25). Eingetragen (TBB014/13/2025) am 10.01.2025.
Lasten Abteilung III:	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.
Grundbuchauszug vom:	10.01.2025

2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

Abgeschlossenheitsbescheinigung/ Teilungserklärung:	Das Bewertungsobjekt wurde mit Teilungserklärung vom 29. November 2002 (Notariat , UR-Nr. 1396/2002) in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Wohnung A – farblich „blau“ umrandet (Erdgeschoss) wird mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 1/3 an dem Grundstück geführt.
--	---

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulisten und Denkmalschutz

Baulisten:	Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulistenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligen Grundstückseigentümer und gleichzeitigem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht, wertrelevant für ein Grundstück sein Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen bei der Stadt Osterburken, vertreten durch Frau , schriftlich erfragt. Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung .
Denkmalschutz:	Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar.

Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Osterburken, vertreten durch Frau ██████████, besteht **kein Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Laut Auskunft der Stadt Osterburken, vertreten durch Frau ██████████ besteht für das Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Falle eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens ist somit § 34 BauGB maßgebend.

2.6.3 Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich, laut Auskunft der Stadt Osterburken, vertreten durch Frau ██████████, **in keinem Sanierungsgebiet**.

2.6.4 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte bei der Stadt Osterburken wurde eingesehen. Es wurden lediglich die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1993 bezüglich des Anbaus einer Terrasse und die Baugenehmigung zum Abbruch einer Scheune im 1991 vorgefunden. Weiterhin lagen die genehmigten Pläne der Teilungserklärung aus dem Jahr 2002 vor. Am Gebäude war die Jahreszahl 1817 ersichtlich.

2.6.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach Auskunft der Stadt Osterburken, vertreten durch Frau [REDACTED], sind etwaige Erschließungs-, bzw. Ausbaubeiträge abgegolten. Mithin geht die Sachverständige von einem vollerschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung A im Erdgeschoss ist vermietet. Trotz schriftlicher Aufforderung an die Miteigentümerin wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Die angetroffene Mieterin/Nutzerin der Wohnung war nicht bereit diesen vorzulegen bzw. Aussagen über Mietbeginn, Miethöhe etc. zu tätigen. Informationen über sonstige eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

2.10 Brandschutz

Brandschutz:

Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.

2.11 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume:

Laut Teilungserklärung stehen den Bewohnern die beiden Räume im Untergeschoss gemeinschaftlich zur Verfügung, ebenso die Terrasse im Erdgeschoss.

2.12 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Laut Auskunft der Stadt Osterburken, vertreten durch Frau [redacted], besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBinG. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.13 Wohngebäudeversicherung

Wohngebäudeversicherung:

Es können keine Aussage über eventuell bestehende Wohngebäudeversicherungen getroffen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem Flurstück Nr. 261 befindet sich ein 2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 2 Wohnungen und ausgebautem Dachgeschoss. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück ein Scheunengebäude und – laut Lageplan – zwei Schuppengebäude.

Baujahr:

- ca. 1817 Wohnhausneubau
- ca. 1993 Anbau der Terrasse auf der nordöstlichen Gebäudeseite

Hinweis: Die einzelnen Gebäudeteile wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt und sind als eine Einheit zu sehen. Das fiktive Baujahr wird daher mit 1821 geschätzt.

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude macht optisch einen altersentsprechenden, teilweise vernachlässigten Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Augenscheinlich wurde das Dach samt Kaminverkleidung sowie die meisten Fenster und Außentüren erneuert. Es ist nicht bekannt, ob das Dach gedämmt ist.

	<p>Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau.</p>
Energieausweis:	<p>Der Energieausweis ist eine Art Pass/Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben. Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.</p>
	<p>Für das zu bewertende Wohngebäude wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG (Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>

3.2.2 Nutzung und Raumaufteilung

Kellergeschoss:

2 gemeinschaftlich genutzte Räume

Erdgeschoss:

3-Zimmer-Wohnung (Salon, Büro, Zimmer) mit Flur, Küche und Bad, im Aufteilungsplan je mit A bezeichnet; gemeinschaftliche Terrasse

Ober- und Dachgeschoss:

5-Zimmer-Wohnung mit 3 Zimmer, Flur, Bad, Küche, Balkon im Obergeschoss sowie Flur und 2 Zimmer im Dachgeschoss

