

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 83 K 2/24**

Aktenzeichen:

R.11246.25 vom 20.02.2025

Anwesen:

**Mehrfamilien-Wohnanwesen
Wächtersbacher Str. 62, 63636 Brachtal
Gem. Schlierbach, Fl. 2, Flst. 66/3**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
28.01.2025 = 490.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 30 Text- und 23 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau

Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen

Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld

Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	17
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	17
4. Wertermittlung	19
4.1 Bodenwert	19
4.2 Ertragswert	20
4.2.1 Ertragsverhältnisse	20
4.2.2 Ertragswertermittlung	22
4.3 Sachwert	23
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5 Verkehrswert	24
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	27
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6. Literaturangaben	30
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Fotos
3	Planunterlagen
4	Auszug aus der Liegenschaftskarte
5	Stadtplan
6	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 14.11.2024 gemäß Beschluss vom 14.11.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

28.01.2025

Ortsbesichtigung:

28.01.2025, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- teilweise Eigentümer und Eigentümerversorger
- teilweise Mieter

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 03.09.2024 *
- diverse Baugenehmigungsunterlagen betreffend das Einfamilien-Wohnhaus und das Mehrfamilien-Wohnhaus mit Gewerberaum im UG *
- Angaben über die Netto-Kaltnieten zum Stichtag *
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 19.12.2024
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Online-Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung

- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden eigentümerseitig zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Mehrfamilien-Wohnanwesen ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	512.121 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	-25.000 €
Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	490.000 €

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Mehrfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Wächtersbacher Str. 62, 63636 Brachtal - Schlierbach

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Schlierbach	2	66/3	2.538 m ²	3

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Schlierbach

Blatt: 976

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine wertrelevanten Eintragungen unter Hinweis auf den Zweck dieses Gutachtens verzeichnet. Es besteht lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk.

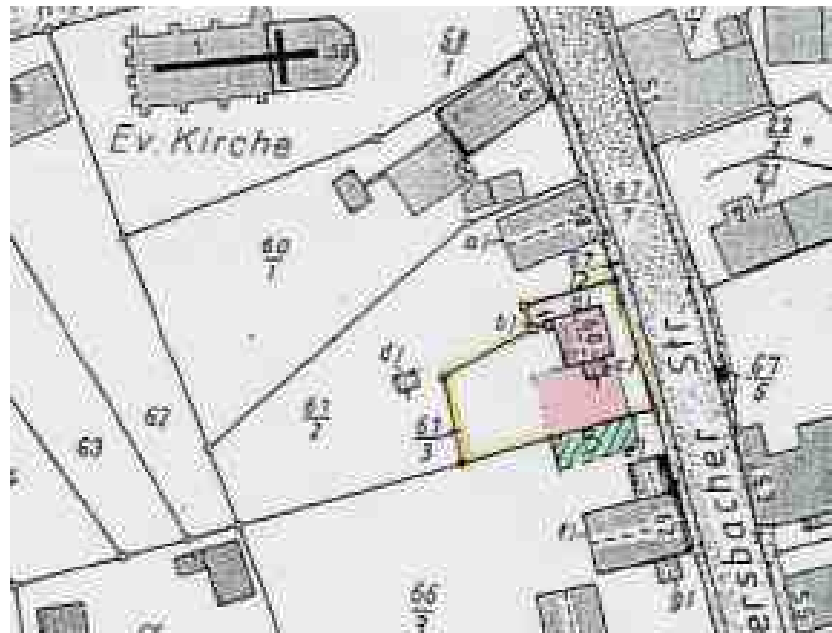
Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 19.12.2024 wie folgt vorhanden:

Baulastenverzeichnis der Gemeinde Brachtal	
Main-Kinzig-Kreis	Gemarkung: Schlierbach
Der Kreiseausschuß	Flur: 2
Untere Bauaufsichtsbehörde	Flurstück: 66/3
1	2
Ifd.Nr.	Inhalt der Eintragung
1	Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage ist an die in Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Schlierbach, Flur 2, Flurstück 64/3 errichtete bauliche Anlage anzubauen.



Aus der bestehenden Baulast ist keine Wertminderung abzuleiten, da es sich um eine mögliche Grenzbebauung mit entsprechender Grundstücksausnutzung handelt.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> bestehen Denkmaleigenschaften als Bestandteil der Gesamtanlage „Alter Ortskern mit Erweiterungen des 19. Jahrhunderts“. Somit sind insbesondere im Bereich der Fassaden und Dachflächen sowie gegebenenfalls Außenanlagen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, woraus jedoch erfahrungsgemäß nur eine geringere Beeinträchtigung resultiert.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächen-nutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	Die Wohngebäude sind in einer ein- bzw. zweigeschossigen, überwiegend unterkellerten Bauweise mit Satteldächern errich-tet. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durch-geführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegan-gen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit einge-halten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorge-fundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauord-nungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeinde sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist teilweise vermietet und hinsichtlich des Vorder-hauses eigengenutzt.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist soweit erkennbar und gemäß eigentümerseitiger Angabe hergestellt.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde / Ortsteil:	Brachtal - Schlierbach (ca. 5.100 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- Rückgang der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 4 Jahre- Beschäftigungsquote bei etwa 59 % mit stark negativer Arbeitsplatzentwicklung in den vergangenen Jahren

-
- Verkehrslage:**
- innerörtlich etwa sehr gut
 - überregional etwa gut
 - Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 8 km
 - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie
 - nächstgelegener Bahnhof der Bahnstrecke Frankfurt - Fulda in ca. 6 km
 - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 72 km
- Einkaufsmöglichkeiten:**
- für Grundversorgung im Gemeindegebiet
 - größere Geschäfte im ca. 6 km entfernten Wächtersbach bzw. im ca. 40 km entfernten Oberzentrum Hanau
- Bildungseinrichtungen:**
- Kindergarten im Gemeindegebiet
 - Grundschule im Gemeindegebiet
 - weiterführende Schulen in Wächtersbach
- Ortslage:** südliche Ortslage
- Wohn- / Geschäftslage:** überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen sowie gemischt genutzte Anwesen in der Umgebung
- Beeinträchtigungen:** durch die Lage an der Hauptstraße von Schlierbach als Verbindung zur Autobahn sind zumindest temporär Verkehrsemissionen zu erwarten
- benachb. störende Betriebe:** keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- Belichtung, Besonnung:** etwa gut bis sehr gut
- Andienung:** von Osten sowie gegebenenfalls möglich von Süden
- Art der Straße:** östlich verlaufend Hauptstraße mit üblichem Ausbau, südlich verlaufend einfacher Grasweg
- Versorgungsleitungen:** soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
- Entwässerungseinrichtung:** soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
- Grundstücksgestalt:** etwa rechteckiger Zuschnitt mit einer Tiefe und Breite von etwa 50 m bis 55 m
- Grundstücksoberfläche:**
- fällt im Ursprung nach Osten ab, teilweise terrassiert
 - oberhalb des Straßenniveaus gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung sind Altlasten nicht bekannt bzw. nicht in der Altlastendatei vorhanden.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten, teilweise zur Straße hin unterschritten sowie Grenzbebauung durch den nördlichen Nachbarn.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	Massiv- sowie Holzfachwerk-Gebäude
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung gemäß Angabe vor 1900 mit kleinem Anbau in 1953 und größerem Anbau in 1982 sowie nahezu Kernsanierung in etwa 1989/1990; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1980
Alter:	fiktiv 45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 25 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein bzw. Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich der jeweiligen Bauzeit bzw. letztmalig im Zuge des Anbaus ausgeführt
Wände:	Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Beton, Holzfachwerk-Konstruktion
Ansichten:	Sockel mit Riemchen, sonst Putz mit Anstrich bzw. vorgesetztes Holz-Sichtfachwerk mit verputzten und gestrichenen Gefachen, gemäß Angabe teilweise mit geringer Wärmedämmung
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung und Wärmedämmung zwischen Sparren erkennbar im nicht ausgebauten Dachraum
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	gemäß Angabe vorhanden und an das öffentliche Netzsystem angeschlossen
Heizung:	zentrale mit Öl befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (aus 2021); Heizöllager als geschweißter Stahltank mit 7.800 Liter Fassungsvermögen (aus 1973); Beheizung über Plattenheizkörper an überwiegend verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz, teilweise in Nischen gesetzt
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im KG Wasser- und Abwasser-Anschlüsse, im EG Spülenanschluss in der Küche, Duschbad mit Einbaudusche, WC, Urinal und Waschtisch, im OG Bad mit Eckenwanne samt Whirlpool-Funktion (Funktionstüchtigkeit nicht bekannt), WC, Bidet und Doppelwaschtisch, separates Duschbad mit Einbaudusche, WC und Waschtisch

