

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

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

**Claus-Dieter Meinzer**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 30.11.2023

AZ.: HD 1K103/23

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Edingen-Neckarhausen Blatt 928 eingetragenen  
**245/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in  
68535 Edingen-Neckarhausen, Finkenweg 2, verbunden mit dem **Sondereigentum** an  
**der Wohnung mit Balkon im DG nebst Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichnet sowie  
**dem Sondernutzungsrecht an den beiden Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
16.11.2023 ermittelt mit rd.

**255.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus **47** Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt **14** Seiten. Das Gutachten  
wurde in **sechs** 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>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                                          | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber .....                                                              | 4            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                        | 4            |
| 1.4        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....                               | 5            |
| 1.5        | Fragen des Gerichtes .....                                                                  | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                                    | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage.....                                                                                   | 6            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....                                                                      | 6            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                                     | 6            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                                                      | 6            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                                            | 7            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation.....                                                             | 7            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                                        | 7            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                                           | 7            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                                      | 8            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                                       | 8            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                                            | 8            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                              | 8            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                            | 8            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                                       | <b>9</b>     |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                                 | 9            |
| 3.2        | Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus .....                                        | 9            |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                                  | 9            |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten .....                                                                     | 10           |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....                             | 10           |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                              | 11           |
| 3.2.5      | Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....  | 11           |
| 3.3        | Nebengebäude .....                                                                          | 11           |
| 3.4        | Außenanlagen.....                                                                           | 12           |
| 3.4.1      | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....                                            | 12           |
| 3.4.2      | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet ..... | 12           |
| 3.4.3      | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet .....            | 12           |
| 3.5        | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5.....                                                    | 12           |
| 3.5.1      | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....                          | 12           |
| 3.5.2      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                                   | 12           |
| 3.5.2.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                                           | 12           |
| 3.5.3      | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....              | 13           |
| 3.6        | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                                         | 13           |
| 3.7        | Beurteilung der Gesamtanlage .....                                                          | 13           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                                    | <b>14</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                                                      | 14           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                                          | 14           |
| 4.3        | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....                   | 14           |
| 4.4        | Bodenwertermittlung .....                                                                   | 15           |
| 4.4.1      | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....                            | 15           |
| 4.4.2      | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....                                             | 15           |
| 4.4.3      | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                              | 15           |
| 4.4.4      | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....                            | 16           |
| 4.5        | Vergleichswertermittlung .....                                                              | 17           |
| 4.5.1      | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....                      | 17           |
| 4.5.2      | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....                | 17           |
| 4.5.3      | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....                             | 19           |
| 4.5.4      | Vergleichswert .....                                                                        | 20           |
| 4.5.5      | Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....                                             | 21           |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6      | Ertragswertermittlung .....                                                | 22        |
| 4.6.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 22        |
| 4.6.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 22        |
| 4.6.3    | Ertragswertberechnung .....                                                | 25        |
| 4.6.4    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....       | 26        |
| 4.7      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                  | 29        |
| 4.7.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                | 29        |
| 4.7.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                        | 29        |
| 4.7.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                            | 29        |
| 4.7.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                  | 29        |
| 4.7.5    | Verkehrswert .....                                                         | 30        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                        | <b>32</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 32        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                  | 32        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>33</b> |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus                           |
| Objektadresse:             | Finkenweg 2<br>68535 Edingen-Neckarhausen                            |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Edingen-Neckarhausen, Blatt 928, lfd. Nr. 1            |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Edingen-Neckarhausen, Flurstück 6241 (542 m <sup>2</sup> ) |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg<br>Zwangsversteigerungsabteilung |
|               | Auftrag vom 02.10.2023 (Datum des Beschlusses)          |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:          | Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: | 16.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Umfang der Besichtigung:                | <p>Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde lediglich der allgemein zugängliche Außenbereich. 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.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p> <p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.07.2023</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Bauakte (auszugsweise)</li><li>• Berechnung der Flächen</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Hausverwaltungsakten (in Auszügen)</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Mannheim</li></ul> |