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Treppen:

einläufige, gerade Treppen

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Mansardkrüppelwalmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel

Dachentwässerung:
vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Heizung:	Laut Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers befindet sich im Gebäude keine Zentralheizung. Bei der letzten Feuerstättenschau im April wurden lediglich 3 Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe gefunden. Diese sind allerdings nicht in besonders gutem Zustand. Es wurden bei allen 3 Feuerstätten Mängel festgestellt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Aussage möglich

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.

besondere Bauteile:	Eingangstreppen, Balkon, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Am Gebäude besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsstau. Soweit ersichtlich sind an der Außenfassade und am Torpfiler vereinzelt Farb- und Putzabplatzungen sowie Rissbildungen sichtbar. Ferner sind im Unter- und Dachgeschoss ältere Holzfenster vorhanden. An der straßenseitigen Außentreppe ist der Bereich im Übergang zur Fassade unsauber gearbeitet. Weiterhin ist die Heizungssituation zu modernisieren.
	Da das Objekt von außen nur grob und nicht von innen besichtigt werden konnte, können bezüglich eventueller Schäden am und im Bewertungsobjekt keine objektiven Aussagen seitens der Gutachterin getroffen werden. Es können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Die Sachverständige geht von einem normalen Zustand aus, nimmt jedoch beim Verkehrswert einen Sicherheitsabschlag vor. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Scheune

Scheune;
Baujahr: 1817;
Bauart: massiv/Fachwerk;
Außenansicht: teilweise verputzt;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Fenster: Holz mit Einfachglas

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Das Wohnhaus auf dem Flst. Nr. 261 erfolgt von Südwesten über die Brückenstraße erschlossen. Soweit ersichtlich ist das Grundstück nördlich mittels eines Sichtschutzes vom angrenzenden Grundstück abgetrennt. Über einen zweiseitigen Treppenaufgang mit einseitigem Geländer und Handlauf ist die zu bewertende Wohnung Nr. A im Erdgeschoss zugänglich. Laut Grundriss ist die zweite Wohnung im Gebäude über eine Außentreppe auf der Gebäuderückseite erreichbar. Über eine straßenseitige Toranlage sind die übrigen Freiflächen zugänglich. Diese sind, soweit ersichtlich – mit Pflastersteinen befestigt. Die übrigen Freiflächen sind unter anderem mit Nadelbäumen bepflanzt. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung der Grundstücke, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **4 %** berücksichtigt.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Buchstabe A bezeichnet und farblich "blau" umrandet.

Flächen und Maße:

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte bzw. der Teilungserklärung entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommenen werden.

Eine genauere Aufschlüsselung der Wohnfläche war den Unterlagen zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen, bzw. aus den Bauunterlagen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca.-Maße. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

(Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen ist in den Anlagen beigefügt.)

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist nur bedingt zweckmäßig. Innerhalb der Wohnung sind alle Räume, bis auf das Bad (dieses ist nur über die Küche zugänglich) und die Küche (diese ist nur über den Salon zugänglich), vom Flur aus zugänglich. Die Küche und das Bad sind im Verhältnis zu den Wohnräumen sehr klein und bieten somit kaum Möblierungsmöglichkeiten. Die einzelnen Räume sind nicht gut proportioniert. Entsprechend des vorhandenen Zuschnitts der Grundfläche wurde keine gute Raumaufteilung vorgefunden.

(Die genaue Grundrissgestaltung ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen. Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, wird davon ausgegangen, dass die Grundrisse mit den Plänen übereinstimmen. Hier sind jedoch durchaus Abweichungen möglich.)

Besonnung/Belichtung:

Hinweis: Die Aussagen über die Besonnung/Belichtung erfolgen nach dem äußeren Anschein bzw. dem vorliegenden Grundriss:

Flur
Salon

innenliegend/Südwestausrichtung
Nordwest- und Südwestausrichtung

Büro
Zimmer
Küche
Bad

Südost- und Südwestausrichtung
Südostausrichtung
Nordostausrichtung
Nordostausrichtung

Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:

keine Aussage möglich

Baumängel/Bauschäden:

Da die zu bewertende Wohnung nicht besichtigt werden konnte, können bezüglich eventueller Schäden im Bewertungsobjekt keine objektiven Aussagen seitens der Gutachterin getroffen werden. Es können Schäden nicht ausgeschlossen werden. Die Sachverständige geht von einem normalen Zustand aus, nimmt jedoch beim Verkehrswert einen Sicherheitsabschlag vor. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

3.5.4 Zubehör

Zubehör:

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, kann über mögliches Zubehör keine Aussage getroffen werden.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Der zu bewertenden Wohnung sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Instandhaltungsrücklage:	Über die Höhe einer eventuell gebildeten Instandhaltungsrücklage können keine Aussagen getroffen werden.