Elektroinstallation:	überwiegend verdeckt, teilweise sichtbar verlegt (Sicherungskasten aus 1991)
Fußböden:	Beton, Fliesen, PVC, Laminat, Textilbelag
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	Hauszugangstreppe massiv mit keramischen Platten, Innentreppe vom EG zum OG Stahlstreppe mit Holztrittstufen, zum nicht ausgebauten Dachraum deckengleiche Klappstreppe
Türen:	zum KG Stahl Türen, Haustür Leichtmetall / Kunststoff mit Isolierglas; Innentüren strukturierte bzw. furnierte Türblätter in passenden Rahmen, teilweise mit Verglasung
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster, sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe massiv mit keramischen Platten; Hauszugangs-Überdachung; Solarthermie auf der Dachfläche zur Heizungsunterstützung
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- zweckmäßige Grundrissgestaltung, teilweise leicht ungünstig- eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben- teilweise unterdurchschnittliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten- Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen im KG, welche für Gebäude der ursprünglichen Baualtersklasse nicht unüblich sind (Beseitigung / Trockenlegung unverhältnismäßig)- Hauszugangstreppe mit partiell schadhaftem Belag- Brüstungshöhe im OG teilweise zu gering- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen

Mehrfamilien-Wohnhaus mit Gewerberaum im UG

Bauweise / Konstruktion:	Massiv- sowie Holzfachwerk-Gebäude
Zweckbestimmung:	Mehrfamilien-Wohnhaus mit Gewerberaum im UG
Baujahr:	im Ursprung gemäß Angabe etwa 1937 mit Anbau 1950 und vollständig neuem Umbau zum aktuellen Nutzungszweck in 1986, Wohnungen in 2018 bzw. 2024 teilweise modernisiert; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1985
Alter:	fiktiv 40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 30 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein bzw. Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich der jeweiligen Bauzeit bzw. letztmalig im Zuge des Umbaus ausgeführt
Wände:	Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Beton, Holzfachwerk-Konstruktion
Ansichten:	Sockel tlw. mit Riemchen, Putz mit Anstrich bzw. vorgesetztes Holz-Sichtfachwerk mit verputzten und gestrichenen Gefachen, gemäß Angabe teilweise mit geringer Wärmedämmung
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken, Kehlbalkendecke mit Wärmedämmung
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung und gemäß Angabe Wärmedämmung zwischen Sparren im ausgebauten Bereich

Wasser-, Abwasser-,

Elektro-, Telefonleitungen: gemäß Angabe vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen

Heizung: zentrale mit Öl befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (aus 2021); Heizöllager als Batterietanks; Beheizung über Plattenheizkörper an überwiegend verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz

energetische Eigenschaften: nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend

Sanitärinstallation: im UG Wasser- und Abwasser-Anschlüsse, WC im Gewerberaum, in den Wohnungen Spülenanschlüsse in den Küchen, Bäder mit WC und Waschtisch sowie teilweise zusätzliches Duschbad bzw. Gäste-WC

Elektroinstallation: überwiegend verdeckt, teilweise sichtbar verlegt und zur Umbauzeit üblich bemessen

Fußböden: Beton, Fliesen, PVC, Laminat, Textilbelag

Wandbehandlung: Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen

Treppen: vom EG zum DG Stahltreppen mit Holztrittstufen, zum nicht ausgebauten Dachraum in der Wohnung Nr. 2 deckengleiche Klapptreppe

Türen: zum UG Stahltür, Sektionaltor mit Schlupftür, sonst Haustüren Leichtmetall / Kunststoff mit Isolierglas; Innentüren furnierte Türblätter in passenden Rahmen

Fenster: Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und im EG / DG Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler

Sonstige Einbauten,
technische Anlagen,

Sonderbauteile: Dachgauben; Vordächer im Hofbereich; Solarthermie auf der Dachfläche zur Heizungsunterstützung

Bauweise und Konzeption: - zweckmäßige Grundrissgestaltung
- eine Barrierefreiheit ist teilweise gegeben
- etwa übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand: Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:

- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten
- Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen im UG, welche für Gebäude der ursprünglichen Baualtersklasse nicht unüblich sind (Beseitigung / Trockenlegung unverhältnismäßig)
- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: gemäß Angabe Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen: gemäß Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: Mauern, übliche Zaunanlagen

Flächenbefestigungen: Verbundstein-Pflaster

Gartengestaltung: Rasenfläche, Anpflanzungen, Baum- / Strauchbestand

Sonstige Außenanlagen: Überdachung in Holzkonstruktion, angesetzt an das Einfamilien-Wohnhaus; Nebengebäude als Gartenhaus in Holzkonstruktion; Regenwasser-Zysterne im Hof, gemäß Angabe mit Versorgung der WCs, Waschmaschinen

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Mehrfamilien-Wohnanwesen in südlicher Ortslage an der Hauptstraße des Ortsteils Schlierbach der Gemeinde Brachtal.

Die Gebäude wurde in den etwa 1980er Jahren kernsaniert bzw. umgebaut und seither in Teilbereichen nochmals überarbeitet. Altbausubstanzen sind bestehen geblieben. Es sind Mängel, Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten vorhanden, wie vorstehend ausgeführt. Diese sind in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11246.25 vom 20.02.2025

Objekt: Mehrfamilien-Wohnanwesen
Wächtersbacher Str. 62, 63636 Brachtal - Schlierbach
Gem. Schlierbach, Fl. 2, Flst. 66/3

Seite 18

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 9990001 als gemischte Baufläche 85 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wobei eine Aufteilung des Grundstücks in ein so genanntes Vorderland mit etwa 1.430 m² und ein Hinterland mit etwa 1.108 m² erfolgen muss, wie zum Beispiel eine größere Grundstücksfläche betreffend das Vorderland. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung unter Beachtung von veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erforderlich als Abschlag in Höhe von etwa 10 % bis 15 %. Für das Hinterland kann ein Ansatz mit der Hälfte des Vorderlandes angenommen werden.

Der spezielle Lagewert ist somit für das Vorderland einzustufen bei 75,00 €/m² und für das Hinterland bei 37,50 €/m².

Vorderland:	1.430 m ² x	75,00 €/m ² =	107.250 €
Hinterland:	1.108 m ² x	37,50 €/m ² =	41.550 €
Bodenwert	(2.538 m²)	=	<u>148.800 €</u>

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Die drei Wohnungen im ehemaligen Scheunen- / Stallgebäude sind gemäß Angabe wie folgt vermietet:

Gewerberaum	42 m ²	Netto-Kaltmiete mtl. = 270 €	Beginn 01.06.2024 bis 31.05.2025
Wohnung Nr. 1	45 m ²	Netto-Kaltmiete mtl. = 350 €	Mieterhöhung 01.01.2025
Wohnung Nr. 2	96 m ²	Netto-Kaltmiete mtl. = 585 €	Mieterhöhung 01.01.2024
Wohnung Nr. 3	100 m ²	Netto-Kaltmiete mtl. = 735 €	Mieterhöhung 01.09.2024

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2023. Demgemäß ergeben sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung die Netto-Kaltmieten wie nachfolgend angesetzt. In diesen Mieten ist ein Nutzwert für die Garten- und weiteren Grundstücksfreiflächen samt PKW-Stellplätzen auf der Freifläche und in der Garage enthalten. Abweichende Mieten im Hinblick auf die tatsächlich erzielten Mieten werden in Abschnitt 4.4 berücksichtigt.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

207 m ² Einfamilien-Wohnhaus	x	6,00 €/m ² =	1.242 €
42 m ² Gewerberaum ehm. Sch.geb.	x	6,50 €/m ² =	273 €
45 m ² Wohnung 1 ehm. Sch.geb.	x	7,75 €/m ² =	349 €
96 m ² Wohnung 2 ehm. Sch.geb.	x	6,50 €/m ² =	624 €
100 m ² Wohnung 3 ehm. Sch.geb.	x	7,25 €/m ² =	725 €
monatlicher Rohertrag		=	3.213 €
jährlicher Rohertrag		=	38.556 €

jährlicher Rohertrag	=	38.556 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		
Mietausfallwagnis:	2,00 %	
Verwaltungskosten:	4,50 %	
Instandhaltungskosten:	19,50 %	
Betriebskosten:	2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	28,00 %	-10.796 €
jährlicher Reinertrag	=	27.760 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	27.760 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
4,00 % Liegenschaftszinssatz x 148.800 €	=	-5.952 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.808 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 28 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 4,00 %	=	x 16,66

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist als nach dem Ertragsanteil gewichtetes Mittel der einzelnen Gebäude berechnet.

