

Beauftragte Sachverständige:

Christine Glünz-Muth
Immobilienbewertung

- Zertifizierte Sachverständige (eSA – staatl. anerkannt)



In der Mulde 13
75031 Eppingen-Mühlbach
Mobil 0176 34934621
info@gluenz-immowert.de
www.gluenz-immowert.de

Datum: 02.03.2026
Nummer: GA_1362_2506
Az. des Gerichts: 3 K 10/25

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Justiz Heidelberg

08. April 2026

Eingang 4

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

für das mit zwei Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 69436 Schwanheim, Eberbacher Straße 18 und 20 (Flurstück 4018)

Der Verkehrswert der Gebäude mit Freifläche wurde zum Stichtag 12.06.2025
ermittelt mit rd.

426.000 €

Ausfertigung:

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19
Seiten. Das Gutachten wurde als pdf über das elektronische Postfach
übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.2	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.3	Privatrechtliche Situation	10
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
3.4.2	Bauplanungsrecht	11
3.4.3	Bauordnungsrecht	11
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
5.4.3	Sachwertberechnung.....	19
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
5.5	Ertragswertermittlung	26
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.5.3	Ertragswertberechnung	28
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
5.6	Verkehrswert	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32

6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
6.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6.4	Links	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	3 K 10/25
Versteigerungsobjekt	Gebäude und Freifläche (bebaut mit zwei Einfamilienhäuser und einer Scheune)
Objektadresse	Eberbacher Straße 18 und 20 69436 Schwanheim
Katasterbezeichnung	Gemarkung Schwanheim, Flst. 4018 Gebäude und Freifläche
Gesamtfläche	734 m ²
Baujahr	ca. 1950 (geschätzt)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer	Eberbacher Straße 18: 27 Jahre Eberbacher Straße 20: 43 Jahre
Auftragsdatum	25.06.2025
Wertermittlungstichtag:	12.06.2025
Qualitätsstichtag	12.06.2025
Bodenwert Flst. 4492/1	51.400 €
Sachwertfaktor	0,98
Ergebnis der Sachwertermittlung (inkl. Bodenwert)	rd. 426.000 €
Liegenschaftszinssatz	2,80
Ergebnis der Ertragswertermittlung (inkl. Bodenwert)	rd. 417.000 €
Verkehrswert	rd. 426.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern und einer Scheune
Objektadresse:	Eberbacher Straße 18 und 20 69436 Schwanheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwanheim, Blatt 201, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schwanheim, Flurstück 4018, Fläche 734 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 12.06.2025, ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	12.06.2025 Tag des Beschlusses
Qualitätsstichtag:	12.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 27.10.2025 fristgerecht eingeladen. Die Sachverständige, Frau Christine Glünz-Muth, traf um 15.55 am Objekt ein Bis 16.15 machte ich mir ein Bild von der Umgebung und dem äußeren Bereich der Immobilie. Um 16.15 Uhr wurde die Ortsbesichtigung vorgenommen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte das komplette Gebäude mit Freifläche besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie die Sachverständige Frau Christine Glünz-Muth:
Eigentümer:	

jeweils zu 1/2

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.03.2025
---	--

folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen für beide Gebäude (teilweise nur für Umbaumaßnahmen)
- Mietvertrag für Eberbacher Straße 20
- Baugenehmigungen von 1972, 1983 und 1996

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Informationen des Bodenrichtwertinformationszentrums
- Informationen des Gutachterausschusses
- Informationen des Landratsamtes
- Informationen der Gemeinde Schönbrunn

Besonderheiten des Auftrags

Das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch als eine wirtschaftliche Einheit mit einer Flurstücknummer geführt und mit zwei Gebäuden bebaut. Eine rechtliche Teilung oder anderweitige Verselbstständigung der Gebäude liegt nicht vor, sodass diese nicht getrennt veräußerbar sind.

Da im Zwangsversteigerungsverfahren das Grundstück nur als rechtliche Einheit verwertet werden kann, erfolgt auch die Wertermittlung für das Grundstück als Gesamtobjekt. Die vorhandenen Gebäude werden im Rahmen der Wertermittlung zwar berücksichtigt, jedoch in einem Gesamtwert des Grundstücks zusammengeführt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Region / Einordnung:

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortsteil Schwanheim (Schönbrunn) der Gemeinde Schönbrunn im Rhein-Neckar-Kreis im Bundesland Baden-Württemberg.

Die Gemeinde Schönbrunn weist rund 3.000 Einwohner auf. Der Rhein-Neckar-Kreis zählt etwa 550.000 Einwohner und gehört zur wirtschaftlich bedeutenden Metropolregion Rhein-Neckar mit rund 2,4 Mio. Einwohnern.

Die Region umfasst bedeutende Oberzentren wie Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen am Rhein. Die Gemeinde Schönbrunn liegt jedoch im östlichen, stärker ländlich geprägten Teil des Landkreises im Bereich des Odenwald.

Siedlungsstruktur und Stadtbild:

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde ist überwiegend dörflich geprägt. Die Ortsteile bestehen aus kleineren Siedlungskernen mit überwiegender Wohnnutzung. Die Bebauung setzt sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt kleineren Mehrfamilienhäusern zusammen.

Das Ortsbild zeichnet sich durch große Grundstücke und viele Grünflächen aus.

Wirtschaftsstruktur:

Die örtliche Wirtschaftsstruktur ist kleinteilig und überwiegend wohnorientiert. Vorherrschend sind kleinere Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Ein erheblicher Teil der Erwerbstätigen pendelt zu Arbeitsplätzen in die umliegenden Städte, insbesondere nach Eberbach, Mosbach sowie nach Heidelberg. Die Gemeinde erfüllt daher überwiegend eine Wohn- und Pendlerfunktion innerhalb der Region.

