

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

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

Amtsgericht Mannheim  
Vollstreckungsgericht  
68149 Mannheim

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 27.02.2025

AZ.: MA 3K281/24

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Hemsbach Blatt 6.068 eingetragenen **84,740/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 69502 Hemsbach, Pillauer Str. 12, verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem im Aufteilungsplan mit „E“ bezeichneten **Hobbyraum und WC im Kellergeschoss**



**Risikoabschlag wegen  
fehlender Innenbesichtigung  
mit 3.000 €  
wertmindernd berücksichtigt**

Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag  
18.02.2025 ermittelt mit rd.

**37.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Nebengebäude.....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet.....	10
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	10
3.5	Sondereigentum an dem Hobbyraum und WC im Kellergeschoss.....	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	11
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	11
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.1	Bodenwertermittlung.....	14
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	14
4.2.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	14
4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.2.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	15
4.3	Ertragswertermittlung.....	16
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.3.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
4.4	Verkehrswert.....	23
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>25</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	25
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>26</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus (Hobbyraum und WC)
Objektadresse:	Pillauer Str. 12 69502 Hemsbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hemsbach, Blatt 6.068, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hemsbach, Flurstück 3492, Fläche 781 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht
	Auftrag vom 05.08.2024 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	18.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Weder der Hobbyraum noch das WC konnten von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus und Gemeinschaftsräume, Hof). Nicht besichtigt wurde der Dachbereich. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.  Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Altlastenauskunft
- Energieausweis (teilweise)
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

## 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermutlich leer stehend
Hausverwaltung:	
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt in Teilen vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hemsbach (ca. 12.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Weinheim 5 km, Mannheim 25 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B3
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A5
	<u>Bahnhof:</u> Hemsbach
	<u>Flughafen:</u> Mannheim 25 km, Frankfurt 65 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	westlicher Stadtrand, unmittelbar an der Autobahn A5
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	mäßig (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben, Garten mit Nordausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 30 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 781,00 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen vermutlich wegen zu gering dimensionierter Abwasserkanalisation
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.01.2025 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.  Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li> </ul>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet  
 II = 1 Vollgeschosse (max.)  
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
 GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)  
 o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): 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.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Der Hobbyraum steht leer.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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

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

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

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

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

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	vermutlich um 1970
Modernisierung:	Fassadenanstrich
Energieeffizienz:	Energieausweis von 2018 liegt nur auszugsweise vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	im Rahmen des Bebauungsplanes gegeben
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Kellerräume  
Hobbyraum und WC  
Waschküche/Trockenraum  
Heizungsraum  
Öltankraum

Grundriss leicht modifiziert ausgeführt

#### Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

ursprünglich 6 Wohnungen, zum Bewertungsstichtag 5 Wohnungen

- Grundrisspläne und Flächenberechnung siehe Anlage 3 -

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag einfaches Stahl-/Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit großflächiger Einfachverglasung (Drahtglas) aus dem Baujahr Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Dachflächen vermutlich bauzeittypisch gedämmt Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Gegensprechanlage

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Wärmeerzeuger gemäß Angaben im Energieausweis Baujahr 1992  Zugang zum Heizraum nicht möglich, daher keine Detailangaben
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsstufe und -überdachung, Balkone, Kelleraußenzugang und -treppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss (vermutlich durch Starkregen bzw. Rückstau aus der Abwasserkanalisation)
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Unterhaltungstau, Instandsetzungsarbeiten erforderlich, Modernisierungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf, Objekt ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung

### 3.3 Nebengebäude

keine

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

keine

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

### 3.5 Sondereigentum an dem Hobbyraum und WC im Kellergeschoss

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem im Aufteilungsplan mit "E" bezeichneten Hobbyraum und WC im Kellergeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen 38,31 m<sup>2</sup>.

Besonnung/Belichtung: für Nutzung als Hobbyraum ausreichend

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile.