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2022 bis 2023 für Mehrfamilien-Wohnhäuser 3,5 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % bei einem Bodenrichtwert von 65 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,70 €/m², einer Wohnfläche von 358 m², Bewirtschaftungskosten von 23 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren. Unter Berücksichtigung der objekt-spezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 4,0 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

16,66 x 21.808 € = 363.321 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 148.800 €

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 512.121 €

4.3 Sachwert

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da für vergleichbare Objekte weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden sind. Zudem wird der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt, eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen.

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz, ebenso eine geringe Minderung auf Grund der geringfügig abweichenden Netto-Kaltmiete der Wohnung Nr. 2 von insgesamt etwa	=	-25.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-25.000 €

4.5 Verkehrswert

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

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutauschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalles und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Mehrfamilien-Wohnanwesens ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da für vergleichbare Objekte weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht worden sind. Zudem wird der Bewertungsgegenstand in der Regel unter Gesichtspunkten einer Rendite-Erzielung durch Vermietung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt, eine Eigennutzung steht bei vergleichbaren Objekten erfahrungsgemäß nicht im Vordergrund etwaiger Kaufüberlegungen.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 512.121 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -25.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 487.121 €

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 490.000 €

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.050 €/m² Wohnfläche und dem rd. 13,3-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandard, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: 1975 bis 1995
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 10 km
- Gebäudetyp: Mehrfamilien-Wohnanwesen
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 13 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 2019 €/m² bis 2023 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 2021 €/m²)
- Wohnfläche 195 m² bis 861 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 492 m²)
- Baujahre 1976 bis 1995 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1991)
- Grundstückgröße 496 m² bis 1.812 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 930 m²)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.268 €/m², der Median liegt bei etwa 1.161 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.118 €/m², der Median zu etwa 972 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 30 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.031 €/m ²	970 €/m ²	20 % - brauchbar (9 KF)
25 %	1.092 €/m ²	972 €/m ²	19 % - brauchbar (7 KF)
20 %	1.081 €/m ²	972 €/m ²	15 % - brauchbar (5 KF)
15 %	1.051 €/m ²	972 €/m ²	13 % - brauchbar (3 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswer-

tung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.065 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 970 €/m².

Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 500.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es sind Mieter für die 3 Wohnungen und die Gewerbeeinheit im ehemaligen Scheunen- / Stallgebäude vorhanden, das Einfamilien-Wohnhaus ist selbstgenutzt.
Verwalter(in) nach WEG?	Es ist gemäß Angabe kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Gemäß Auskunft durch die Gemeinde ist ein Gewerbe gemeldet, wobei die Betreiberin verzogen sei. Eine nähere Auskunft wurde nicht erteilt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein, soweit erkennbar.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nein, soweit erkennbar.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11246.25 vom 20.02.2025

Objekt: Mehrfamilien-Wohnanwesen
Wächtersbacher Str. 62, 63636 Brachtal - Schlierbach
Gem. Schlierbach, Fl. 2, Flst. 66/3

Seite 29

Bestehen baubehördliche

Beschränkungen oder

Beanstandungen?

Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nein, soweit bekannt geworden.

Bestehen Altlasten?

Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeinde.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHN- / NUTZFLÄCHEN
nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>							207,14
EG		Windfang					12,00
		Diele					9,24
					- Treppe		-2,00
		Duschbad / Abst.					6,97
		Wohnzimmer					32,93
		Zimmer					12,19
		Küche					16,80
		Esszimmer					17,58
							105,71
						- 3 % Putz	-3,17
						102,54	
OG		Diele					11,04
		Duschbad					7,19
		Bad					12,00
		Schlafzimmer					22,37
		Zimmer					12,28
		Zimmer					10,63
		Schlafzimmer					14,75
		Zimmer					17,58
							107,84
					- 3 % Putz	-3,24	
						104,60	

Mehrfamilien-Wohnhaus mit Gewerberaum im UG

Gewerberaum			41,81
UG	Gewerberaum mit WC	43,10	
			43,10
		- 3 % Putz	-1,29
			41,81
Wohnung 1			44,81
EG	Flur		2,40
	WC		2,00
	Küche		3,00
	Wohnen / Essen		17,80
			25,20
		- 3 % Putz	-0,76
			24,44
DG	Flur		3,10
	Bad		5,40
	Schlafzimmer		12,50
			21,00
		- 3 % Putz	-0,63
			20,37
Wohnung 2			96,01
EG	Diele		4,90
	Abstellschrank		0,54
	Dusche		3,20
	Flur		6,11
	Küche		8,80
	Wohnen / Essen		31,00
			54,55
		- 3 % Putz	-1,64
			52,91
DG	Flur		3,13
	Zimmer		6,50
	Bad		7,40
	Zimmer		15,40
	Zimmer		12,00
			44,43
		- 3 % Putz	-1,33
			43,10

<u>Wohnung 3</u>		99,99
EG	Diele	4,90
	Abstellschrank	0,54
	Dusche	3,20
	Flur	6,11
	Küche	8,80
	Wohnen / Essen	33,20
		56,75
	- 3 % Putz	-1,70
		55,05
DG	Flur	3,13
	Zimmer	6,70
	Bad	7,40
	Zimmer	16,50
	Zimmer	12,60
		46,33
	- 3 % Putz	-1,39
		44,94