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für die Wohnung wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung wird durch einen Sicherheitsabschlag von % (rd. 33.000 €) auf den Ertragswert der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann. Der wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit vorgenommene Sicherheitsabschlag ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, 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 Kenntnis des Lesers.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Mieter oder Pächter:                                  | vermutlich eigengenutzt                 |
| Hausverwaltung:                                       |                                         |
| Zwangsverwaltung:                                     | nein                                    |
| Gewerbebetrieb:                                       | es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten |
| Zubehör, Maschinen,<br>Betriebseinrichtungen:         | wurden nicht vorgefunden                |
| Baubehördliche Beschränkungen<br>oder Beanstandungen: | nicht bekannt                           |
| Energieausweis:                                       | liegt vor                               |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Baden-Württemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kreis:                                 | Rhein-Neckar-Kreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Edingen-Neckarhausen (ca. 14.000 Einwohner)<br>Ortsteil Edingen                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Mannheim 12 km, Heidelberg 10 km<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Stuttgart 130 km<br><br><u>Bundes- und Landesstraßen:</u><br>L 637 vor Ort<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 656<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Neu-Edingen, Mannheim – Friedrichsfeld<br><br><u>Flughafen:</u><br>Mannheim 10 km |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                            |                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                        | westlicher Ortsrand von Edingen<br>mittlere Wohnlage von Edingen-Neckarhausen                |
| Art der Bebauung und Nutzungen<br>in der näheren Umgebung: | ausschließlich wohnbauliche Nutzungen<br>aufgelockerte, überwiegend zweigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen:                                        | keine                                                                                        |
| Topografie:                                                | eben, Garten mit Nordostausrichtung                                                          |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 42 m<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 20 m<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 542,00 m²<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>Eckgrundstück |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Wohnstraße                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Straßenausbau:                                              | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten<br>Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden                                                                                                                                                        |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation                                                                                                                                                                                                                     |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Wohnhauses<br>eingefriedet durch Hecken                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Altlasten:                                                  | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.10.2023 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.<br><br>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: | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Edingen-Neckarhausen, Blatt 928 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk<br/>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li></ul> |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Es besteht vermutlich ein Mietverhältnis. Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen 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 von 1969 folgende Festsetzungen:<br><br>WR = reines Wohngebiet<br>II = 2 Vollgeschosse (max.)<br>GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)<br>GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)<br>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.<br><br>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 Wohngebäude (5 Wohnungen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist vermutlich eigengenutzt.

## 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 - Dreifamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | freistehendes, zweigeschossiges Fünffamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt                                                          |
| Baujahr:          | um 1980                                                                                                                                                                                     |
| Modernisierung:   | vermutlich Heizungstechnik, von außen keine erkennbar                                                                                                                                       |
| Energieeffizienz: | Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;<br><br>Primärenergieverbrauch: 156 kWh / (m <sup>2</sup> * a)<br>Endenergiebedarf: 171,6 kWh / (m <sup>2</sup> * a) |

|                            |                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.           |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine wesentlichen                                       |
| Außenansicht:              | insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz<br>Sockelputz |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Kellerräume und Hobbyraum der Wohnungen (Sondereigentum), Heizungsraum, Fahrradraum, Wasch-/Trockenraum

#### Erdgeschoss:

Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2

#### Obergeschoss:

Wohnung Nr. 3 und Nr. 4

#### Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 5

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

|                        |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fundamente:            | vermutlich Streifenfundament, Beton                                                                                                                                                                                                           |
| Keller:                | vermutlich Beton                                                                                                                                                                                                                              |
| Umfassungswände:       | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung                                                                                                                                                                                          |
| Innenwände:            | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                     |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton                                                                                                                                                                                                                                    |
| Treppen:               | <u>Hauseingangsstufe:</u><br>Beton mit Kunst-/Natursteinbelag                                                                                                                                                                                 |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Metall mit Einfachverglasung (Drahtglas)                                                                                                                                                                                      |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton)<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (tlw. gestrichen)<br>Dachflächen vermutlich gedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                                       |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                         |
| Elektroinstallation:    | Gegensprechanlage<br>Satellitenantenne<br>vermutlich bauzeittypische, mittlere Ausstattung<br>wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung keine Aussage möglich |
| Heizung:                | Gas-Zentralheizung (Baujahr Wärmeerzeuger vermutlich 2003; gemäß Angabe im Energieausweis)<br><br>Zugang zum Heizraum nicht möglich, daher keine Detailangaben    |
| Lüftung:                | vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)                                                                                                      |
| Warmwasserversorgung:   | vermutlich zentral über Heizung                                                                                                                                   |

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

|                                  |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Eingangsstufe, Eingangsüberdachung, Balkone, Dachterrasse                                                                                                                                                                   |
| besondere Einrichtungen:         | Klimagerät im EG außen, ansonsten vermutlich keine vorhanden                                                                                                                                                                |
| Besonnung und Belichtung:        | normal                                                                                                                                                                                                                      |
| Bauschäden und Baumängel:        | Feuchtigkeitsschäden an den Balkonen                                                                                                                                                                                        |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung                                                                                                                                                                                                      |
| Allgemeinbeurteilung:            | Durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, leichter Instandhaltungsrückstau; Objekt vermutlich ohne durchgreifende Modernisierung bei durchschnittlicher Instandhaltung. |

### 3.3 Nebengebäude

keine

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

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

befestigte Stellplatzfläche

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung 96,19 m<sup>2</sup> (Dachterrasse und Balkon zu 50 % bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt); sie wurde lediglich auf Plausibilität überprüft.