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen: Innentüren:  
Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Stahlzargen  
Griffe und Beschläge aus Metall bzw. aus Kunststoff

##### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: vermutlich keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden: möglicherweise Feuchtigkeitsschäden

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

Erhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2023 beträgt 32.850,06 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 2.783,71 € zuzuordnen (entspricht rund 72,66 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche). Sie ist somit im üblichen Rahmen gebildet.

Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

Das Wohngeld beträgt gemäß der letzten vorliegenden Jahresabrechnung rd. 108 € monatlich; darin enthalten ist die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage mit 176,24 € p.a.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem ausreichenden Zustand.

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 84,740/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 69502 Hemsbach, Pillauer Str. 12, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit „E“ bezeichneten Hobbyraum und WC im Kellergeschoss zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemsbach	6.068	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hemsbach	3492	781 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung

#### 4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **450,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	781 m <sup>2</sup>

#### 4.2.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>450,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.02.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	lagetypisch	Garten mit Nordausrichtung	× 0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 453,15 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	781	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>453,15 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>453,15 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 781 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 353.910,15 € <b>rd. 350.000,00 €</b>	

#### 4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

##### E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone in der Regel SO bzw. NW = 1,00  
SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

#### 4.2.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 84,740/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	350.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 84,740/1.000	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 29.659,00 € <b>rd. 29.660,00 €</b>	

## 4.3 Ertragswertermittlung

### 4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)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 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Hobbyraum, WC KG	38,31		5,00	191,55	2.298,60
Summe			38,31	-		191,55	2.298,60

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.298,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 788,07 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.510,53 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 29.660,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 889,80 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 620,73 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,413
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.808,77 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 29.660,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 40.468,77 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 40.468,77 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 3.847,40 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 36.621,37 €</b>
<b>rd.</b>	<b>37.000,00 €</b>

#### 4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

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

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 5,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen/Hobbyraum	Wohnungen (Whg.)	38,31 m <sup>2</sup> × 10,00 €/m <sup>2</sup>	383,10 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		45,97 €
Summe			788,07 €

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind und eigener regionaler Faktoren bestimmt.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 3,0 % unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Nutzung, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) für das Bewertungsobjekt angemessen.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	50,0 %	27,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4			
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2			
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
• Modernisierung der Heizungsanlage	2			
• Wärmedämmung der Außenwände, Erneuerung der Außenfassade	4	1,0		
• Modernisierung von Bädern	2			
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2			
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Zustandsbesonderheiten	-847,40 €
• Instandsetzung (z. B. Feuchtigkeitsschäden im KG, Hauseingangsüberdachung), pauschal	-10.000,00 €
Summe	-847,40 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung, vermutete Feuchtigkeitsschäden, pauschal	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

#### 4.4 Verkehrswert

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **37.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 84,740/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 69502 Hemsbach, Pillauer Str. 12 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit „E“ bezeichneten Hobbyraum und WC im Kellergeschoss

Teileigentumsgrundbuch Hemsbach	Blatt 6.068	lfd. Nr. 1
Gemarkung Hemsbach		Flurstück 3492

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 mit rd.

**37.000 €**

**in Worten: siebenunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 27. Februar 2025



#### Hinweise zum Urheberschutz

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

**Wertermittlungsergebnisse**

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flur Flurstücksnummer **3492**

in **Hemsbach, Pillauer Str. 12**  
Wertermittlungstichtag: **18.02.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Boden- wert [€]	
Teileigentum	baureifes Land	frei	448,14	781,00	29.660,00	
Summe:			448,14	781,00	29.660,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teileigentum	Mehrfamilien- haus			38,31	um 1970	80	25

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Teileigentum	2.298,60	788,07 € (34,28 %)	3,00	----	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	774,18 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-100,43 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>965,81 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>16,10</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>24,49</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	37.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>37.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	18.02.2025

Bemerkungen
-------------

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Lageplan**

Seite 1 von 1



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

(lizenziert über geoportal)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 2