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 01 - 2025-01-28_12-09-43



Foto 02 - 2025-01-28_12-10-16



Foto 03 - 2025-01-28_11-47-44



Foto 04 - 2025-01-28_12-11-47



Foto 05 - 2025-01-28_12-11-55



Foto 06 - 2025-01-28_12-12-24



Foto 07 - 2025-01-28_12-12-38



Foto 08 - 2025-01-28_12-13-51

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 09 - 2025-01-28_12-14-16



Foto 10 - 2025-01-28_12-14-26



Foto 11 - 2025-01-28_12-14-59

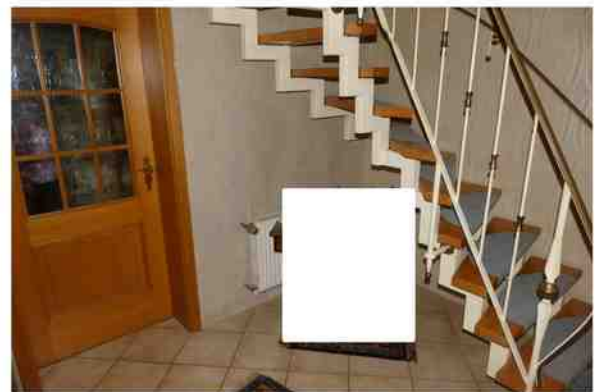


Foto 12 - 2025-01-28_12-16-02



Foto 13 - 2025-01-28_12-16-13



Foto 14 - 2025-01-28_12-16-18



Foto 15 - 2025-01-28_12-16-44



Foto 16 - 2025-01-28_12-17-17

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 17 - 2025-01-28_12-17-32



Foto 18 - 2025-01-28_12-18-16



Foto 19 - 2025-01-28_12-18-52



Foto 20 - 2025-01-28_12-18-57



Foto 21 - 2025-01-28_12-19-58

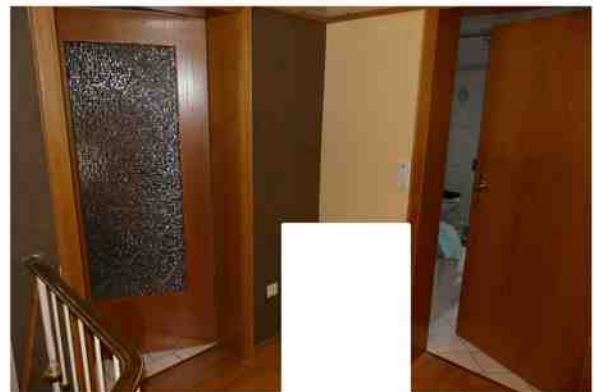


Foto 22 - 2025-01-28_12-20-19



Foto 23 - 2025-01-28_12-20-26



Foto 24 - 2025-01-28_12-20-42

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 25 - 2025-01-28_12-20-48



Foto 26 - 2025-01-28_12-21-05



Foto 27 - 2025-01-28_12-21-19



Foto 28 - 2025-01-28_12-21-26



Foto 29 - 2025-01-28_12-21-33



Foto 30 - 2025-01-28_12-21-55



Foto 31 - 2025-01-28_12-23-09



Foto 32 - 2025-01-28_12-23-25

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 33 - 2025-01-28_12-23-31



Foto 34 - 2025-01-28_12-23-45



Foto 35 - 2025-01-28_12-23-55



Foto 36 - 2025-01-28_12-06-05



Foto 37 - 2025-01-28_12-06-17



Foto 38 - 2025-01-28_12-06-44



Foto 39 - 2025-01-28_12-07-35

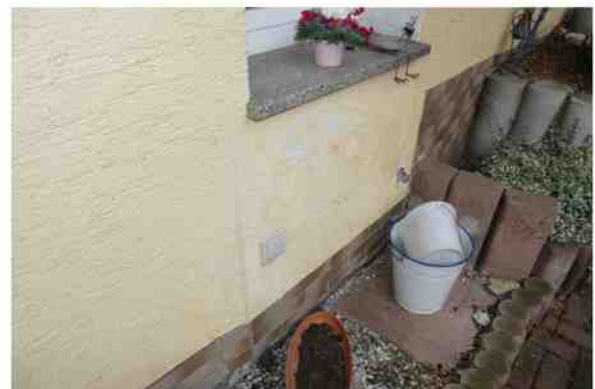


Foto 40 - 2025-01-28_12-07-46

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 41 - 2025-01-28_12-03-31



Foto 42 - 2025-01-28_12-03-40



Foto 43 - 2025-01-28_12-03-48



Foto 44 - 2025-01-28_12-04-08



Foto 45 - 2025-01-28_12-05-00



Foto 46 - 2025-01-28_12-05-21



Foto 47 - 2025-01-28_12-07-50



Foto 48 - 2025-01-28_12-08-05