Infrastruktur und Standortbewertung:

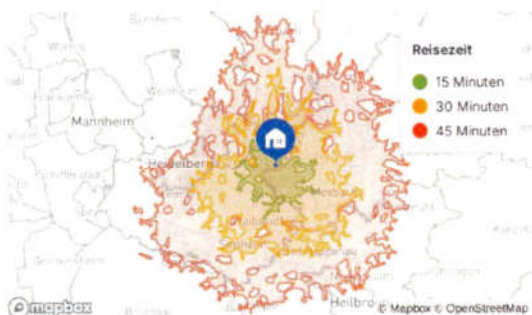
Innerhalb der Gemeinde sind grundlegende Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten und eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen, umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich überwiegend in den umliegenden Städten Eberbach und Mosbach.

Der Standort ist insgesamt durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage im ländlichen Raum gekennzeichnet.

Verkehrsanbindung:
(siehe Abbildung 1)

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das regionale Straßennetz mit Verbindungen zu den Städten Eberbach und Mosbach.

In Eberbach besteht Anschluss an den regionalen Bahnverkehr mit Verbindungen unter anderem nach Heidelberg. Der öffentliche Personennahverkehr innerhalb der Gemeinde erfolgt überwiegend über Busverbindungen. Insgesamt ist die Verkehrsanbindung für den ländlichen Raum als ausreichend zu bewerten.

Erreichbarkeit: ¹**Auto**

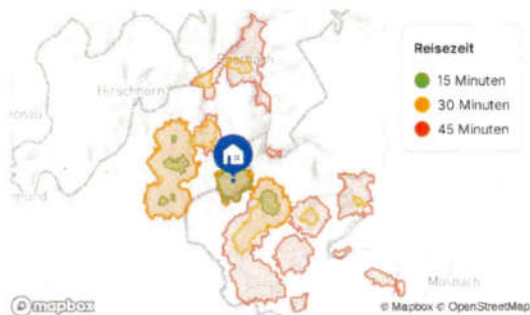
Autobahnauffahrt 15,3 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 18 Einkaufen
- 84 Gastronomie
- 221 Freizeit
- 56 Bildung
- 35 Gesundheit

Gehzeit**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

- 0 Einkaufen
- 0 Gastronomie
- 7 Freizeit
- 0 Bildung
- 1 Gesundheit

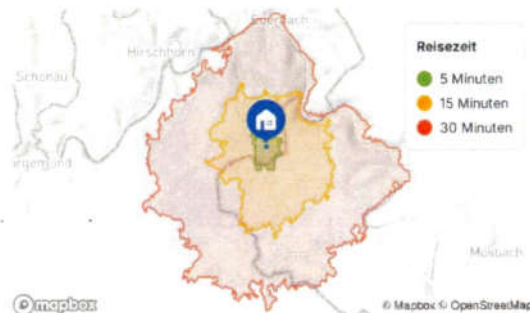
Öffentlichen Verkehr

Bahnhof Lindach 2,8 km

Bus Schwanheim/Neckar 120 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 4 Gastronomie
- 20 Freizeit
- 7 Bildung
- 5 Gesundheit

Fahrrad**Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten**

- 4 Einkaufen
- 13 Gastronomie
- 85 Freizeit
- 10 Bildung
- 10 Gesundheit

demografische Struktur:

Die Gemeinde Schönbrunn weist rund 3.000 Einwohner auf. Die Bevölkerungsdichte liegt bei etwa 85 Einwohnern je km² und damit deutlich unter dem Durchschnitt des Rhein-Neckar-Kreises. Die Altersstruktur zeigt eine für ländliche Gemeinden typische Entwicklung. Etwa 22–25 % der Bevölkerung sind über 65 Jahre alt, 15–17 % sind unter 18. Insgesamt ist eine tendenziell alternde Bevölkerungsstruktur bei weitgehend stabiler Einwohnerzahl festzustellen.

¹ <https://dash.pricehubble.com>

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

(siehe auch Abbildung 2)

Die Bewertungsobjekte befinden sich in der Eberbacher Straße im Ortsteil Schwanheim (Schönbrunn) der Gemeinde Schönbrunn im Rhein-Neckar-Kreis. Die Eberbacher Straße stellt eine örtliche Verbindungsstraße dar und führt in Richtung der Stadt Eberbach.

Die Umgebung ist überwiegend durch aufgelockerte Wohnbebauung mit dörflichem Charakter geprägt. Vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. Größere gewerbliche Nutzungen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage im ländlichen Raum, die im regionalen Vergleich als einfache bis durchschnittliche Wohnlage einzustufen ist.

Nahversorgung:²



1.9 Einkaufen

1	Bürgermarkt Neunkirchen	2.8 km
2	Hofladen	2.8 km
3	Netto Marken-Discount	3.3 km
4	PENNY	4.7 km
5	Shop Gisela	5.1 km

1.5 Bildung

6	Waldkindergarten	2.2 km
7	Schwarzbach-Schule	2.6 km
8	Evangelischer Kindergarten	2.7 km
9	Grundschule Neunkirchen	2.7 km
10	Grundschule Neunkirchen	2.7 km

4.8 Freizeit

11	Park	94 m
12	Liebenzeller Mission	120 m
13	Dorfgemeinschaftshaus	147 m
14	Turnhalle	159 m
15	Sport	341 m

1.8 Gastronomie

16	NaturKulturHotel Stumpf	2.2 km
17	Restaurant	2.2 km
18	Sportheim SV Neunkirchen	2.3 km
19	Landgasthof Wiesengrund	2.6 km
20	Cafeteria	2.7 km

2.4 Gesundheit

21	Dr. Eisenlohr	298 m
22	Dr. Ferdinand Fritsch	2.6 km
23	Haus Morgensonne	2.7 km
24	Dr. med. Matthias Vogel	2.9 km
25	Tierarzt	3.1 km