Raumaufteilung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
2 Zimmer, Küche, Flur, Diele, Bad, WC, Balkon, Dachterrasse, Kellerraum

Grundrisspläne und Wohnflächenberechnung siehe Anlagen 3 und 4

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Besonnung/Belichtung: gut

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, unterbleibt im Folgenden eine detaillierte Auflistung und Beschreibung des inneren Ausbauzustandes (mit Ausnahme der von außen sichtbaren Fenster und den aus den vorliegenden Plänen ableitbaren Beschreibungsteilen).

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung  
Rollläden aus Kunststoff  
Fensterbänke außen aus Alu (eloxiert)

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

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Einrichtungen:                    | vermutlich Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| besondere Bauteile:                         | Balkon, Dachterrasse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baumängel und Bauschäden:                   | <p>Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.</p> <p>ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar</p> |
| wirtschaftliche Wertminderungen:            | mangelnde Wärmedämmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte:                    | an den beiden Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Abweichende Regelung:                    | <p>Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:</p> <p>In der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass die Behebung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer obliegt.</p>                                                                                                                                                                                                                     |
| Erhaltungsrücklage:                      | <p>Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2022 beträgt 6.734,13 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind somit 1.649,86 € zuzuordnen (entspricht rund 17,15 €/m² Wohnfläche). Sie ist somit unter dem üblichen Rahmen gebildet. Es wird deshalb eine fiktive Rückstellung in Höhe von 20.000,00 € gebildet.</p> <p>Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.</p> <p>Das Wohngeld beträgt z.Zt. 340,00 € monatlich; die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage betrug bei der letzten Abrechnung 1.793,24 € p.a.</p> |

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 245/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68535 Edingen-Neckarhausen, Finkenweg 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den beiden Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16, zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                      |           |                    |
|----------------------|-----------|--------------------|
| Wohnungsgrundbuch    | Blatt     | lfd. Nr.           |
| Edingen-Neckarhausen | 928       | 1                  |
| Gemarkung            | Flurstück | Fläche             |
| Edingen-Neckarhausen | 6241      | 542 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, 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. § 13 ImmoWertV). 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 (§ 15 ImmoWertV).

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 diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss des Nördlichen Rhein-Neckar-Kreises konnte Vergleichskaufpreise aus Edingen-Neckarhausen vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

## 4.4 Bodenwertermittlung

### 4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. 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     | = | 16.11.2023        |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung   | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 542 m²            |

### 4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

|                                         |   |                    |
|-----------------------------------------|---|--------------------|
| <b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>550,00 €/m²</b> |
|-----------------------------------------|---|--------------------|

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2022          | 16.11.2023           | × 1,12           | E1          |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                   |                   |                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung                                                                  | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00               |  |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                   |                   | = 616,00 €/m²        |  |
| Fläche (m²)                                                                                | keine Angabe      | 542               | × 1,00               |  |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land    | baureifes Land    | × 1,00               |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                   |                   | = <b>616,00 €/m²</b> |  |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |  |                                                  | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |  | = <b>616,00 €/m²</b>                             |             |
| Fläche                                                            |  | × 542 m²                                         |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   |  | = 333.872,00 €<br><b><u>rd. 330.000,00 €</u></b> |             |

### 4.4.3 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.

#### 4.4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 245/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts |                                                | Erläuterung |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert                      | 330.000,00 €                                   |             |
| Miteigentumsanteil (ME)              | × 245/1.000                                    |             |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>          | = 80.850,00 €<br><b><u>rd. 80.850,00 €</u></b> |             |

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum im Weiterverkauf ermittelt.

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>                                             |                        |                      |            |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------|------------|------------|
| Berechnungsgrundlagen                                                                            | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreise |            |            |            |
|                                                                                                  |                        | 1                    | 2          | 3          | 4          |
| Vergleichswert [€]                                                                               | -----                  | 174.000,00           | 194.700,00 | 248.000,00 | 369.500,00 |
| Wohnfläche [m²]                                                                                  | 96,19                  | 62,8                 | 59         | 83         | 123        |
| rel. Vergleichswert [€/m²]                                                                       | -----                  | 2.770,70             | 3.300,00   | 2.987,95   | 3.004,06   |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 16.11.2023</b> |                        |                      |            |            |            |
| Kaufdatum/Stichtag                                                                               | 16.11.2023             | 01.04.2023           | 01.05.2023 | 01.07.2023 | 01.09.2023 |
| zeitliche Anpassung <b>E1</b>                                                                    |                        | × 0,94               | × 0,94     | × 0,96     | × 0,98     |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]                                             |                        | 2.604,46             | 3.102,00   | 2.868,43   | 2.943,98   |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>          |                        |                      |            |            |            |
| Wohnfläche [m²]                                                                                  | 96,19                  | 62,8                 | 59         | 83         | 123        |
| Anpassungsfaktor <b>E2</b>                                                                       |                        | × 1,00               | × 1,00     | × 1,00     | × 1,00     |
| Baujahr                                                                                          | 1970                   | 1983                 | 1983       | 1971       | 1985       |
| Anpassungsfaktor <b>E3</b>                                                                       |                        | × 1,00               | × 1,00     | × 1,00     | × 1,00     |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]                                                      |                        | 2.604,46             | 3.102,00   | 2.868,43   | 2.943,98   |
| Gewicht                                                                                          |                        | 1,00                 | 1,00       | 0,50       | 1,00       |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]                                            |                        | 2.604,46             | 3.102,00   | 1.434,22   | 2.943,98   |