3.7 Hausgeld

Hausgeld:	Es können keine Aussagen über eventuelle Hausgeldzahlungen getroffen werden. Da sich das Hausgeld aber jederzeit ändern kann, kann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgegangen werden. Daraus zieht die Sachverständige bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht die eventuell zurzeit tatsächlich gezahlten Beträge an, sondern ermittelt diese aufgrund von Erfahrungswerten.
-----------	---

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74706 Osterburken, Brückenstr. 22 verbunden mit dem Sonderercentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Buchstabe A bezeichnet und farblich „blau“ umrandet zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bofsheim	340	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Bofsheim	261	1.424 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücks- teilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitge- hend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vor- rangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wer- termittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichsprei- sen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Ver- gleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Be- zug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grund- stücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnis- sen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungs- objekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.4.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnissstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene **Substanzwert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels **Substanzwertvergleich**) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis in Mosbach hat zum Stichtag 01.01.2025 für Osterburken eine Bodenrichtwertkarte herausgegeben. Die Sachverständige hat von einer stichtagsbezogenen Anpassung des Bodenrichtwertes abgesehen, da lt. Gutachterausschuss keine erwähnenswerten Preisunterschiede zum Wertermittlungsstichtag zu verzeichnen sind.

Der Bodenrichtwert wurde unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Somit ist eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Auch ist eine Anpassung des Bewertungsgrundstückes hinsichtlich besonderer Einflüsse, die das Grundstück negativ beeinträchtigen, wie extreme Hanglage, Baugrundprobleme, schlechter Grundstückszuschnitt, Überschwemmungsgefahr usw. nicht notwendig.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 900 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.424 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = 35,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.07.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	35,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	900	1.424	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	35,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 35,00 €/m ²	
Fläche	× 1.424 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 49.840,00 € rd. 49.840,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 insgesamt **49.840,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	49.840,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	49.840,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.613,33 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.613,33 € rd. 16.613,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 **16.613,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftzinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung Erdge- schoss	132,85		7,90	1.049,52	12.594,24
Summe			132,85	-		1.049,52	12.594,24

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.594,24 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **2.540,64 €**
(vgl. Einzelaufstellung)

jährlicher Reinertrag **= 10.053,60 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
2,60 % von 16.613,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)

– **431,94 €**
= 9.621,66 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert des Wohnungseigentums

×	25,034
=	240.868,64 €
+	16.613,00 €
=	257.481,64 €
–	0,00 €
=	257.481,64 €
–	93.608,16 €
=	163.873,48 €
rd.	164.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommenen werden. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokalmtmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die tatsächlich gezahlte Nettokalmtmiete ist nicht bekannt.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zu grunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	132,84 m ² × 14,00 €/m ²	1.859,76 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		251,88 €
Summe			2.540,64 €

Liegenschaftzinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftzinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise) herausgegeben wurde, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahmen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftzinssatz insbesondere auf der Grundlage des Sprengnetter-Liegenschaftzinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Wohnungsgröße und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftzinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1821 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1821 = 204$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 204 Jahre =) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das 1817 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1817 = 208$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 208 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Bewertungsobjekt konnte von außen nur grob und nicht von innen besichtigt werden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden sowie der Grundrissgestaltung. Vor dem Hintergrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit erfolgt marktüblich ein Wertabschlag in einer Höhe von ca. 5 – 15 %. Im vorliegenden Fall wird hierfür ein **Abschlag** in Höhe von **10 %** nach sachverständigem Ermessen vorgenommen. Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-75.400,00 €
• Mehrfamilienhaus	-75.400,00 €
Weitere Besonderheiten	-18.208,16 €
• Abschlag Außenbesichtigung	-18.208,16 €
Summe	-93.608,16 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	868,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	632,72 m ²	164,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	21.476,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	570.676,96 €	40.180,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.076.296,75 €	75.779,48 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.076.296,75 €	75.779,48 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre	11 Jahre
• prozentual		48,75 %	63,33 %
• Faktor	x	0,5125	0,3667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	551.602,08 €	27.788,34 €
anteilig mit	x	ME	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	183.867,36 €	27.788,34 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt	211.655,70 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 8.466,23 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	= 220.121,93 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.613,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 236.734,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	= 241.469,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 92.006,96 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	= 149.462,67 €
	rd. 149.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde den Bauunterlagen entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Wohnhaus (Typ 4.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,0 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 826,44,00 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 19 % Baunebenkosten unterstellt/ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäu-de- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	99,1	817,57
4	985,00	0,9	8,87
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			826,44
gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 826,44 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Einspänner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	867,76 €/m ² BGF
	rd.	868,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Scheune