² <https://dash.pricehubble.com>

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.12.2025 (), Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragung (vgl. Anlage 4): Grunddienstbarkeit, Wohnungsrecht.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Befragung im Orts-termin nicht vorhanden. diesbezüglich wurde beim Grundbuchamt angefragt, die Eintragung zur Grunddienstbarkeit wurde im Grundbuchzentralarchiv angefordert (siehe Anlage 5), Das Weg- und Fahrrecht wurde im Jahr 1929 eingetragen zu Gunsten des Flurstücks 4016. Da dieses Grundstück inzwischen über die Herzstraße voll erschlossen ist, wird die Grunddienstbarkeit nicht als wertrelevant eingestuft. Das Wohnungsrecht ist nicht mehr wirksam, da die Berechtigte bereits verstorben ist

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. schriftliche Auskunft, Gemeinde Schönbrunn, Diana Wagner vom 09.12.2025
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. das Bewertungsobjekt unterliegt nicht einer Innenbereichssatzung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, 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.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

Gemeinde Schönbrunn, Diana Wagner vom 09.12.2025

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.
Gemeinde Schönbrunn, Diana Wagner vom 09.12.2025

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt Hausnummer 20 ist vermietet, das Gebäude Hausnummer 18 ist leerstehend

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude 1 – Eberbacher Straße 18

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus älteren Baujahrs mit geneigtem Dach.

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände sind verputzt bzw. mit Fassadenanstrich versehen. Das Dach ist als Satteldach mit Ziegelddeckung ausgeführt.

Das ursprüngliche Baujahr konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig festgestellt werden. Aufgrund der Baugestaltung sowie der konstruktiven Merkmale wird das Baujahr gutachterlich auf etwa um 1950 geschätzt. An das Gebäude ist eine Garage, vermutlich ebenfalls aus dem Baujahr, angebaut.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass 1972 Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die Innenräume verfügen über eine einfache bis mittlere Ausstattung. Die Fußböden sind überwiegend mit Laminat bzw. ähnlichen Belägen ausgestattet. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Zentralheizung mit Ölbefuerung. Ein Heizraum sowie ein Öllagerraum sind im Kellergeschoss vorhanden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein Öl-Brennwertkessel der Firma Brötje (Typ NovoCondens) vorgefunden. Nach vorliegenden Angaben wurde der Brenner im Jahr 2021 erneuert. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper in den einzelnen Räumen.

Eine technische Überprüfung der Baukonstruktion und der haustechnischen Anlagen konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Gebäude 2 – Eberbacher Straße 20

Bei dem zweiten Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus, das ursprünglich vermutlich als Nebengebäude diente. Hier befinden sich im wesentlichen Lagerräume und Abstellflächen sowie die Heizungsanlage. Über das Untergeschoss ist das Gebäude mit dem Wohnhaus Eberbacher Straße 18 verbunden. Im Obergeschoss befinden sich Wohn- und Schlafräume, ein Wohn-/Essbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde im Jahr 1996 eine baurechtliche Genehmigung zum Aufbau eines Zimmers über der bestehenden Terrasse erteilt. Vermutlich wurde in diesem Zuge die gesamte Wohnebene saniert, die Innenausstattung ist von mittlerer Qualität. Die Annahme beruht auf Inaugenscheinnahme, Aussagen bzw. Unterlagen hierüber liegen nicht vor.

Auch hier konnte das Baujahr nicht eindeutig geklärt werden, auf den Umbauplänen des vorderen Hauses ist jedoch zu erkennen, dass das Gebäude 1972 bereits im Bestand war.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage mit Heizkörpern.

Eine detaillierte technische Prüfung der Baukonstruktion und der haustechnischen Anlagen konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden. Die Angaben beruhen daher teilweise auf den vorliegenden Bauunterlagen und den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken.

Gebäude 3 – Scheune

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Scheune mit Holztragkonstruktion und Satteldach.

Die Konstruktion besteht überwiegend aus einer Holzständer- bzw. Holzfachwerkkonstruktion mit sichtbarem Dachstuhl. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt.

Im Inneren ist eine offene Hallenstruktur mit teilweise eingebauten Lager- bzw. Emporenflächen vorhanden. Die Nutzung erfolgt überwiegend zu Lager- und Abstellzwecken (z. B. Holzlager, Gerätschaften, sonstige Gegenstände).

Die bauliche Ausstattung entspricht einem einfachen Nutzgebäude.

Eine technische Überprüfung der Baukonstruktion konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Außenanlagen:

Eine gestaltete Gartenanlage ist nicht vorhanden, die Zufahrten sind gepflastert, das Grundstück ist eingezäunt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in 69436 Schwanheim, Eberbacher Straße 18 zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwanheim	201	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schwanheim	4018	734 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	734 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.06.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	734	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 70,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 70,00 €/m ²	
Fläche	× 734 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 51.380,00 € <u>rd. 51.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 insgesamt **51.400,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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 dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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 verlängert), 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)

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. Ausbautzuschlag) 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)

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 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)

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)

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)

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 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.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus 18	Einfamilienhaus 20	Scheune
unterstellte Folgenutzung			Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	792,00 €/m² BGF	663,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	331,90 m²	263,00 m²	85,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	262.864,80 €	174.369,00 €	20.825,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	492.082,91 €	326.418,77 €	38.984,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	492.082,91 €	326.418,77 €	38.984,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	43 Jahre	4 Jahre
• prozentual		66,25 %	46,25 %	86,67 %
• Faktor	x	0,3375	0,5375	0,1333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	166.077,98 €	175.450,09 €	5.196,62 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.500,00 €	4.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	176.577,98 €	179.450,09 €	5.196,62 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		361.224,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	21.673,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	382.898,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	434.298,17 €
Sachwertfaktor	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	425.612,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	425.612,21 €
	rd.	426.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der Pläne durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus 18

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	47,0	347,80
3	850,00	53,0	450,50
4	1.025,00	0,0	0,00
5	1.285,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 798,30 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	798,30 €/m ² BGF
	rd.	792,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus 20

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	35,5	214,78
3	695,00	53,0	368,35
4	840,00	11,5	96,60
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 679,73 gewogener Standard = 2,8			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 679,73 €/m² BGF
rd. 663,00 €/m² BGF