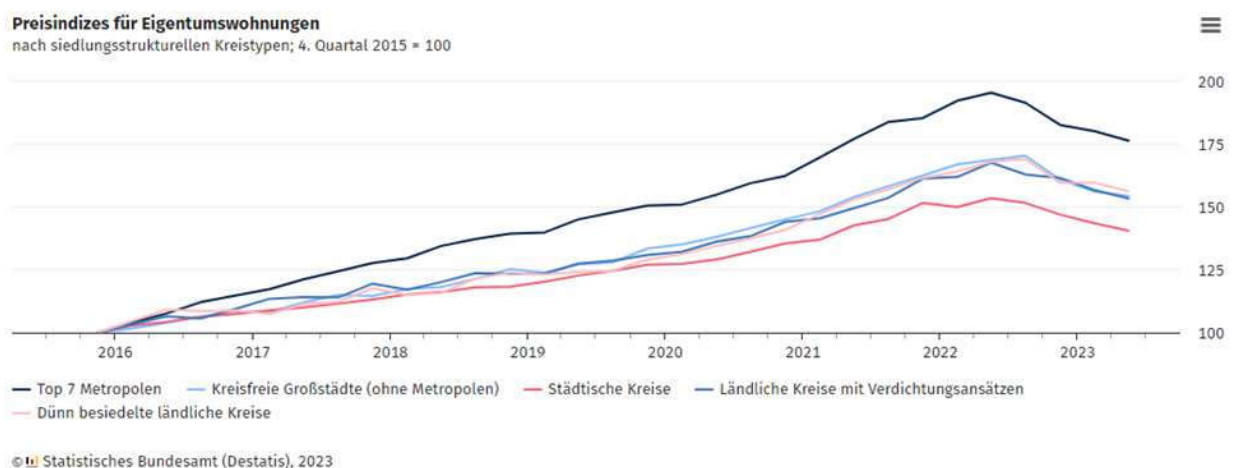
Lage: Edingen-Neckarhausen,

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis vom 31.10.2023

#### E1

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Die Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der Städtischen Kreise, zu der die Region des Rhein-Neckar-Kreises gehört, zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

## E2

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

## E3

Eine Anpassung der Vergleichskaufpreise hinsichtlich des Baujahres erfolgt nicht. Die unterschiedlichen Baujahre werden dadurch berücksichtigt, dass die Vergleichskaufpreise der Gebäude annähernd gleichen Baujahres mit dem Faktor 1,0 gewichtet werden; alle anderen gehen nur hälftig in die Ermittlung des gemittelten relativen Vergleichswertes ein (Faktor 0,5).

### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.016,93 €/m<sup>2</sup> - 3.745,73 €/m<sup>2</sup>.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

|                                                                            |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 10.084,65 €/m <sup>2</sup>                                         |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                        | : 3,50                                                             |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>                    | = 2.881,33 €/m <sup>2</sup><br><b>rd. 2.881,00 €/m<sup>2</sup></b> |

## 4.5.4 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts                                                        |                                           | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert                            | 2.881,00 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Zu-/Abschläge relativ                                                                 | 0,00 €/m <sup>2</sup>                     |             |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                                      | = 2.881,00 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Wohnfläche                                                                            | × 96,19 m <sup>2</sup>                    |             |
| vorläufiger Vergleichswert                                                            | = 277.123,39 €                            |             |
| Zu-/Abschläge absolut, pauschal (Sondernutzungsrechte Kfz-Stellplätze Nrn. 15 und 16) | 10.000,00 €                               |             |
| vorläufiger bereinigter Vergleichswert                                                | = 287.123,39 €                            |             |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)                   | + 0,00 €                                  |             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                                           | = 287.123,39 €                            |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                                      | - 40.350,00 €                             |             |
| <b>Vergleichswert</b>                                                                 | = 246.773,39 €<br><b>rd. 247.000,00 €</b> |             |

#### 4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Bauschäden                                                                     | -2.450,00 €                       |
| • Sanierung Balkone, pauschal -10.000,00 €                                     |                                   |
| Weitere Besonderheiten                                                         | -4.900,00 €                       |
| • Rückstellung zur Erhöhung der Instandhaltungsrücklage, pauschal -20.000,00 € |                                   |
| Summe                                                                          | -7.350,00 €                       |

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                          | Wertbeeinflussung insg. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten                                                                                                   | -33.000,00 €            |
| • Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (15 % auf den Ertragswert der baulichen Anlagen), rd. -33.000,00 € |                         |
| Summe                                                                                                                    | -33.000,00 €            |

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 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.