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 49 - 2025-01-28_12-08-29



Foto 50 - 2025-01-28_11-47-59



Foto 51 - 2025-01-28_11-49-16



Foto 52 - 2025-01-28_11-52-23

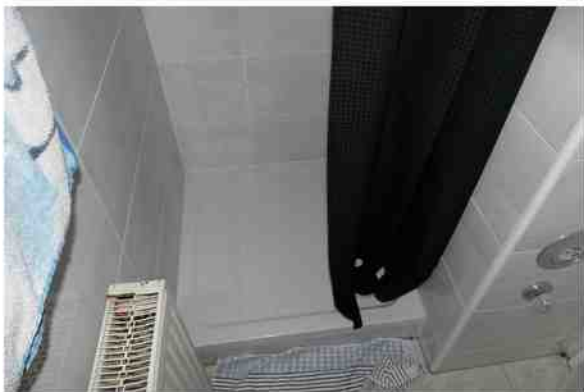


Foto 53 - 2025-01-28_11-52-28



Foto 54 - 2025-01-28_11-50-05

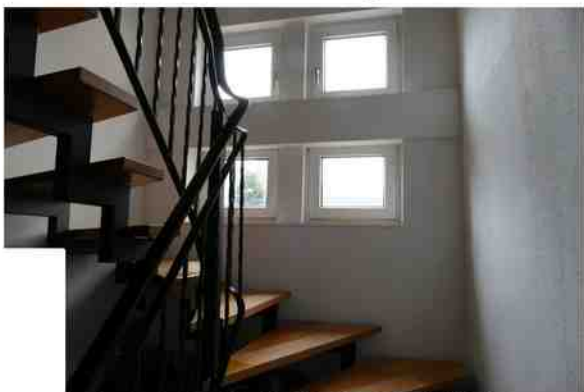


Foto 55 - 2025-01-28_11-50-58

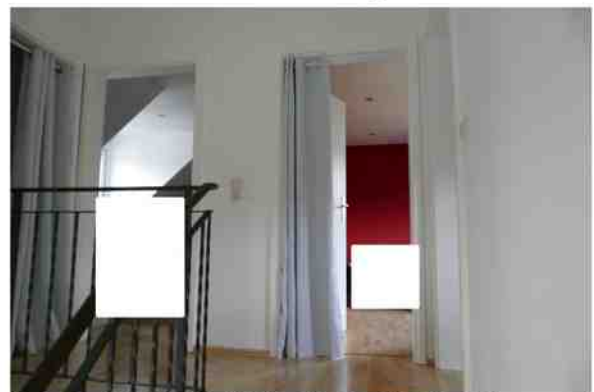


Foto 56 - 2025-01-28_11-51-13

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 57 - 2025-01-28_11-51-26



Foto 58 - 2025-01-28_11-51-40



Foto 59 - 2025-01-28_11-53-16



Foto 60 - 2025-01-28_11-53-43



Foto 61 - 2025-01-28_11-53-57



Foto 62 - 2025-01-28_11-54-01



Foto 63 - 2025-01-28_11-54-52



Foto 64 - 2025-01-28_11-55-14

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 65 - 2025-01-28_11-55-31



Foto 66 - 2025-01-28_11-55-40



Foto 67 - 2025-01-28_11-56-00



Foto 68 - 2025-01-28_11-56-10



Foto 69 - 2025-01-28_11-56-41



Foto 70 - 2025-01-28_11-56-59



Foto 71 - 2025-01-28_11-58-39



Foto 72 - 2025-01-28_11-59-31

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 73 - 2025-01-28_11-59-45



Foto 74 - 2025-01-28_11-59-58



Foto 75 - 2025-01-28_12-00-44



Foto 76 - 2025-01-28_12-01-22



Foto 77 - 2025-01-28_12-01-30

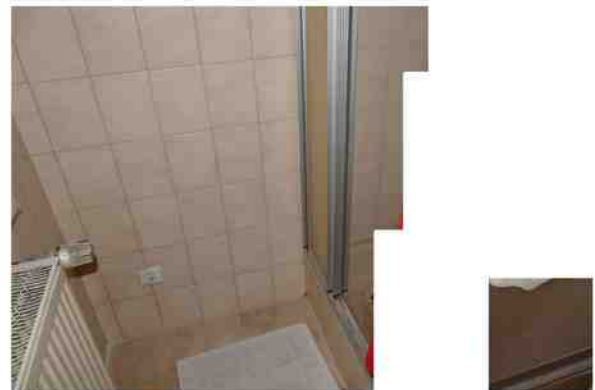


Foto 78 - 2025-01-28_12-01-35



Foto 79 - 2025-01-28_12-34-00



Foto 80 - 2025-01-28_12-34-07

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 81 - 2025-01-28_12-34-39



Foto 82 - 2025-01-28_12-35-03

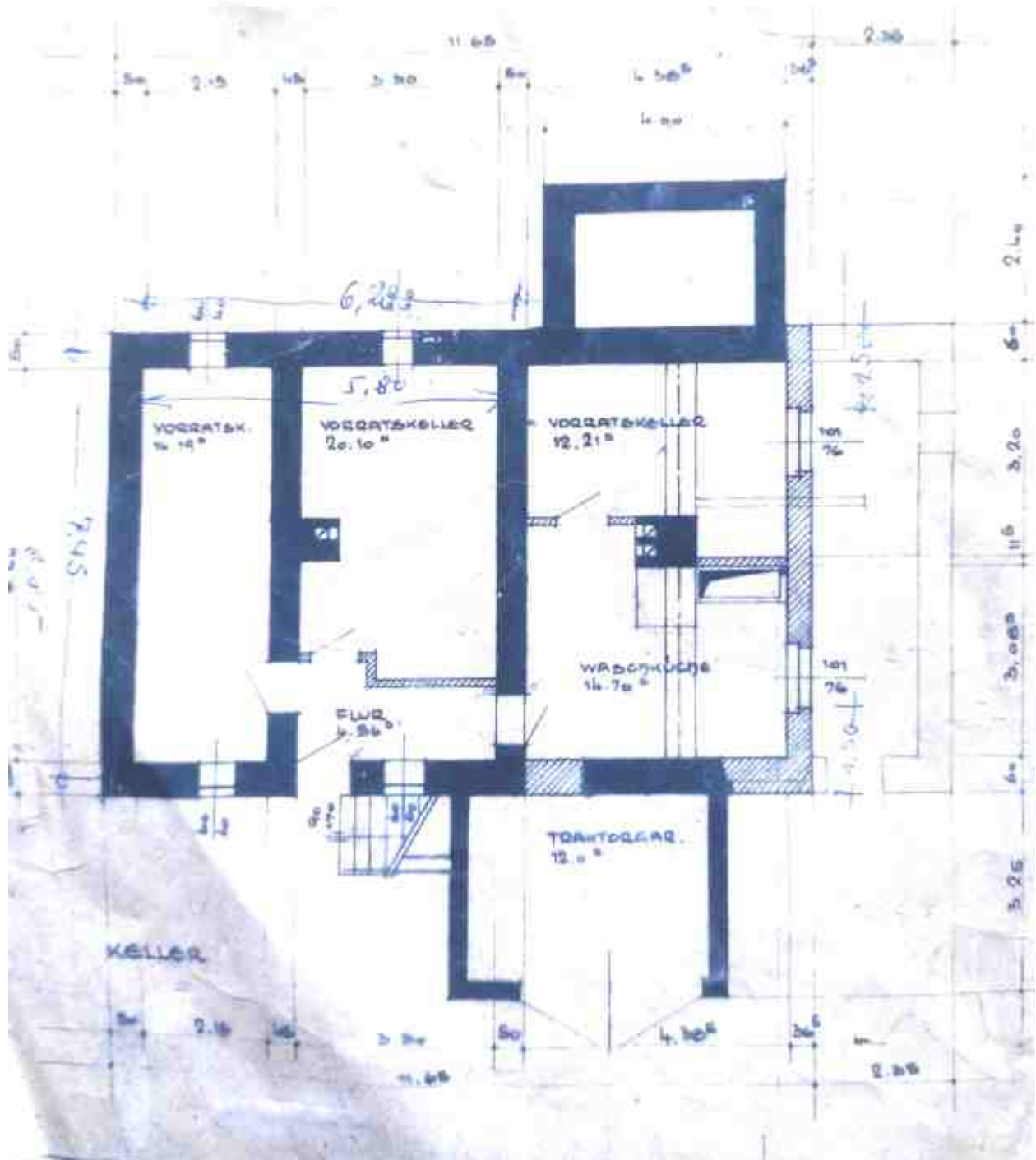


Foto 83 - 2025-01-28_12-35-14



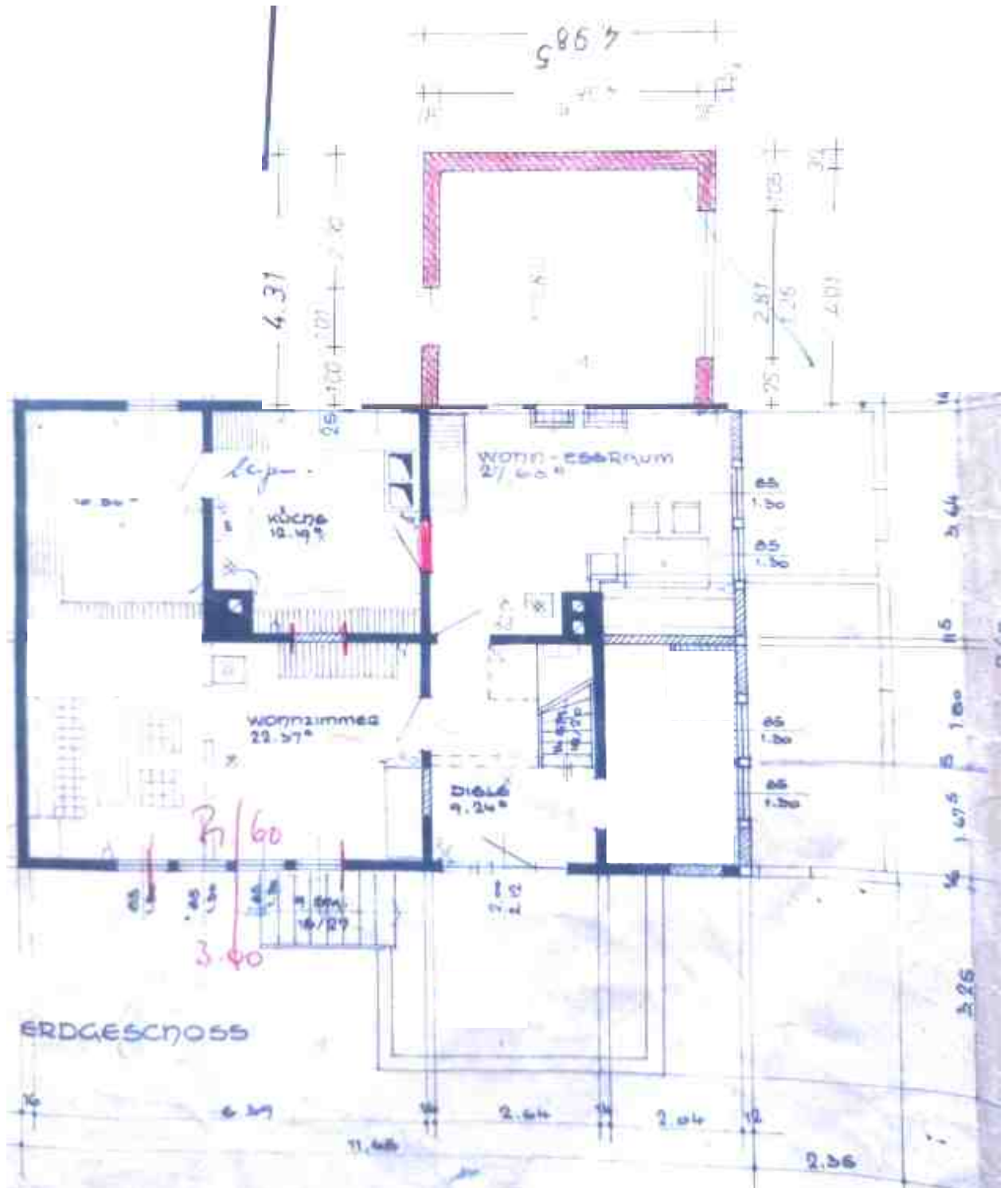
Foto 84 - 2025-01-28_12-36-35

ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN - EINFAMILIEN-WOHNHAUS



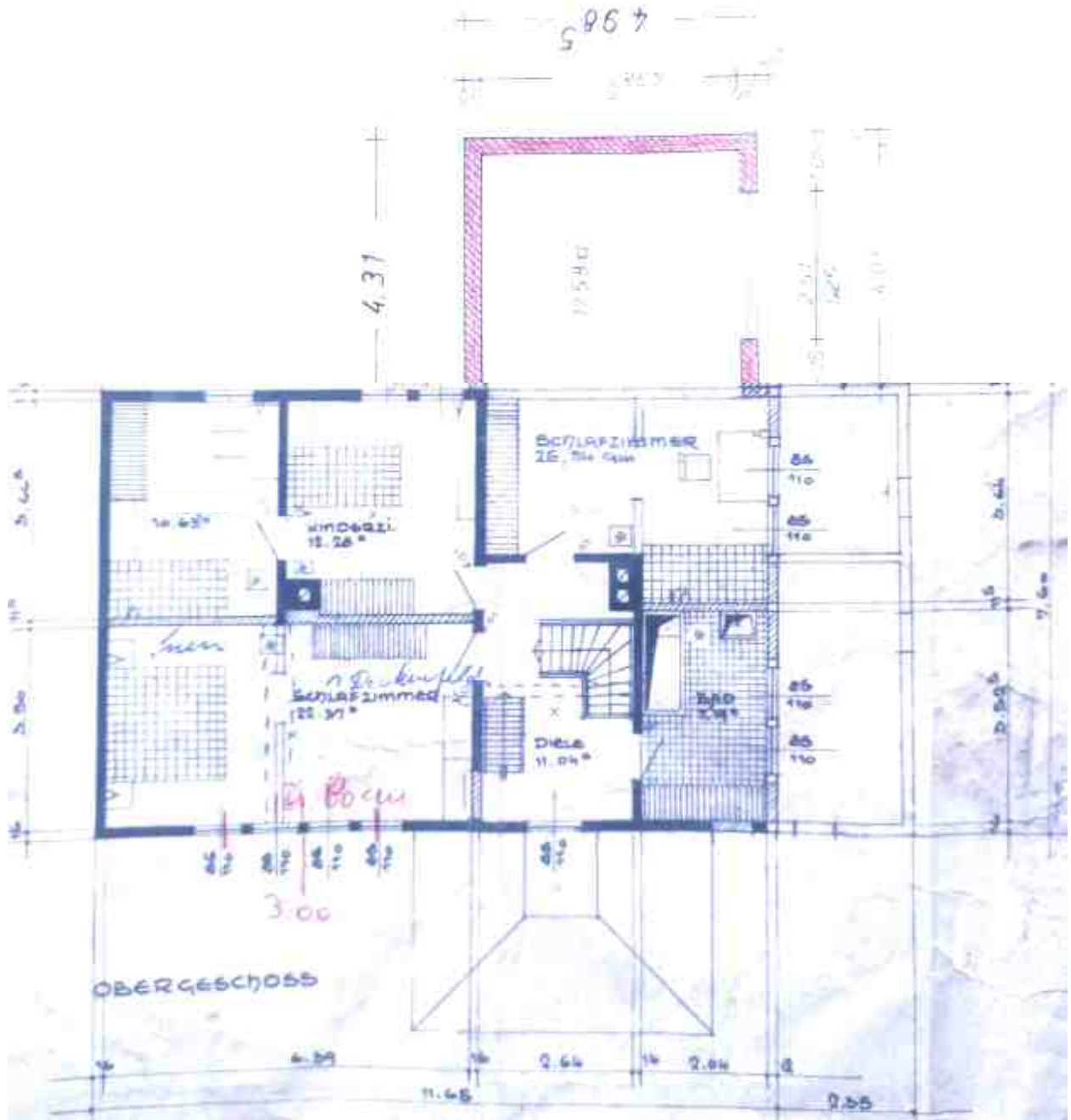
ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN - EINFAMILIEN-WOHNHAUS

Anmerkung: Die Raumaufteilung entspricht nicht vollumfänglich dem tatsächlichen baulichen Bestand.