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 Gebäudestan- dardanteil [%]	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 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² 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. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus 18

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Garagenanbau (2 Garagen)	3.500,00 €
verglaster Anbau	4.500,00 €
Hauseingangsbereich	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus 20

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
PV Anlage	2.500,00 €
Summe	4.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 in der Fachliteratur angegebene Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (361.224,69 €)	21.673,48 €
Summe	21.673,48 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus 18

Das geschätzt ca. 1950 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1972 kernsaniert und anschließend modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1972,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 8 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1972 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 8 \text{ Jahre} = 1964.$$

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1964 = 61$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus 20

Das geschätzt ca. 1950 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1996 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1996,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 8 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1996 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 8 \text{ Jahre} = 1988.$$

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1988 = 37$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre} =$) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das geschätzt ca. 1950 errichtete Gebäude wurde Instand gehalten.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

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

Der vorläufige Sachwert ist gemäß § 36 ImmoWertV an die Verhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen.

Für die Gemeinde Schönbrunn liegen keine veröffentlichten Sachwertfaktoren des örtlich zuständigen Gutachterausschusses vor. Daher wurden zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors Grundstücksmarktberichte benachbarter Gutachterausschüsse im Rhein-Neckar-Raum sowie überregionale Marktdaten (u. a. Sprengnetter Marktdaten) ausgewertet.

Die dort veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich überwiegend in einer Bandbreite von etwa **0,9 bis 1,20**.

Unter Berücksichtigung der Lage von Schönbrunn im Einflussbereich der ländlichen Struktur sowie der aktuellen Marktsituation erscheint ein **Sachwertfaktor von 0,98** als sachgerecht und marktüblich.

Der gewählte Faktor liegt im unteren Bereich der regional beobachteten Bandbreite

Das Ergebnis wurde zusätzlich anhand aktueller Angebotspreise vergleichbarer Objekte plausibilisiert.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden im Rahmen der Wertermittlung im vorliegenden Fall nicht gesondert angesetzt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten keine wesentlichen Bauschäden oder außergewöhnlichen Baumängel festgestellt werden. Der altersbedingte Zustand des Wohnhauses (Hausnummer 18) wurde bereits über die Alterswertminderung und die angesetzte Standardstufe berücksichtigt.

Das Nebengebäude mit Wohnung (Gebäude 2) wurde im Jahr 1997 im Innenbereich modernisiert, sodass insoweit kein besonderer Instandhaltungsstau erkennbar war.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer wurde aus den Gebäuden Hausnummer 18 und 20 nach den jeweiligen Ertragsverhältnissen aus der im Sachwertverfahren ermittelten Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude gewichtet.

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

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe Sachwertermittlung

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Siehe Sachwertermittlung

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus 18	1	Wohnung	164,15	2,00	6,80	1.116,22	13.394,64
	2	Garage			40,00	80,00	960,00
Einfamilienhaus 20 (Einfamilienhaus)	1	Wohnung	109,05	1,00	7,40	806,97	9.683,64
	2	Garage			40,00	40,00	480,00
	3	Lagerfläche			50,00	50,00	600,00
Scheune	1	Lagerfläche	75,00		-	100,00	1.200,00
Summe			348,20	4,00		2.193,19	26.318,28

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **26.318,28 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 5.419,57 €**

jährlicher Reinertrag **= 20.898,71 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,80 % von 51.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 1.439,20 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 19.459,51 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer **× 18,770**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 365.255,00 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 51.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 416.655,00 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 416.655,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 0,00 €**

Ertragswert **= 416.655,00 €**

rd. 417.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Siehe Sachwertverfahren

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ein qualifizierter Mietspiegel für Schönbrunn liegt nicht vor. Zur Ableitung der marktüblichen Miete wurden veröffentlichte Angebotsmieten aus Immobilienmarktportalen sowie regionale Marktdaten herangezogen.

- aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	268,80 m ² × 14,00 €/m ²	3.763,20 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 106,00 €	318,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		489,64 €
Summe			5.382,84 €

Liegenschaftszinssatz

Mangels veröffentlichter Liegenschaftszinssätze für Neckargemünd wird der Liegenschaftszinssatz aus veröffentlichten Marktdaten vergleichbarer Teilmärkte abgeleitet.

- verfügbare Angaben des zuständigen Gutachterausschusses (Sinsheim)
- eigene Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

Unter Berücksichtigung der Objektart wird ein **Liegenschaftszinssatz von 2,8 %** als marktüblich angesetzt.“

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **426.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **417.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 69436 Schwanheim, Eberbacher Straße 18 und 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwanheim	201	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwanheim		4018

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 mit rd.

426.000 €

in Worten: vierhundertsechszwanzigtausend Euro

bewertet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 20.11.2025 besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir selbst erstellt.

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

Eppingen, den 02.03.2026



Christine Glünz-Muth

- Zertifizierte Sachverständige (esA)

- Dozentin der europäischen Sachverständigen Akademie Leipzig

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000 € begrenzt.

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.02.2026) erstellt.