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

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

**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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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.

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |                           | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|---------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage              |                |                   | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stck.)           | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus   | 1           | Wohnung<br>Nr. 5 im DG    | 96,19          |                   | 10,00                                 | 960,00           | 11.520,00       |
|                    | 2           | Stellplätze<br>Nr. 15, 16 |                | 2,00              | 25,00                                 | 50,00            | 600,00          |
| Summe              |             |                           | 96,19          | 2,00              |                                       | 1.010,00         | 12.120,00       |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**12.120,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.952,97 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **10.167,03 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**2,00 % von 80.850,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.617,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **8.550,03 €**

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

bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer

× **25,969**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **222.035,73 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **80.850,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **302.885,73 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

+ **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **302.885,73 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

– **40.350,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums**

= **262.535,73 €**

**rd. 263.000,00 €**

#### 4.6.4 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). 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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 10,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

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

| BWK-Anteil               |                     |                   |            |
|--------------------------|---------------------|-------------------|------------|
| Verwaltungskosten Wohnen | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 412,00 € | 412,00 €   |
| Instandhaltungskosten    | ----                | 13,50 €/m²        | 1.298,57 € |
| Mietausfallwagnis Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag |                   | 242,40 €   |
| Summe                    |                     |                   | 1.952,97 € |

##### Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Der Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Mannheim veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum nach WEG für Wohnungen mit 30 – 45 Jahren Restnutzungsdauer und 51 – 90 m² Wohnfläche beträgt durchschnittlich 1,0 % (Spanne 0,1 – 1,7 %).

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes basiert auch auf Daten vor 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt (weitere Erläuterung siehe Seite 18 des Gutachtens).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 2,0 % unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) für das Bewertungsobjekt angemessen.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | 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 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 52,0 % | 48,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                 |                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| 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 3                 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                     |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel                                                                       |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                      |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                          |

**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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **247.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **263.000,00 €** ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **4 noch hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,800 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**  $= 0,800$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[263.000,00 € \times 0,900 + 247.000,00 € \times 0,800] \div 1,700 = \text{rd. } 255.000,00 €$ .

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 245/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 68535 Edingen-Neckarhausen, Finkenweg 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den beiden Kfz-Stellplätzen Nr. 15 und 16

|                      |       |           |
|----------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |
| Edingen-Neckarhausen | 928   | 1         |
| Gemarkung            | Flur  | Flurstück |
| Edingen-Neckarhausen |       | 6241      |

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.11.2023 mit rd.

**255.000 €**

(in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 30. November 2023

Claus-Dieter Meinzer



#### 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 die Wohnung Nr. 5

in **Edingen-Neckarhausen, Finkenweg 2**

Flur

Flurstücksnummer **6241**Wertermittlungstichtag: **16.11.2023****Bodenwert**

| Bewertungs-<br>bereich | Entwick-<br>lungsstufe | abgaben-<br>rechtlicher<br>Zustand | rel. BW<br>[€/m²] | Fläche<br>[m²] | anteiliger Boden-<br>wert [€] |
|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|
| Grundstück             | baureifes<br>Land      | frei                               | 608,85            | 542,00         | 80.850,00                     |
| Summe:                 |                        |                                    | 608,85            | 542,00         | 80.850,00                     |

**Objektdaten**

| Bewertungs-<br>bereich | Gebäudebe-<br>zeichnung /<br>Nutzung |  |  | WF/NF<br>[m²] | Baujahr | GND<br>[Jahre] | RND<br>[Jahre] |
|------------------------|--------------------------------------|--|--|---------------|---------|----------------|----------------|
| Wohnung Nr. 5          | Mehrfamilien-<br>haus                |  |  | 96,19         | 1980    | 80             | 37             |

**Wesentliche Daten**

| Bewertungs-<br>bereich | Jahresrohertrag<br>RoE [€] | BWK<br>[% des RoE]   | Liegenschaftszins-<br>satz [%] | Sachwert-<br>faktor |
|------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|
| Wohnung Nr. 5          | 12.120,00                  | 1.952,97 € (16,11 %) | 2,00                           | ----                |

**Relative Werte**

|                                                              |                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| relativer Bodenwert:                                         | 840,52 €/m² WF/NF          |
| relative besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale: | -419,48 €/m² WF/NF         |
| <b>relativer Verkehrswert:</b>                               | <b>2.651,00 €/m² WF/NF</b> |
| <b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>                               | <b>21,04</b>               |
| <b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>                              | <b>25,08</b>               |

**Ergebnisse**

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert:                     | 263.000,00 €        |
| Sachwert:                        | ----                |
| Vergleichswert:                  | 247.000,00 €        |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>255.000,00 €</b> |
| Wertermittlungstichtag           | 16.11.2023          |