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Objekt (Typ 18.5.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,0 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 245,00 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) unterstellt/ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäu-de- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		245,00	
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m ² BGF
	rd.	245,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse	3.626,00 €
Eingangstreppen	13.600,00 €
Balkon	4.250,00 €
Summe	21.476,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (211.655,70 €)			8.466,23 €
Summe			8.466,23 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Für die Objektart des Bewertungsobjektes wurde kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht. Zu dem angegebenen vorläufigen Sachwert und Bodenwert stand bei der Ableitung des Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystems für die angegebenen Objektart keine hinreichend große Datengrundlage aus Kaufpreisen zur Verfügung. Deshalb wurde bei der Ermittlung des Sachwertfaktors auf tabellierte Werte zurückgegriffen.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert

Einflussgröße „Region“

ermittelter Sachwertfaktor

$$\begin{array}{rcl} = & 1,02 \\ + & 0,00 \\ \hline = & 1,02 \end{array}$$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Das Bewertungsobjekt konnte von außen nur grob und nicht von innen nicht vollständig besichtigt werden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden sowie der Grundrissgestaltung. Vor dem Hintergrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit erfolgt marktüblich ein Wertabschlag in einer Höhe von ca. 5 – 15 %. Im vorliegenden Fall wird hierfür ein **Abschlag** in Höhe von **10 %** nach sachverständigem Ermessen vorgenommen. Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungstaus** für angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-75.400,00 €
• Mehrfamilienhaus	-75.400,00 €
Weitere Besonderheiten	-16.606,96 €
• Abschlag Außenbesichtigung	-16.606,96 €
Summe	-92.006,96 €

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **164.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **149.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74706 Osterburken, Brückenstr. 22 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss , im Aufteilungsplan mit Buchstabe A bezeichnet und farblich „blau“ umrandet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bofsheim	340	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bofsheim		261

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 mit rd.

164.000 €

in Worten: **einhundertvierundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Hinweise zum Verkehrswert

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

4.8 Fazit

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
<ul style="list-style-type: none">• viel Wohnfläche• viel Freifläche• Altbaucharme	<ul style="list-style-type: none">• Zustand und Innenausstattung des Bewertungsobjektes ist unklar• ungünstige Grundrissgestaltung• hohe Instandsetzungs-/Modernisierungskosten• keine Regelung bzgl. Pkw-Abstellplätzen und Scheunennutzung• Lage an Landesstraße

4.9 Versicherung

Die bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Bewezeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Heilbronn, den 04. August 2025

Katja Götz
Dipl.-Sachverständige (DIA)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

Die obige Listung stellt nur einen Auszug dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziert Stadtplan, Bad Neuenahr
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr

Die obige Auflistung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.