6.4 Links

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/altlasten>
<https://www.gemeinde-schoenbrunn.de/suche/index.php?suchbegriff=Bebauungsplan&modul=seiten#searchresult>
<https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/1121?plz=69436&ags=08226081#title>
[https://de.wikipedia.org/wiki/Sch%C3%B6nbrunn_\(Baden\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Sch%C3%B6nbrunn_(Baden))
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
<https://www.imv-online.de/login.php>
<https://pricehubble.com/de/>
https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?auth=forinner#__wertermittlerportal_%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_Startseite_StartseitePortal%27%5D__1728450985911
<https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/serviceauswahl.xhtml>
https://www.google.de/maps/place/69436+Sch%C3%B6nbrunn-Schwanheim/@49.4022802,8.9697131,16z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x4797f274ed669663:0x18d21fd235bfc492!8m2!3d49.4027068!4d8.9753556!16s%2Fg%2F1232khdz8?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDMxMC4wIjKXMDSoASAFQAw%3D%3D
<https://www.genesis.destatis.de/datenbank/online>
[https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Eberbacher%20Stra%C3%9Fe%2018,%20Sch%C3%B6n\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Eberbacher%20Stra%C3%9Fe%2018,%20Sch%C3%B6n))
https://www.immobilienscout24.de/Suche/radius/haus-kaufen?centerofsearchaddress=Sch%25C3%25B6nbrunn;69436;;;;&geocoordinates=49.40876;8.93931;5.0&enteredFrom=one_step_search
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=immobilienmarktbericht>
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>
<https://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Rathaus/Gutachterausschuss.html>
<https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/planen-bauen/gutachterausschuss>
<https://www.sinsheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/gutachterausschuss>

Weitere Links siehe Fußnoten

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundbuchauszug Abteilung II
- Anlage 5: Auszug aus der Grundakte
- Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte Nr. 18
- Anlage 8: Grundrisse Nr. 20
- Anlage 9: Fotos

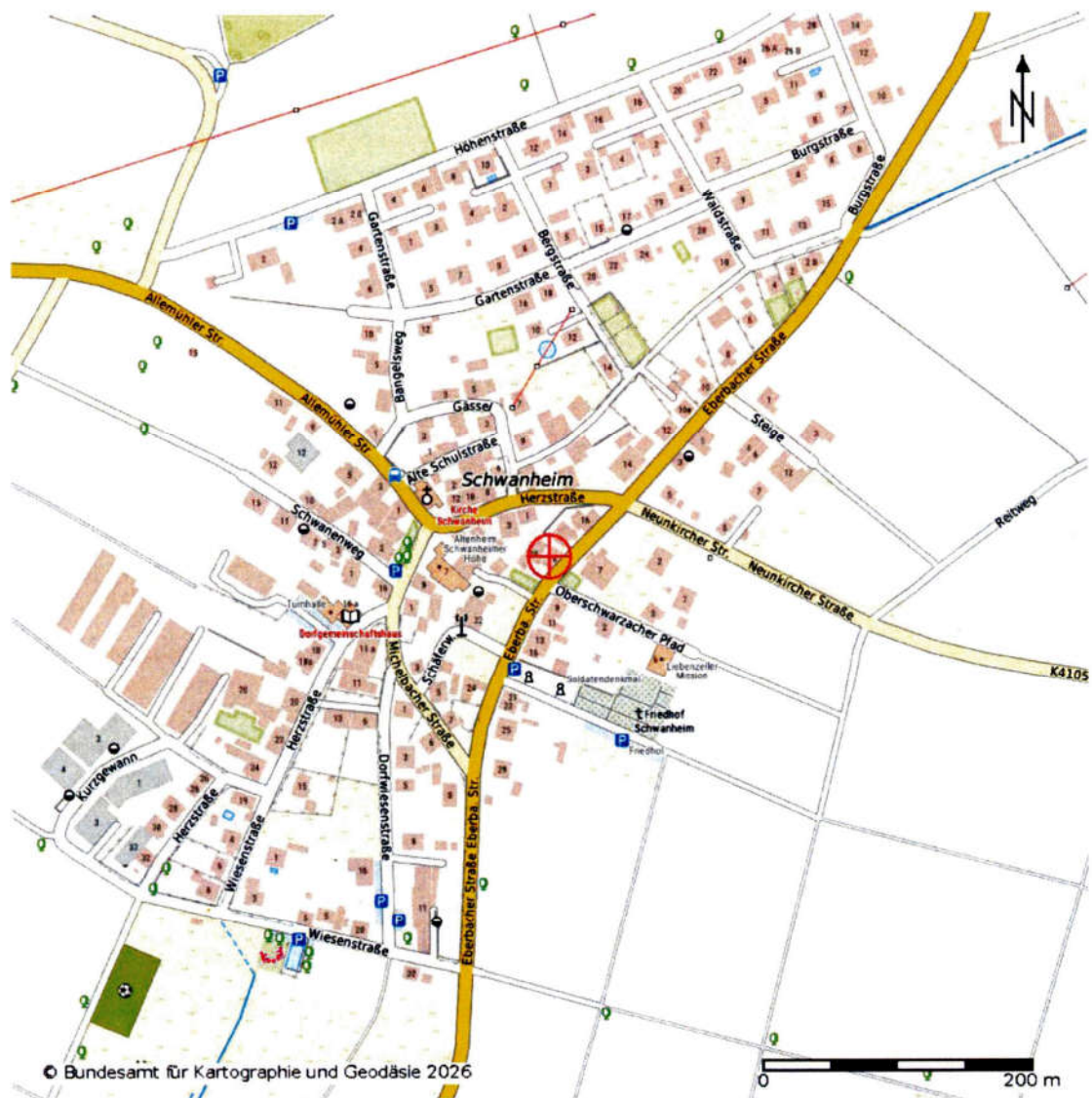
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte³

Seite 1 von 1

³ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan ⁴

Seite 1 von 1

⁴ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte ⁵

Seite 1 von 1

Geoportal Baden-Württemberg
<https://www.geoportal-bw.de>

 Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>

⁵ <https://www.geoportal-bw.de/>

Anlage 4: Grundbuchauszug Abteilung II

Seite 1 von 1

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Eigentumsart
Mannheim	Schönbrunn	Schwanheim	201	12

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	Lastend auf dem früheren Flurstück 4018 (BV 1) mit 3 a 60 qm: Grunddienstbarkeit (Weg- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4018. Bezug: Bewilligung vom 14.03.1929. Eingetragen am 08.04.1929 in Band 12 Heft 6. Hierher übertragen am 02.02.1989.
2	3	Wohnungsrecht für Bezug: Bewilligungen vom 30.01.2013 und 06.03.2013 (Notariat Aglasterhausen, UR 183 und 422/2013). Eingetragen am 14.03.2013. (AS 43) Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.02.2015. Zilgen
3	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 19.03.2025 (3 K 10/25). Eingetragen (MAN004/48/2025) am 31.03.2025. Wohlrab
4	4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 19.03.2025 (3 K 11/25). Eingetragen (MAN004/49/2025) am 31.03.2025. Wohlrab

Amtlicher Ausdruck 31.03.2025 19:24:35 Seite 7 von 10

Anlage 5: Auszug aus der Grundakte

Seite 1 von 2

erhalten sollen.