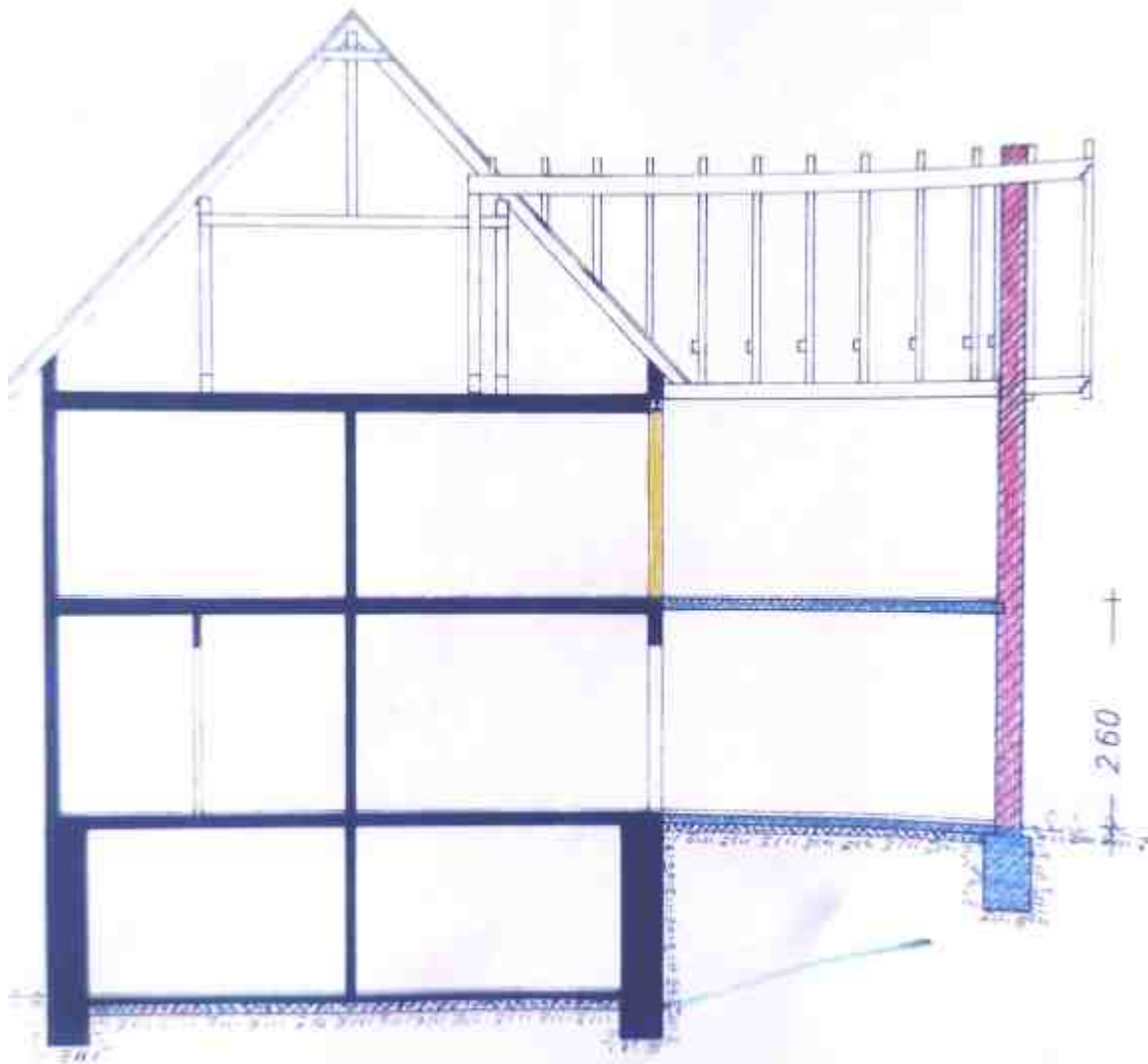


ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN - EINFAMILIEN-WOHNHAUS

Anmerkung: Die Raumaufteilung entspricht nicht vollumfänglich dem tatsächlichen baulichen Bestand.

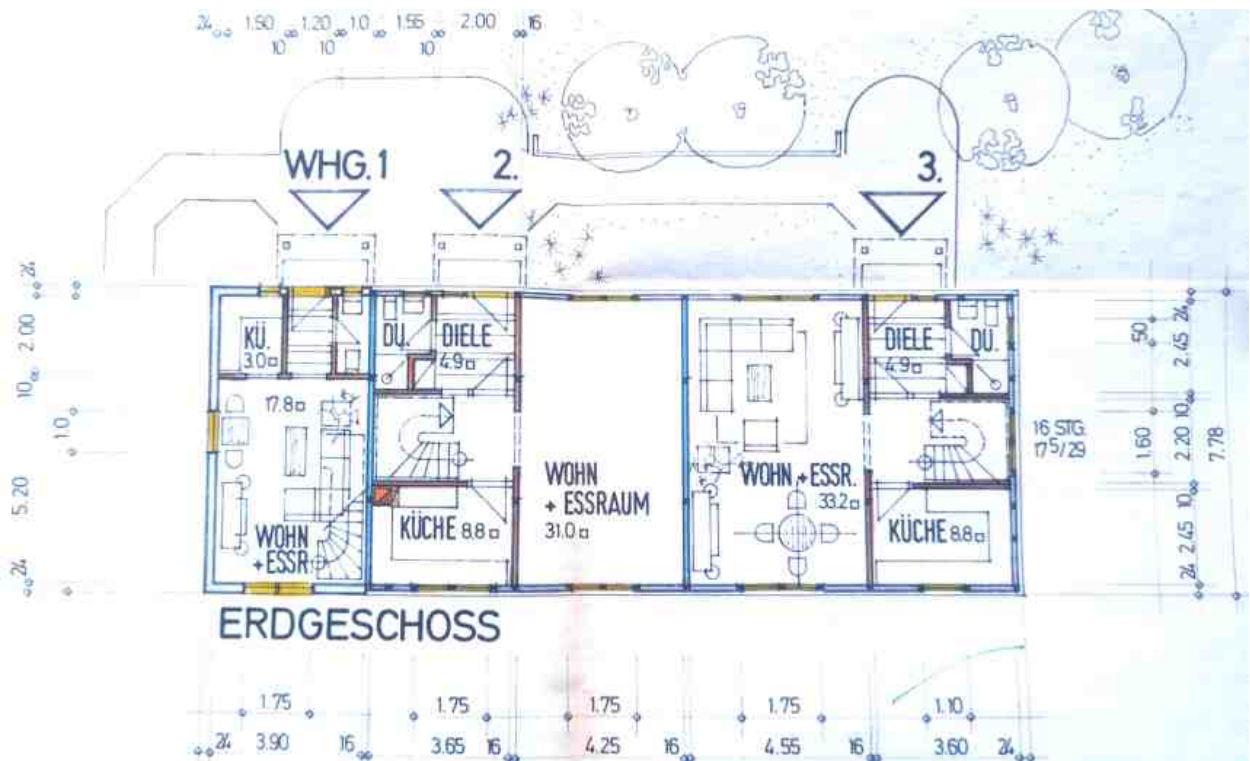
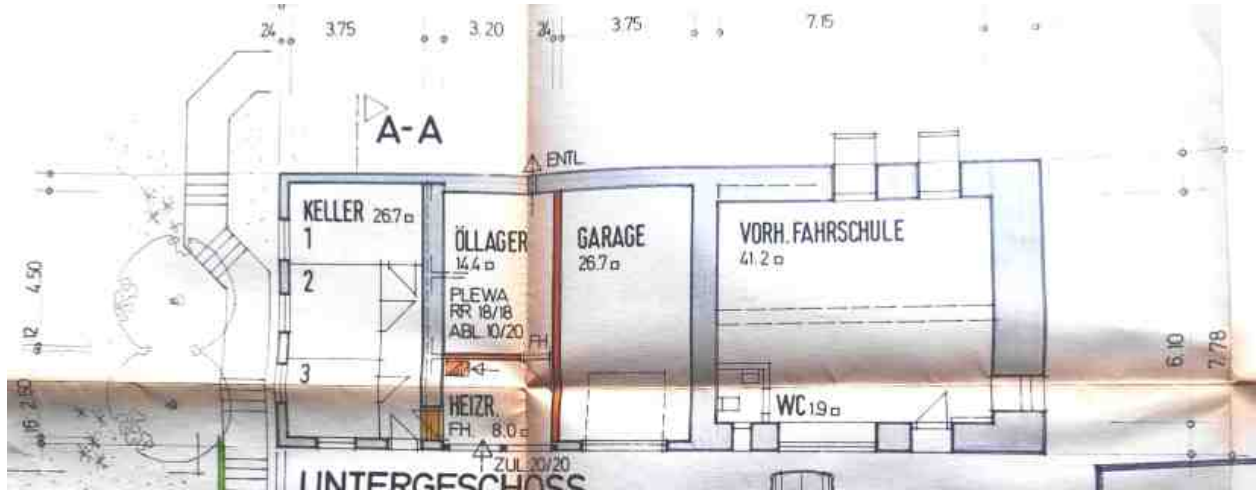


ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN - EINFAMILIEN-WOHNHAUS

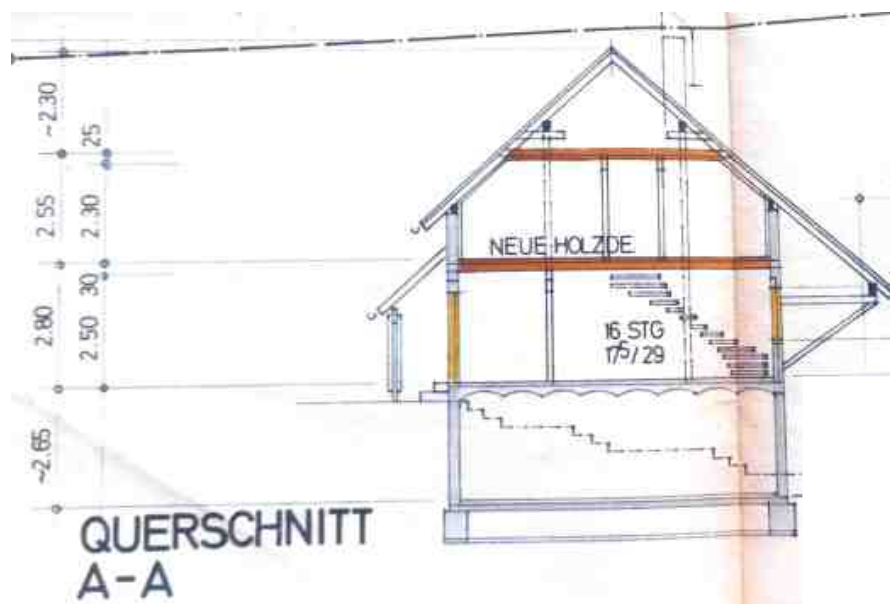
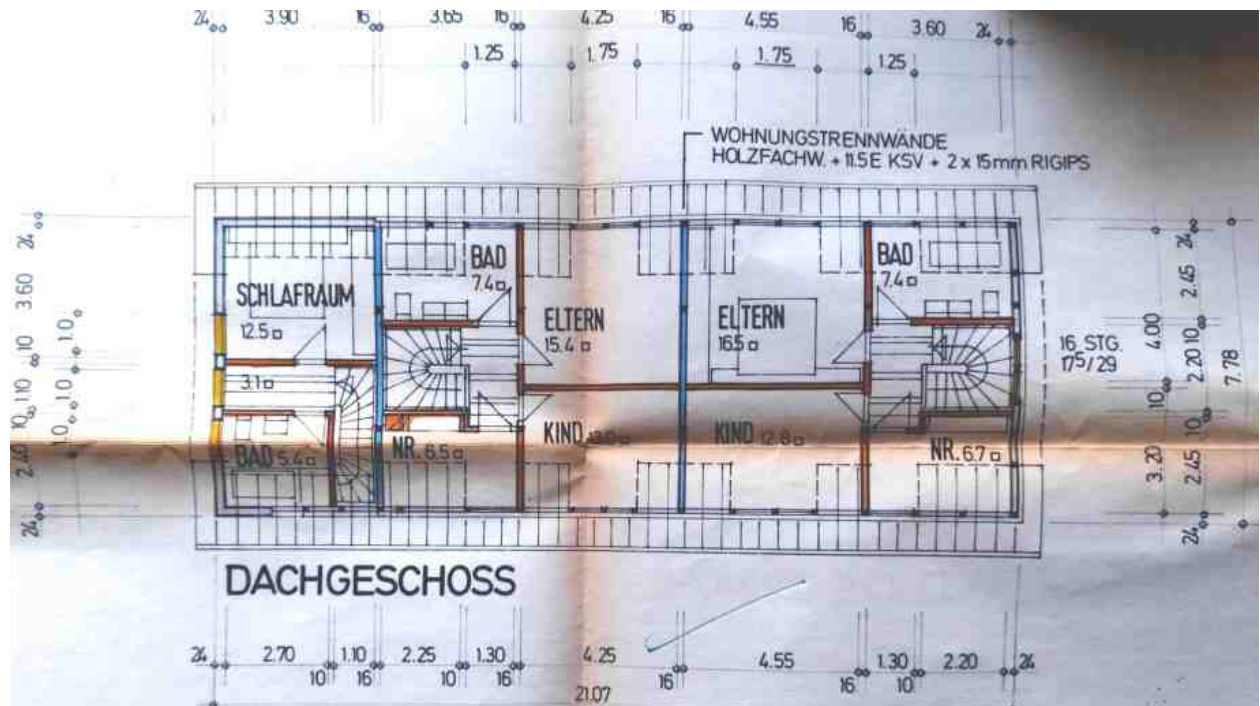