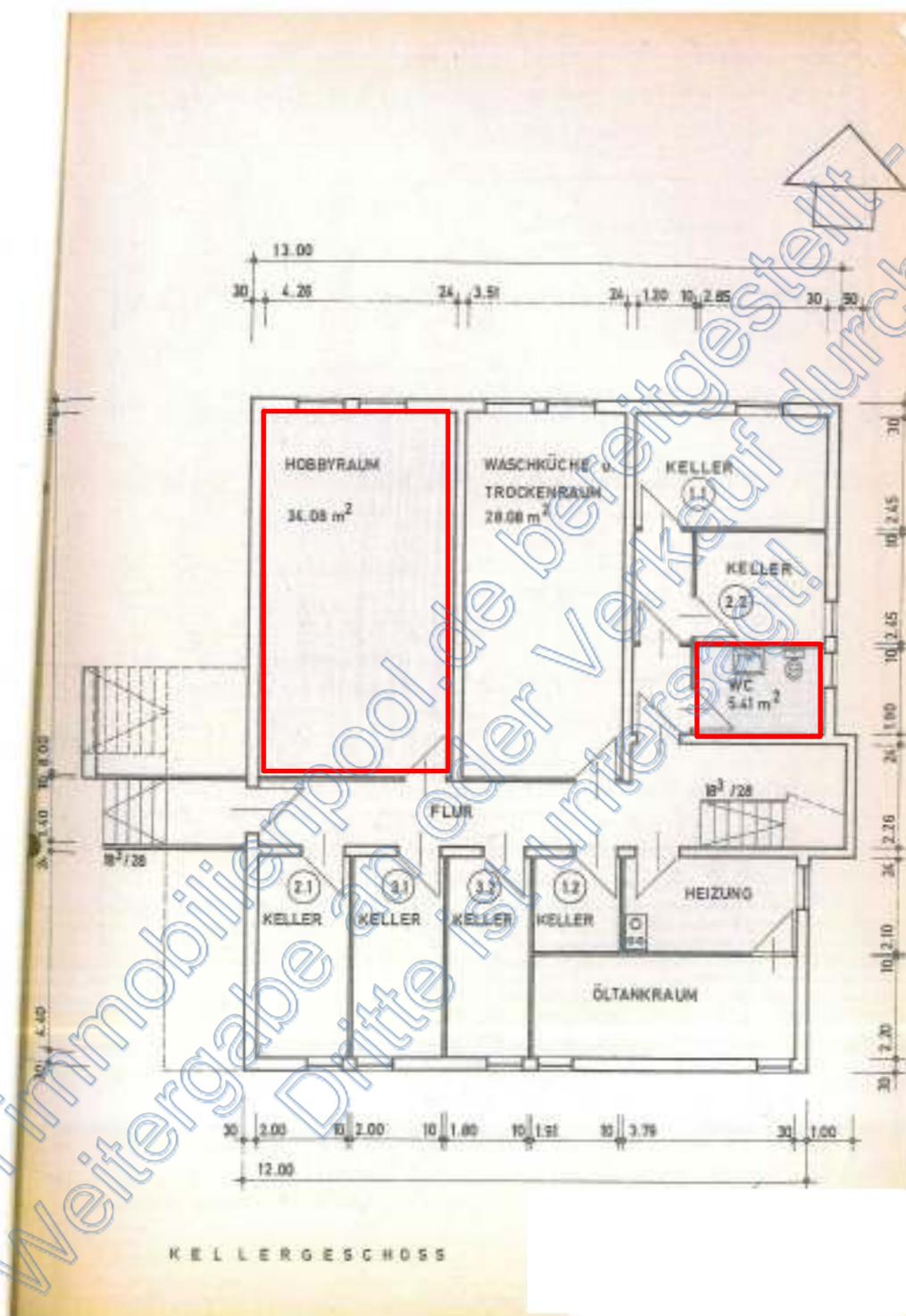


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss, aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung (Grundriss modifiziert ausgeführt)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 2