§ 2.

§ 3.

Die Übergabe erfolgt -nach Versicherung der Schenkgeberin
- lastenfrei sofort.

Grundsteuern und öffentlichen Abgaben gehen vom 1.IV.29
an über.

§ 4.

Die Erwerberin räumt zugleich zugunsten des jeweiligen
Eigentümers das von der Schenkgeberin bewohnten und in
ihrem Eigentum stehenden als L.B.Nº 22 bezeichneten
Hausgrundstücks das Recht ein, das Grundstück L.B.Nº 23
in der Weise zu benutzen, dass die Eigentümer von L.B.Nº
22 und ihre Angehörigen über den unbebauten Teil des
belasteten Grundstücks gehen und fahren dürfen.

§ 5.

Flächenmassrichtigkeit und Freiheit von uneingetragenen
wirksamen Lasten wird nicht zugesichert.

§ 6.

Die Kosten und eine eventuelle Schenkungssteuer trägt
die Erwerberin.

Eheliches Güterrecht.

Die Erwerberin lebt im gesetzlichen Güterstand, da sie

Anlage 5: Auszug aus der Grundakte

Seite 2 von 2

im Jahre 1923 ohne Ehevertragserrichtung und im Inland geheiratet hat.

Vertragsvollzug.I. Auflassung.

Die Erschienenen sind dahin einig, dass das Eigentum an L.B.Nº 23 der Gemarkung Schwanheim auf die ~~Ewerberin~~ übergehen soll.

Sie bewilligen und beantragen den Vollzug im Grundbuch.

II. Bewilligung einer Grunddienstbarkeit.

Die neue Eigentümerin bewilligt und beantragt die Eintragung die in § 4 zugesagten Grunddienstbarkeit auf L.B.Nº 23 zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück L.B.Nº 22.

Schluss.

1. Industriebelastung kommt nicht in Frage.
2. Der ~~Erwerb~~ ist frei/^{neu} Grunderwerbsteuer gemäß § 8 Ziff. 1 GESTG.
3. Der Wert des Grundstückes wird auf 150RM.- angegeben, der des Wegrechtes auf 50RM.-
4. Es wird Ausfertigung für das Grundbuchamt

S c h w a n h e i m

erbeten.

Auf Vorlesen ist diese Urkunde von den Beteiligten einschliesslich des zustimmenden Ehemannes genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden wie folgt:

Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

1

Berechnung der Wohnfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus 18, Eberbacher Straße 18, 69436 Schwanheim**Mieteinheit:** Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig

- ☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Balkon OG	1	+							11,83	0,25	2,96	2,96
2	Gang OG	2	+							11,78	1,00	11,78	11,78
3	Badezimmer OG	3	+							5,14	1,00	5,14	5,14
4	Kinderzimmer OG	4	+							13,38	1,00	13,38	27,44
5	Schlafzimmer OG	5	+							16,31	1,00	16,31	16,31
6	Kinderzimmer OG	4	+							14,06	1,00	14,06	27,44
7	Gastezimmer OG	7	+							14,22	1,00	14,22	14,22
8	Balkon EG	8	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)						11,83	0,25	2,96	2,96
9	Diele EG	9	+							12,88	1,00	12,88	12,88
10	Gang EG	10	+							4,35	1,00	4,35	4,35
11	WC EG	11	+							2,32	1,00	2,32	2,32
12	Abstellraum EG	12	+							5,14	1,00	5,14	5,14
13	Küche EG	13	+							14,53	1,00	14,53	14,53
14	Esszimmer EG	14	+							15,68	1,00	15,68	15,68
15	Wohnzimmer EG	15	+							28,44	1,00	28,44	28,44
Summe Wohnfläche Mieteinheit												164,15	164,15
Summe Wohnfläche Gebäude												164,15	164,15

Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus 20, Eberbacher Straße 18, 69436 Schwanheim
Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohmaßen
☐ Fertig- und Rohmaßen

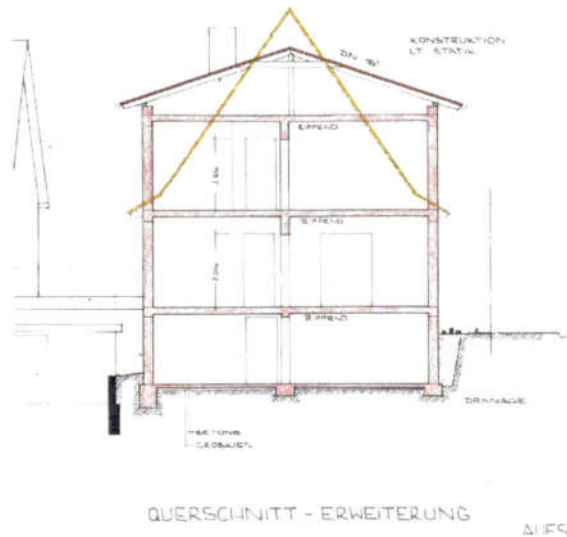
auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß (20.11.2025)
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