**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: Wohnf1K103/23flächenberechnung
- Anlage 5: Baubeschreibung
- Anlage 6: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Lageplan**

Seite 1 von 1

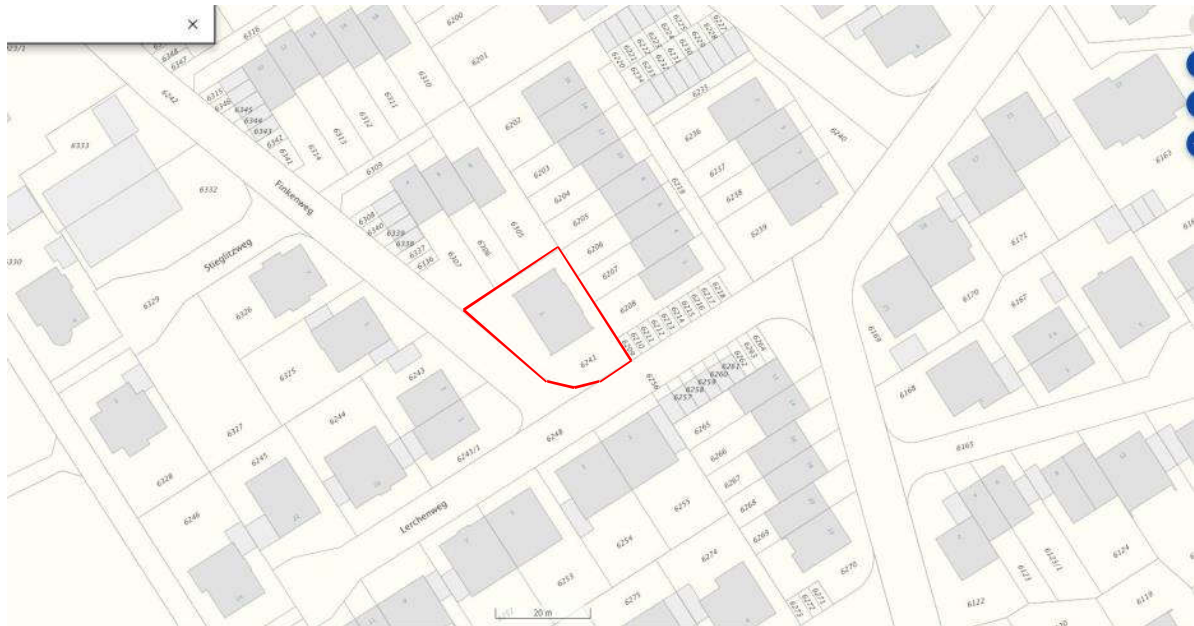


Abb. 1: Lageplan - geoportal