Schnitt

ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN - MEHRFAMILIEN-WOHNHAUS



ANLAGE 3 PLANUNTERLAGEN - MEHRFAMILIEN-WOHNHAUS



ANLAGE 4 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

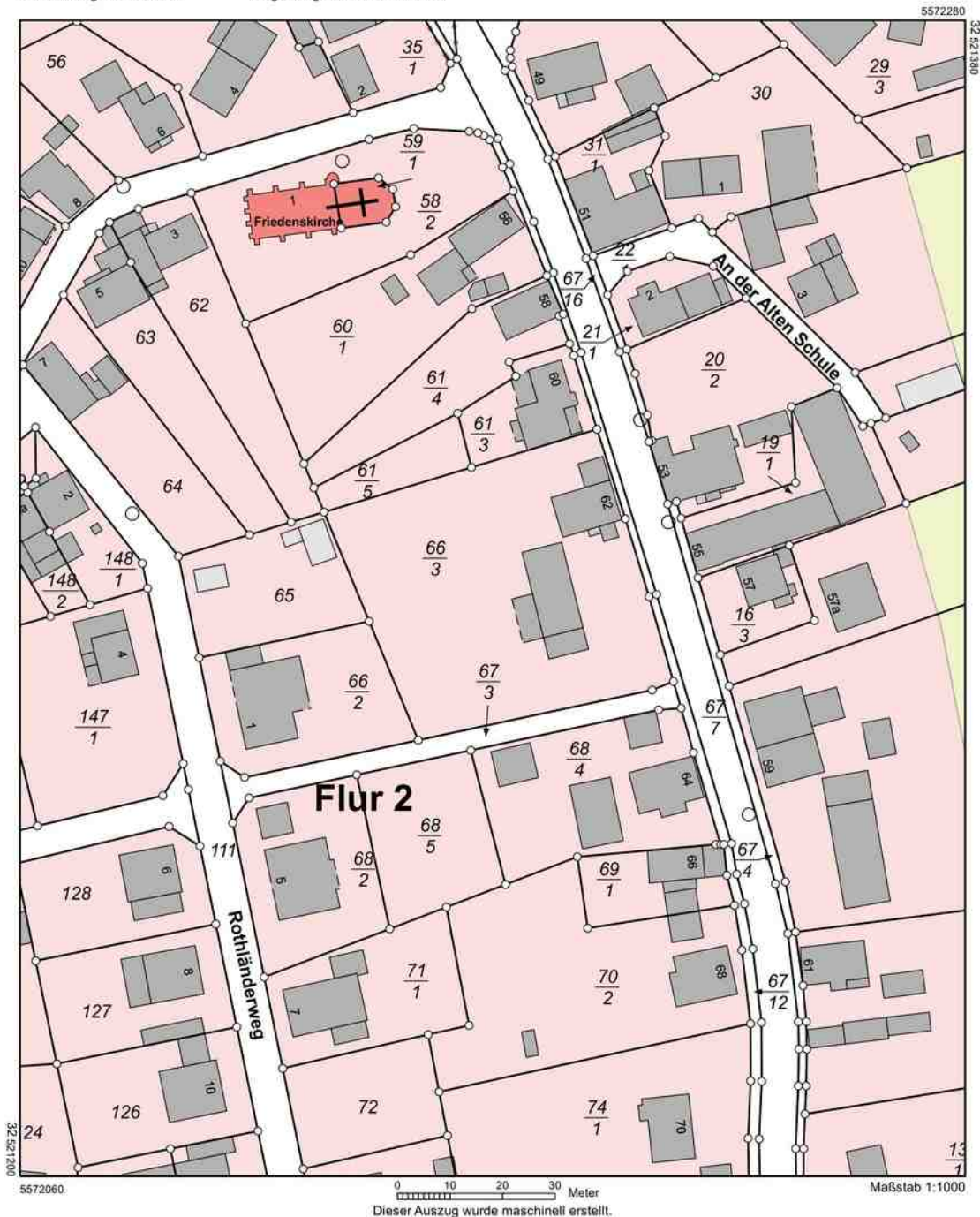
Hessen

Erstellt am 31.01.2025

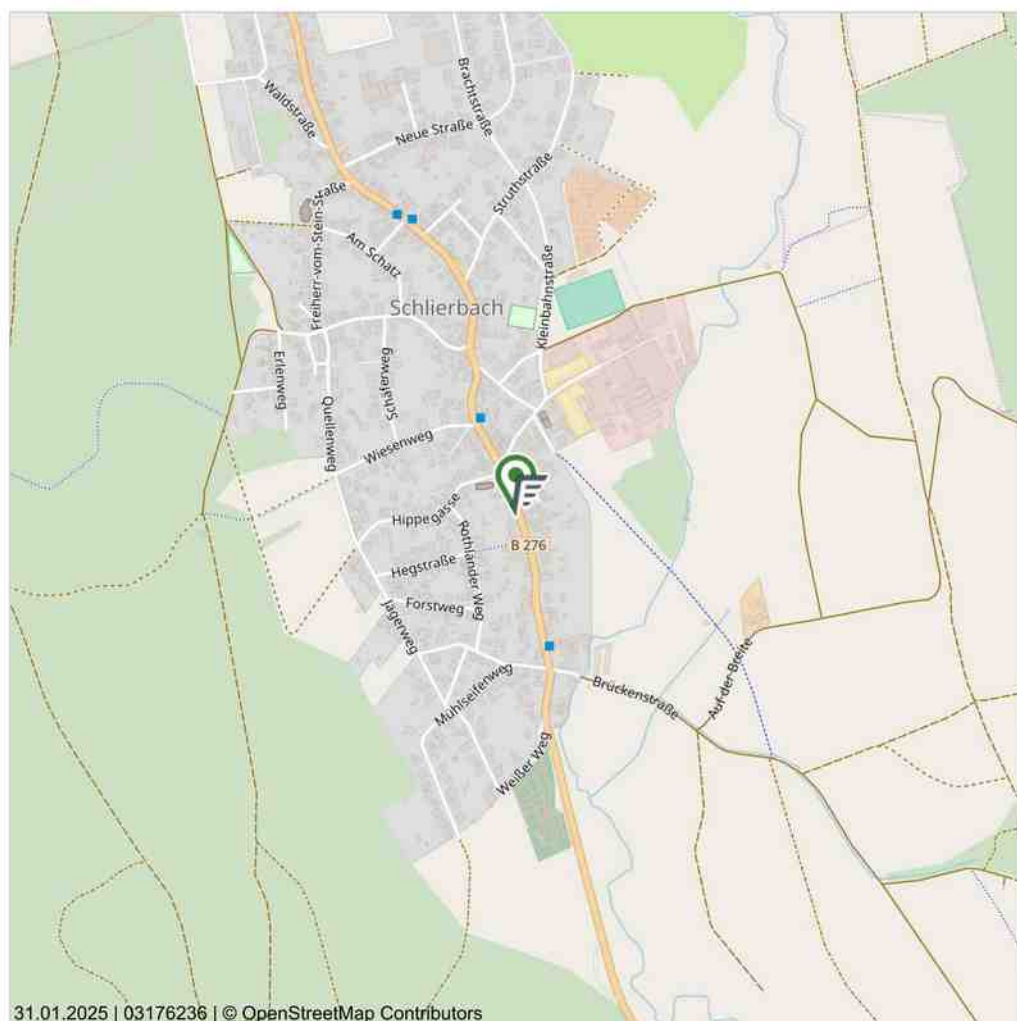
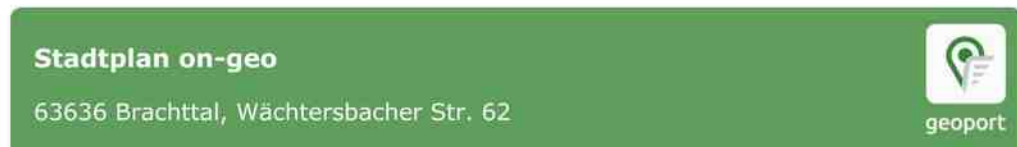
Antrag: 202797939-1

Flurstück: 66/3
Flur: 2
Gemarkung: Schlierbach

Gemeinde: Brachtal
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



ANLAGE 5 STADTPLAN



31.01.2025 | 03176236 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

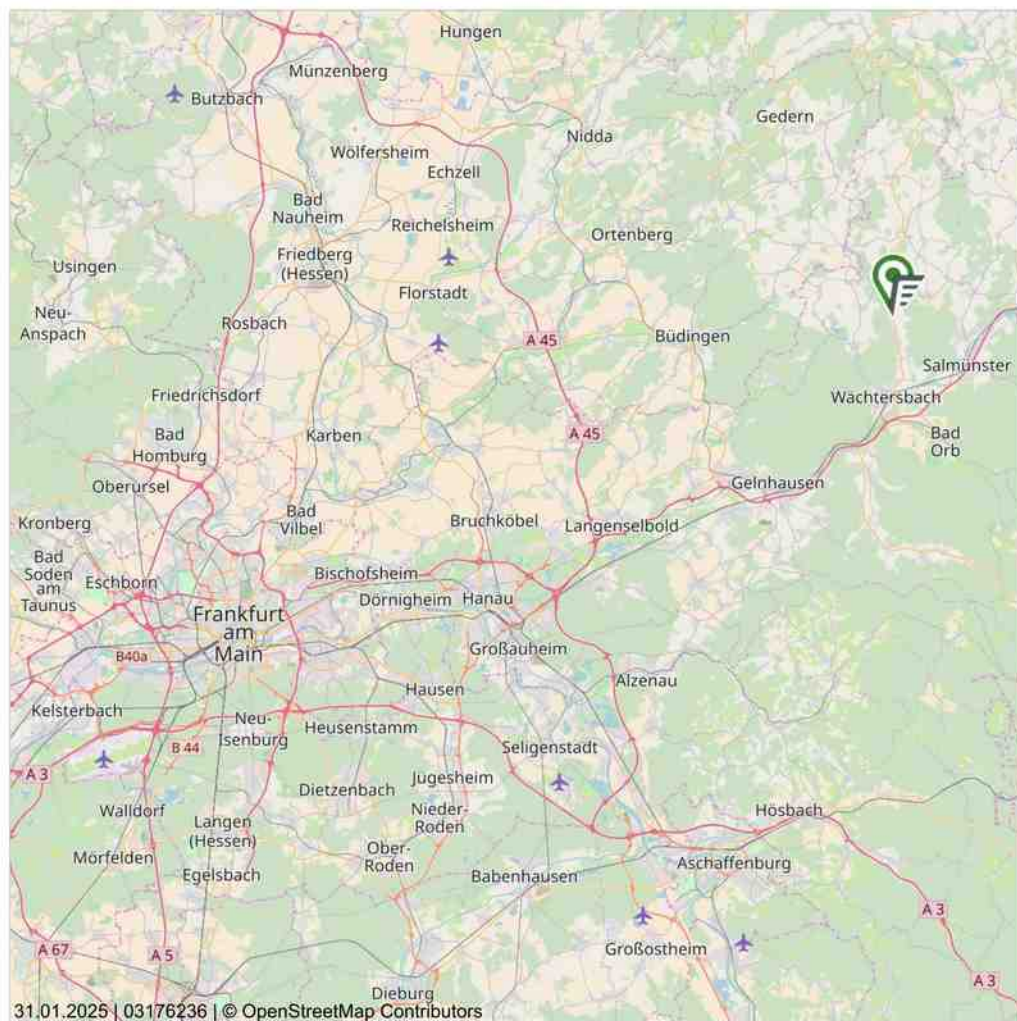
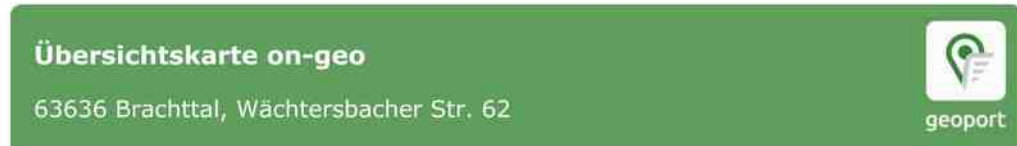
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

ANLAGE 6 ÜBERSICHTSKARTE



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025