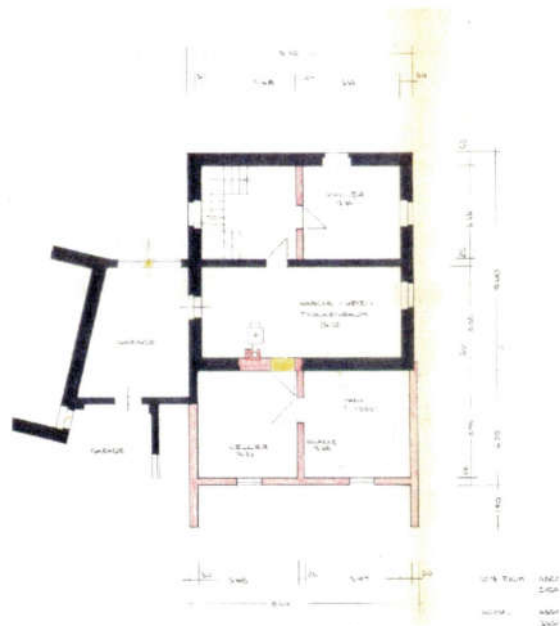
lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Flur	+							12,00	1,00	12,00	12,00
1	Bad	+							4,40	1,00	4,40	4,40
2	Essen/Küche	+							9,70	1,00	9,70	9,70
3	Balkon	+							10,60	0,25	2,65	2,65
4	Zimmer Anbau	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)						30,40	1,00	30,40	30,40
5	Schlafzimmer	+							18,00	1,00	18,00	18,00
6	Wohnzimmer	+							14,10	1,00	14,10	14,10
7	Kinderzimmer	+							11,00	1,00	11,00	11,00
8	Kochen	+							5,15	1,00	5,15	5,15
9	Speisekammer	+							1,85	1,00	1,85	1,85
Summe Wohnfläche Mieteinheit											109,05	109,05
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											109,05	109,05