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

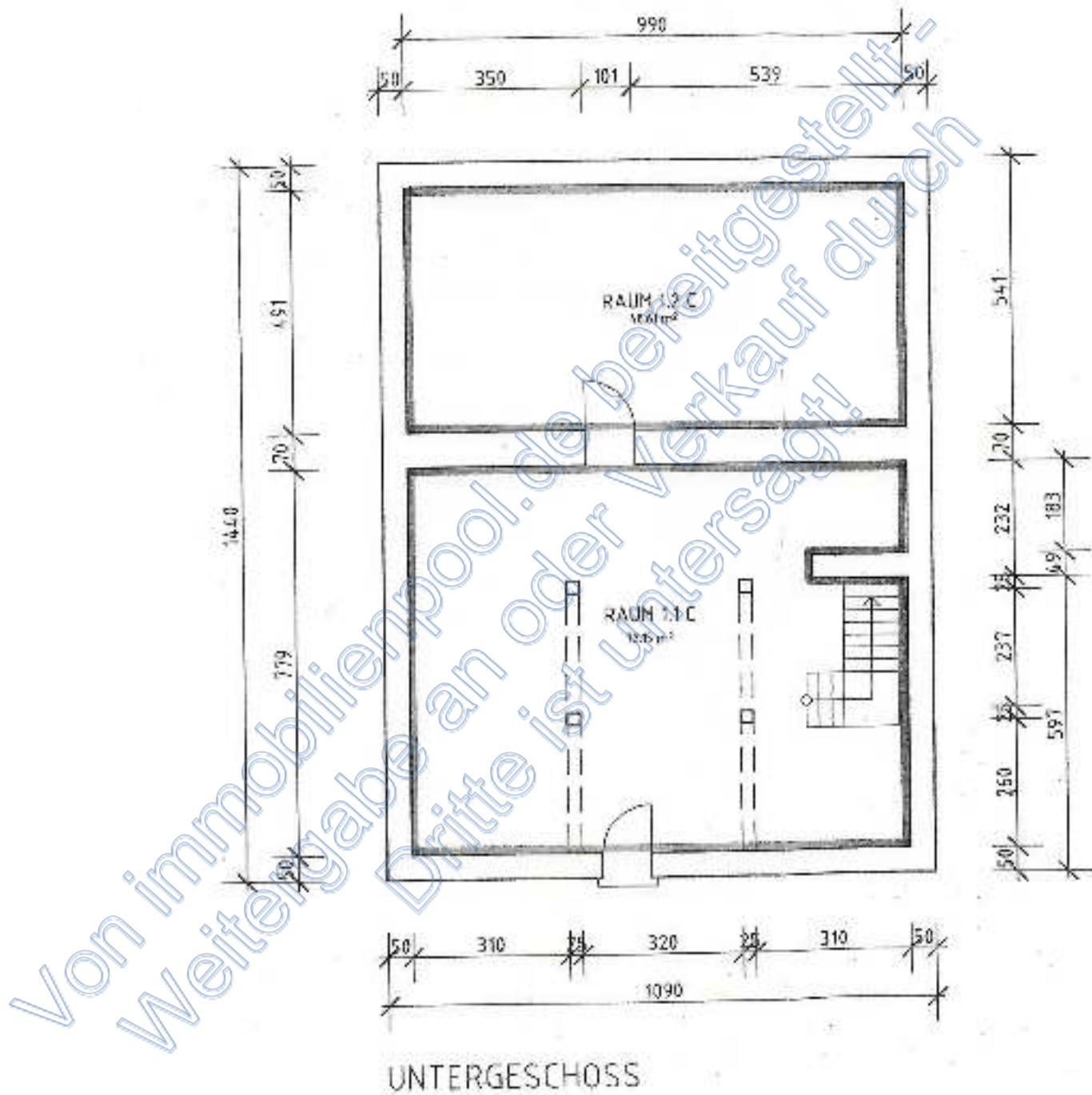
Berechnung der Wohnfläche

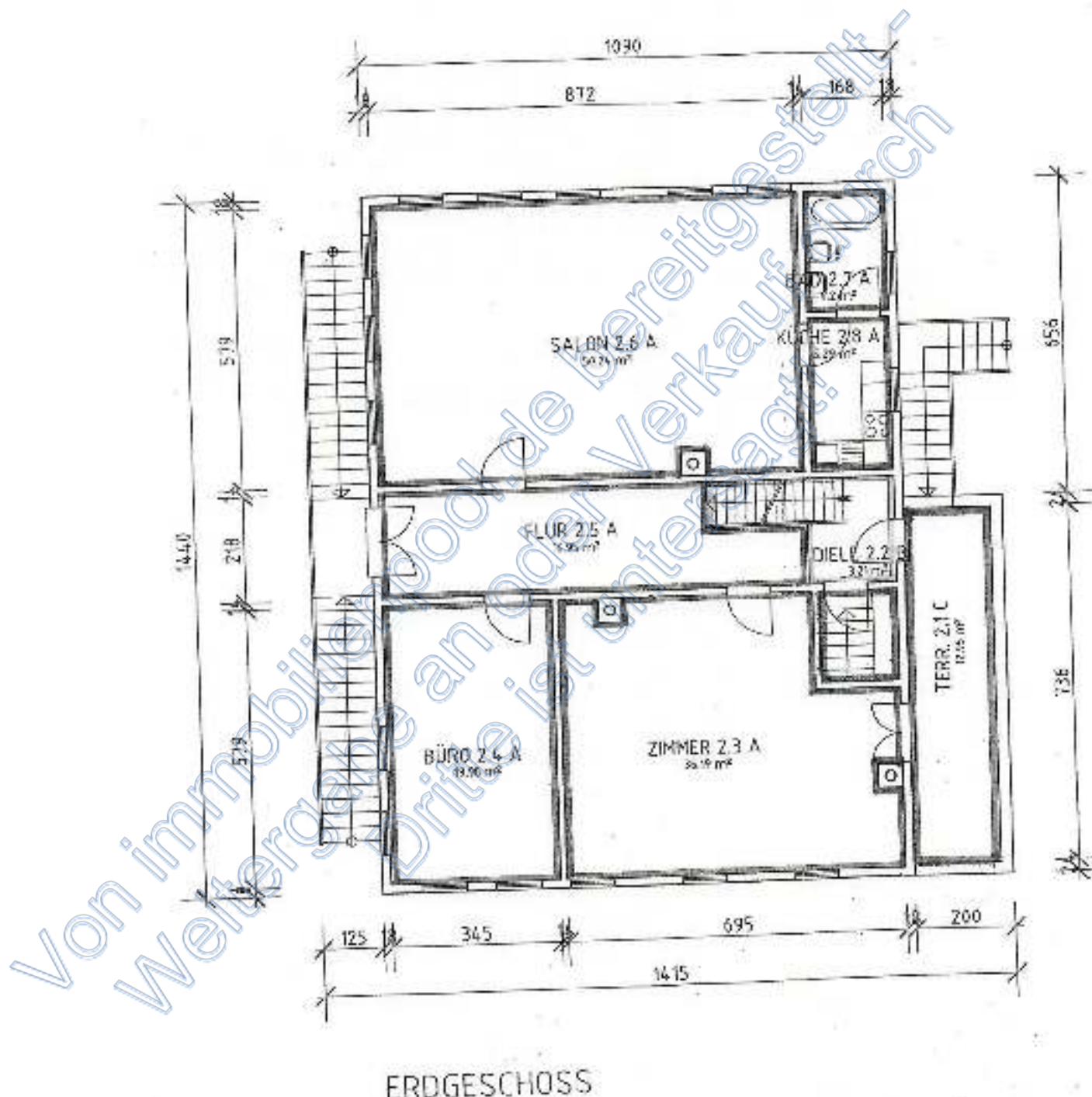
Gebäude: Mehrfamilienhaus, Brückenstr. 22, 74705 Osterburken
Mieteinheit: Wohnung Erdgeschoss

Ifd. Nr.	differenzielle Raumbeschriftung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Flur	1	16,95	1,00	16,95	16,95	W01
2	Büro	2	19,98	1,00	19,98	19,98	W02
3	Salon	3	50,24	1,00	50,24	50,24	W03
4	Zimmer	4	36,19	1,00	36,19	36,19	W04
5	Küche	5	5,28	1,00	5,28	5,28	W05
6	Bad	6	4,20	1,00	4,20	4,20	W06
						Summe Wohnfläche Mieteinheit	132,85 m ²
						Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	132,85 m ²

Erläuterung

W01 – W06 Die angegebene Fläche wurde aus den Berechnungen der Bauakte/Teilungserklärung entnommen.