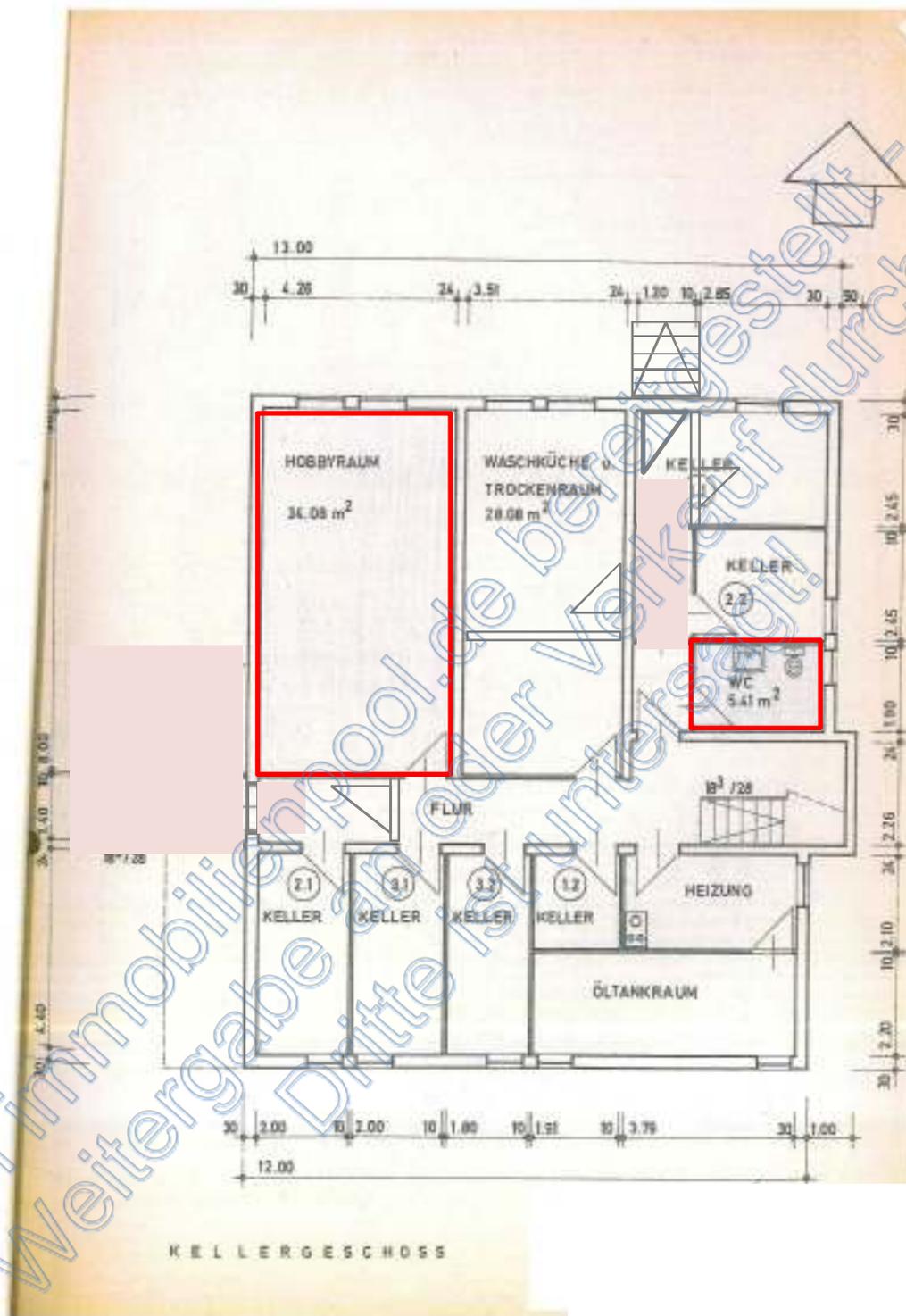


Abb. 2: Grundriss Kellergeschoss wie ausgeführt (Skizze, nicht maßstabsgetreu)

**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 3



Abb. 1: Hauseingang



Abb. 2: Flur im Keller, Tür zum WC

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 3



Abb. 3: Flur im Kellergeschoss zum Hobbyraum



Abb. 4: Eingangstür Hobbyraum

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 3

Abb. 5: Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss



Abb. 6: Außenansicht aus südwestlicher Richtung