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte Nr. 18

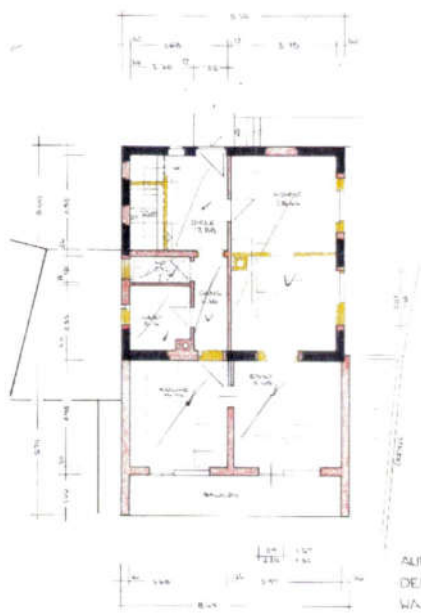
Seite 1 von 1



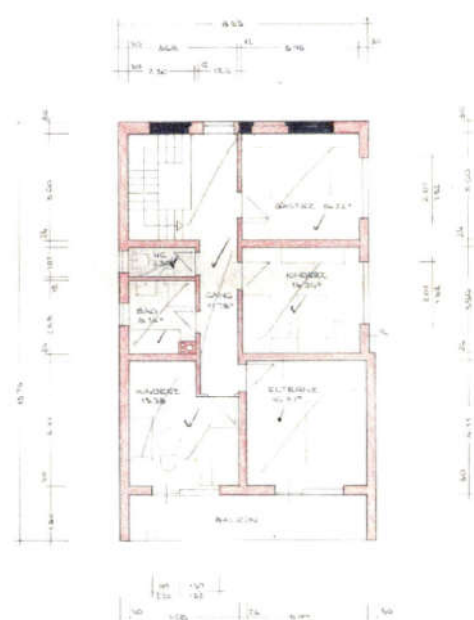
Schnitt



Kellergeschoss



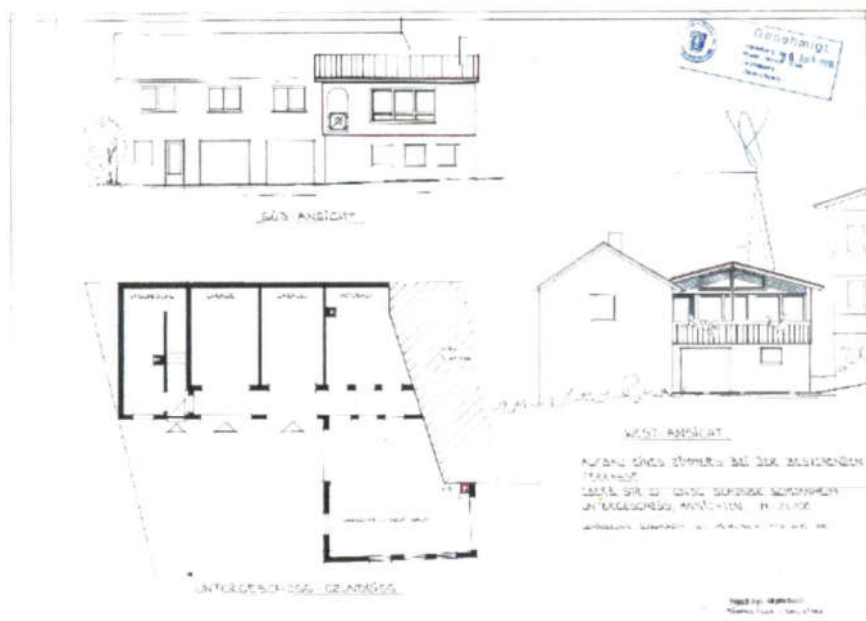
Erdgeschoss



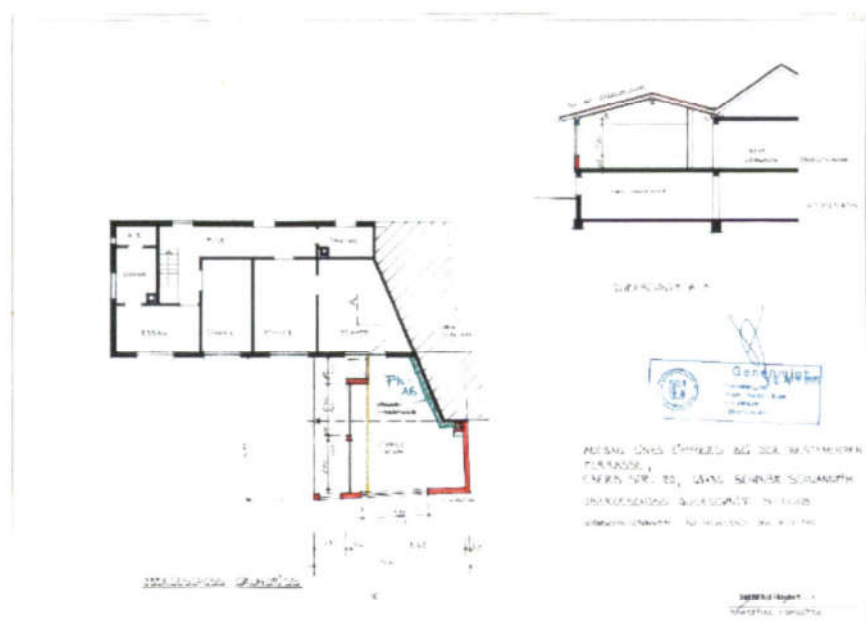
Obergeschoss

Anlage 8: Grundrisse Nr. 20

Seite 1 von 1



Untergeschoss



Erdgeschoss

Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 9



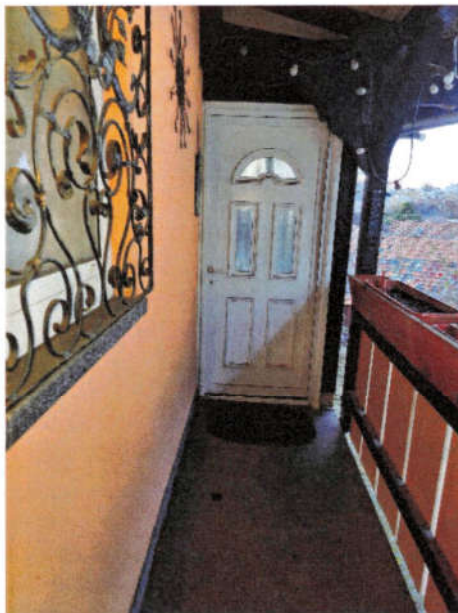
Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 9



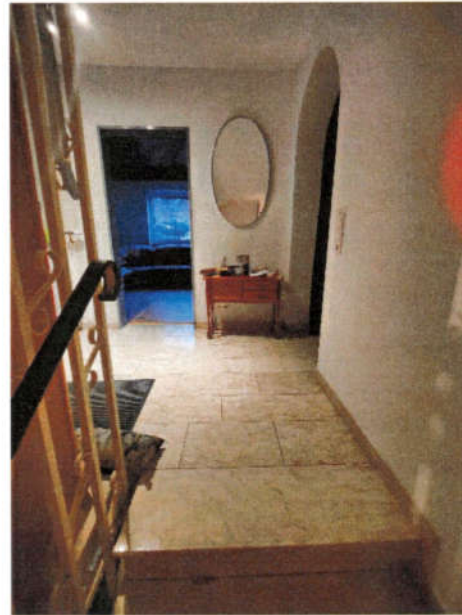
Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 9



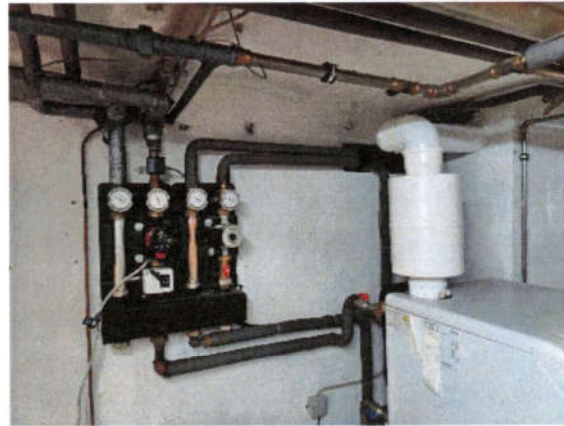
Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 9



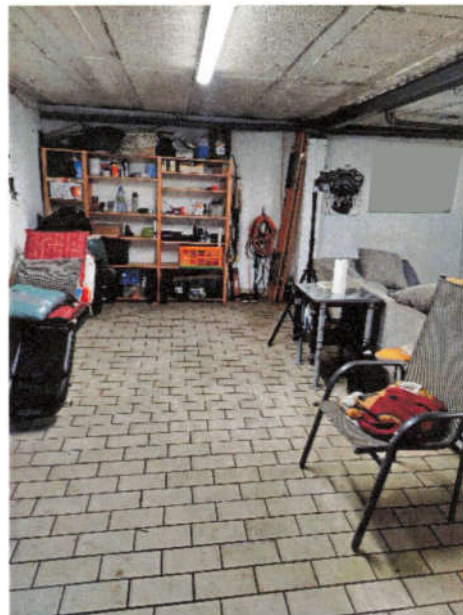
Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 9



Anlage 9: Fotos

Seite 6 von 9



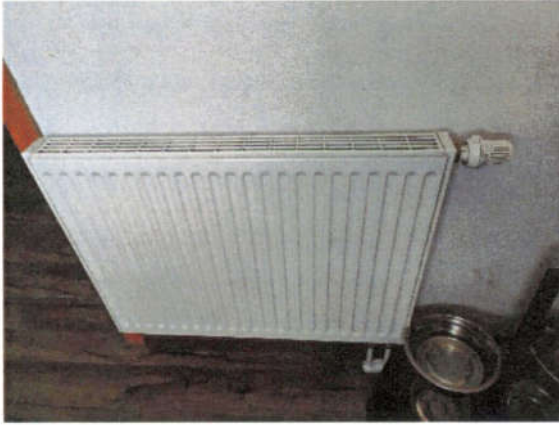
Anlage 9: Fotos

Seite 7 von 9



Anlage 9: Fotos

Seite 8 von 9



Anlage 9: Fotos

Seite 9 von 9