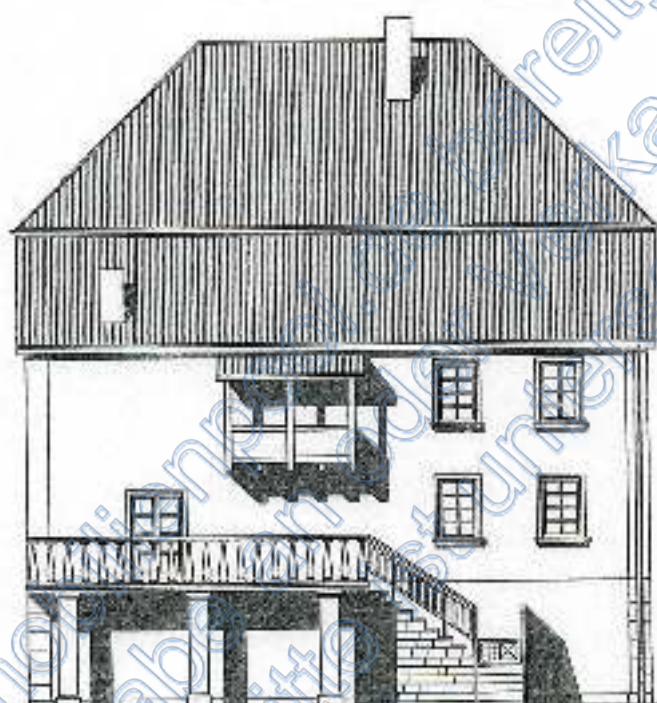






ANSICHT NORD

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Drittmehrheit erlaubt!
Durchsuchung erlaubt!



ANSICHT OST

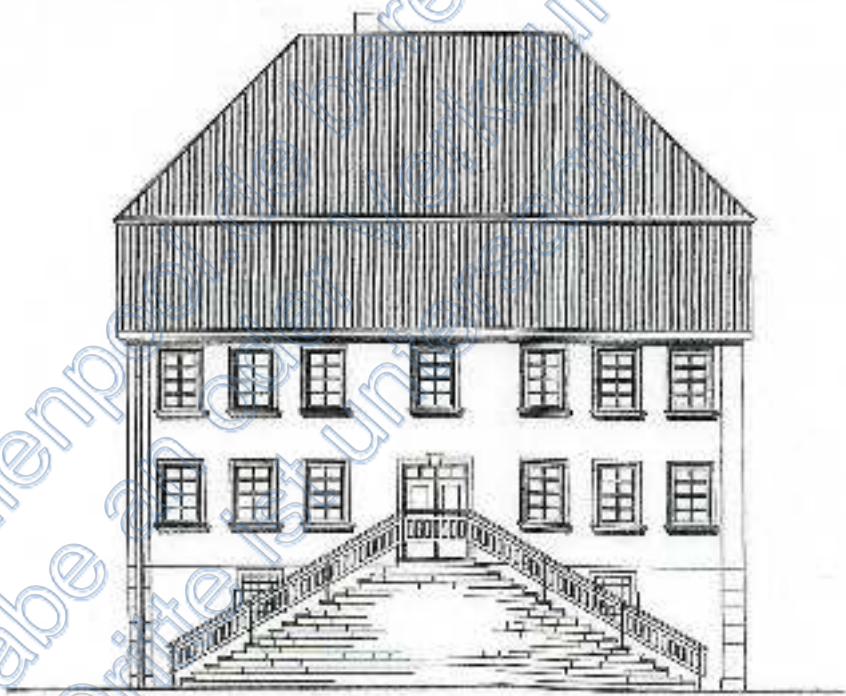
Von Immobilien
Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich verboten!
Von diesem Dokument darf keine Abreite gestellt -
oder es darf kein Kaufvertrag abgeschlossen werden!