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 4

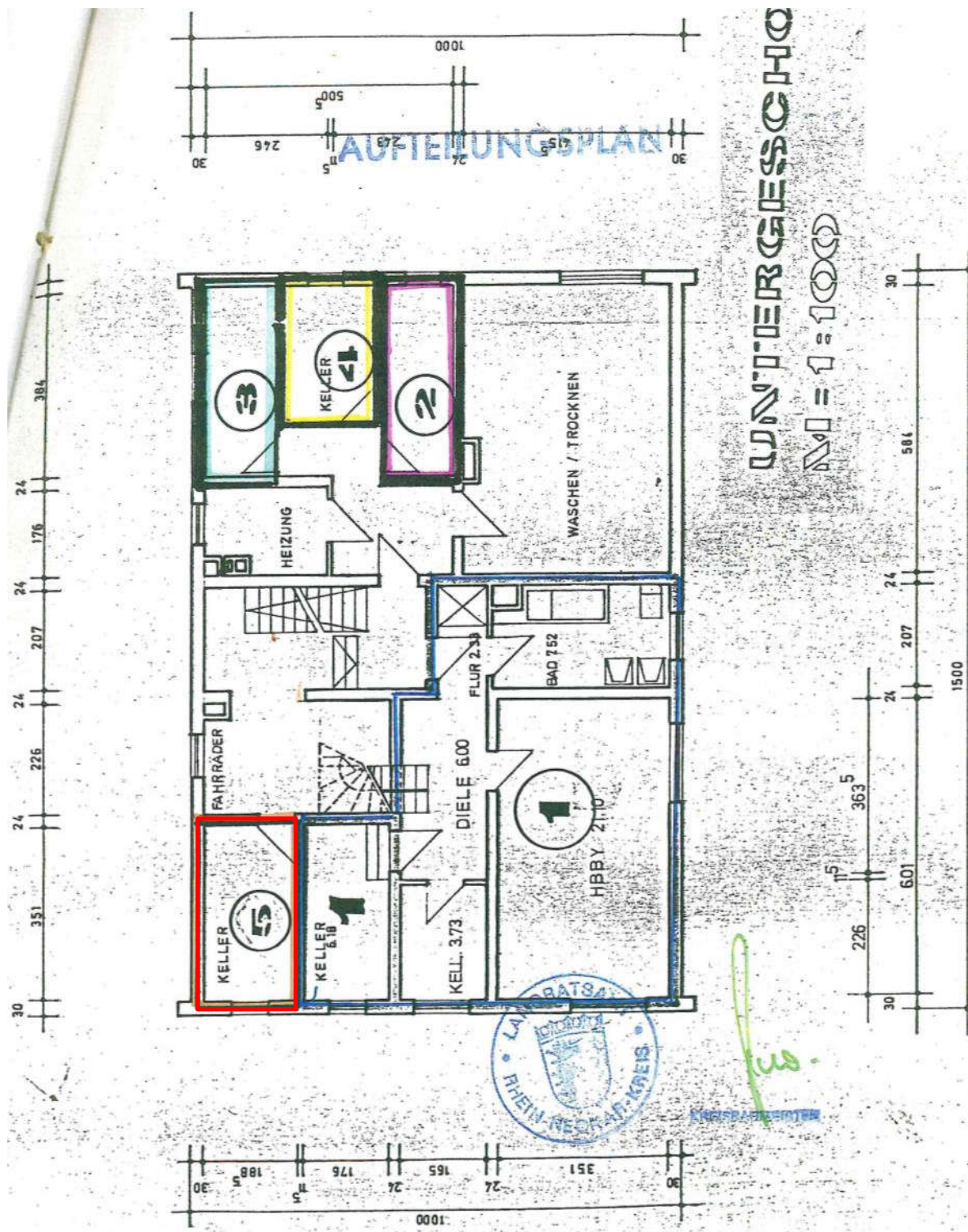


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

### Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

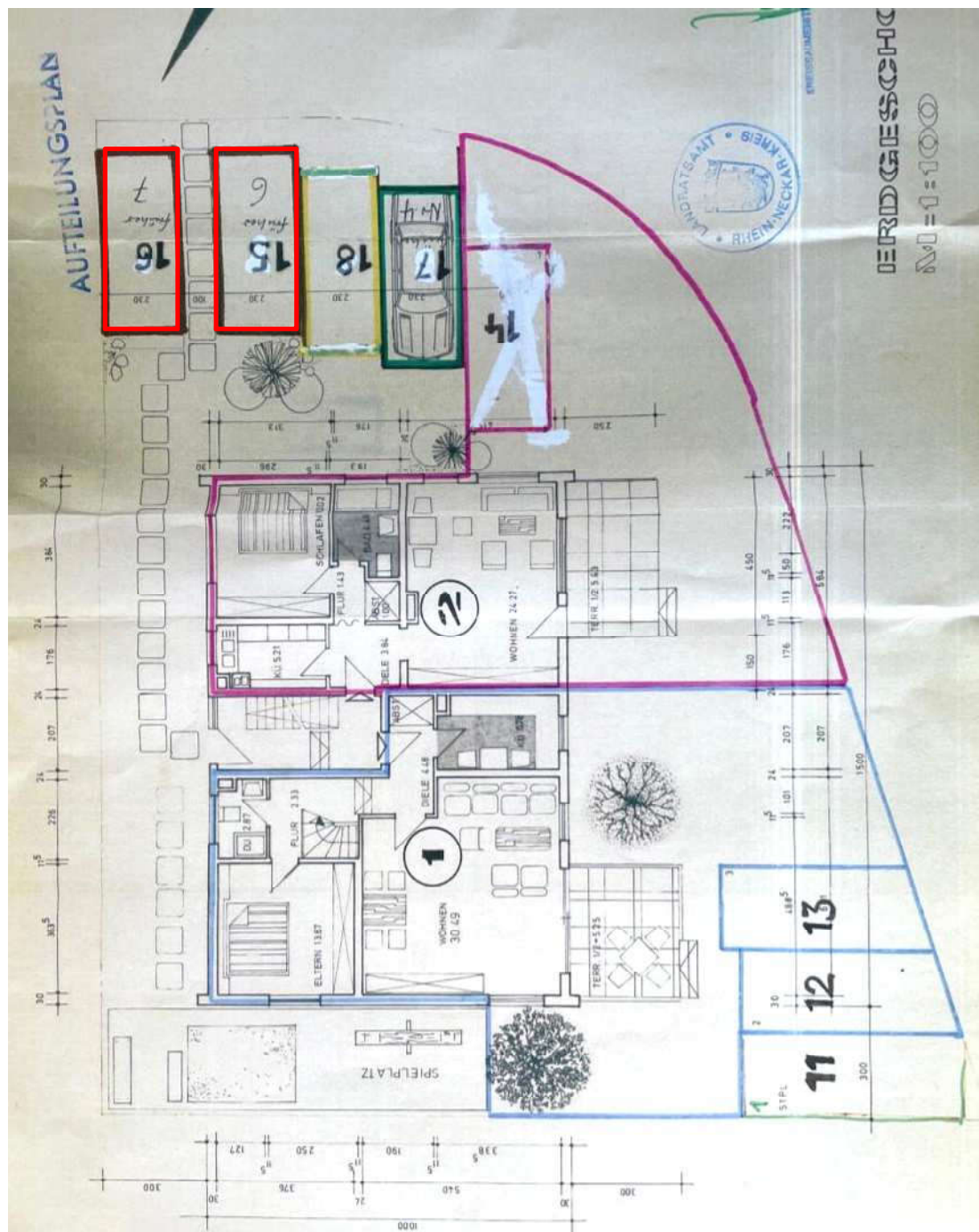


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss und Freiflächenplan  