ANSICHTEN	N,0/-=1.100
MAßSTAB 1:500 HÖHE 800 UND 1000	
5	50.000
100.000	100.000



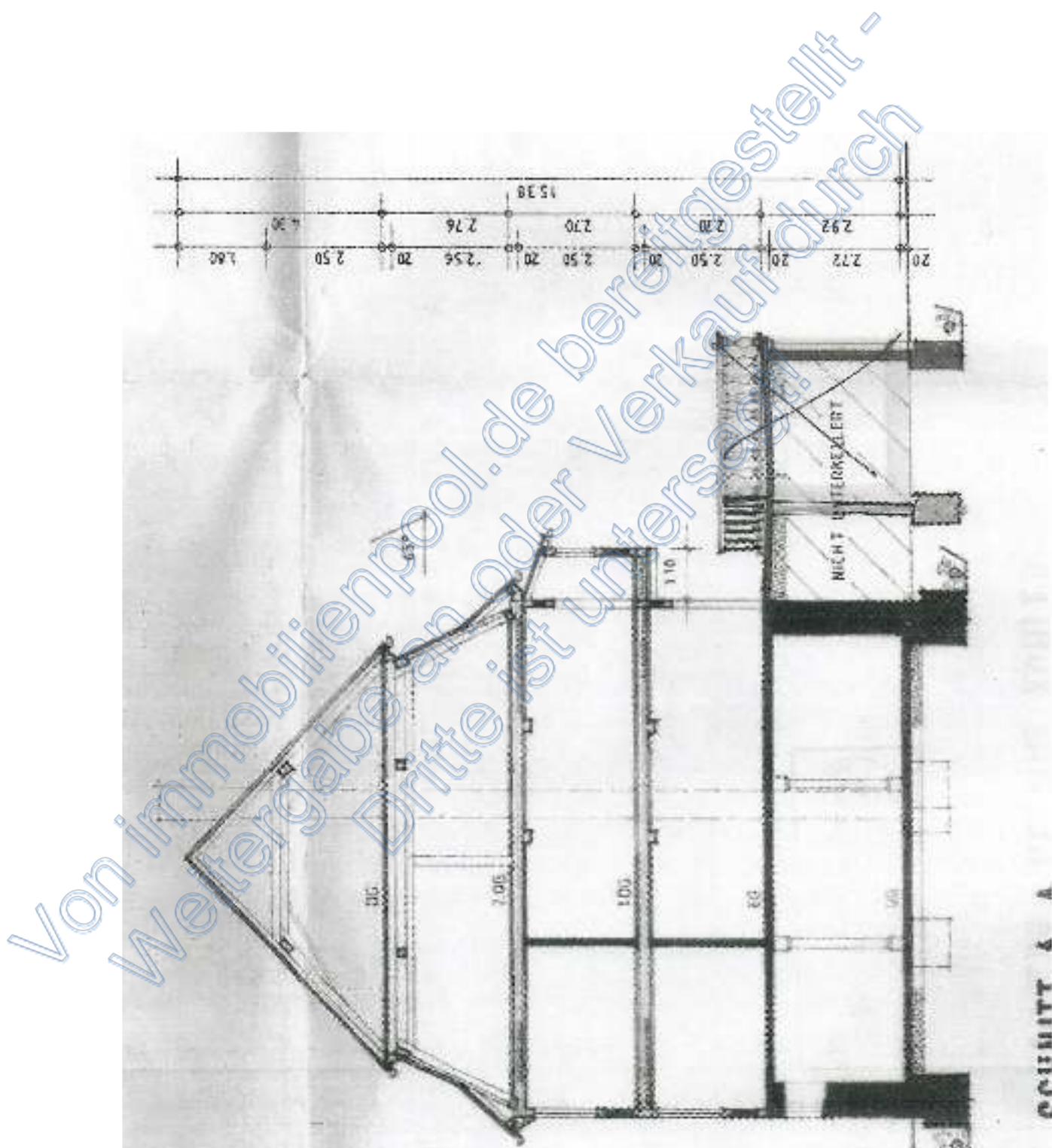
ANSICHT SÜD

ANSICHTEN
ABGESCHLOSSEN - ERSTBEZOGEN
S.W. M=1:100



ANSICHT WEST

Von immobilienplus@outlook.de freigegeben
Weitergabe an Dritte ist untersagt
Dritter Entwurf



Auszug aus dem Stadtplan

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

Auszug aus der Umgebungskarte

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



Blick von Westen auf das Wohnhaus mit Scheunengebäude im Hintergrund.



Ansicht des Gebäudes von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang der zu bewertende Wohnung Nr. A im Erdgeschoss.



Südansicht des Wohnhauses. An der Fassade sind vereinzelt Risse sowie Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.



Die Kellerfenster sowie die Fenster des Dachgeschosses bedürfen einer Erneuerung.



Blick auf die Zuwegungen mit Scheunengebäude im Hintergrund.



Der gelbe Pfeil zeigt auf einen weiteren Zugang zum Untergeschoss.



Blick auf das Wohnhaus von Südosten. Die zu bewertende Wohnung Nr. A erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss. Der gelbe Pfeil zeigt auf eines der Fenster des Salons.



Blick auf die Zugangstreppe zur Wohnung im Erdgeschoss. Der Treppenan schluss an die Gebäudefassade ist unsauber gearbeitet.



Nordansicht des Gebäudes. Durch den Sichtschutz und des starken Bewuchses ist das Anwesen kaum einsehbar.



Blick auf das Scheunengebäude. Dieses ist stark mit Efeu eingewachsen.



Ansicht des Scheunengebäudes von Nordosten.



Von außen konnte nur grob ein Blick ins Innere erfolgen. Augenscheinlich lagert dort Unrat.