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 4

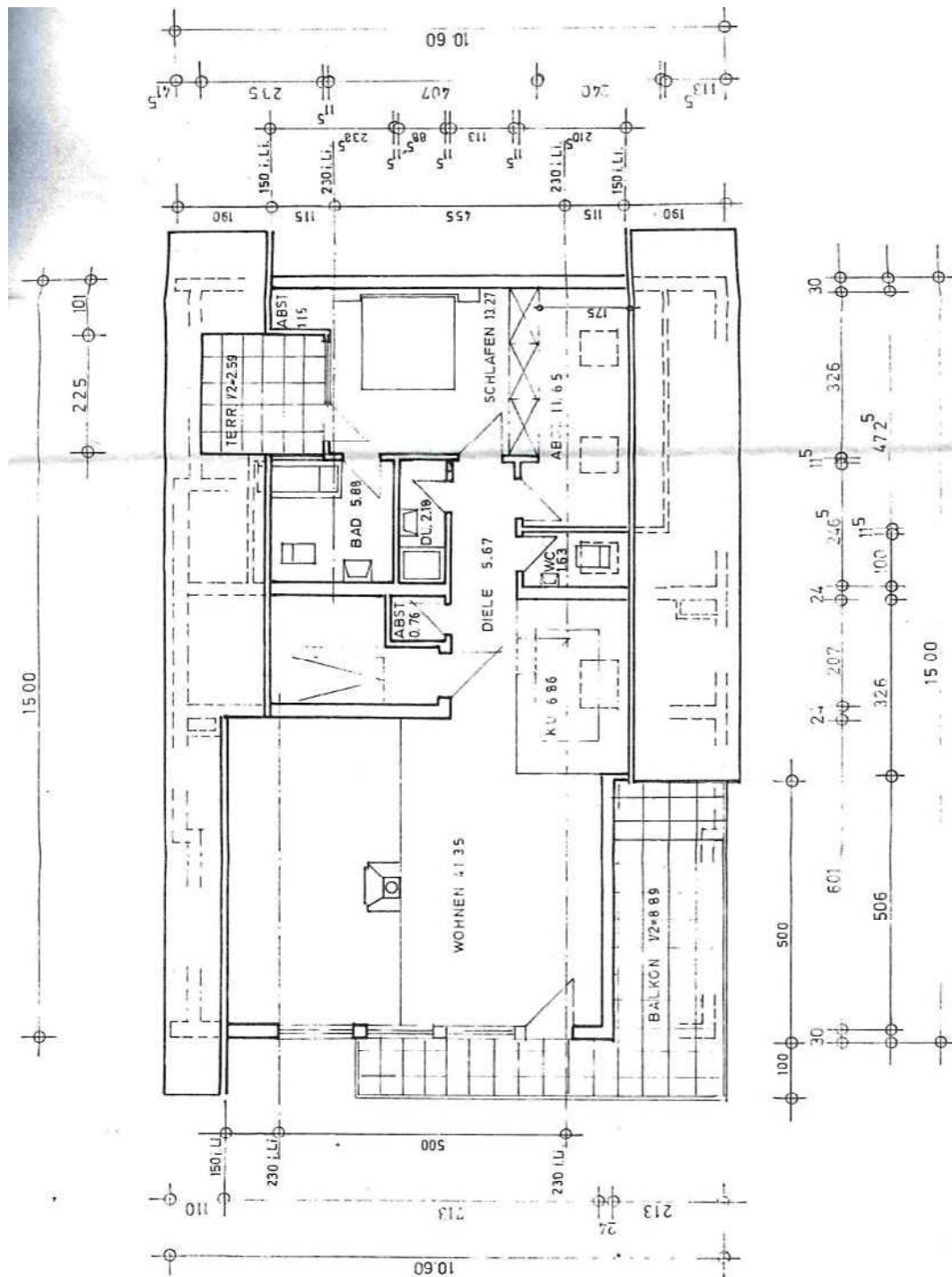


Abb. 3: Grundrissplan Dachgeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung, Änderung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4

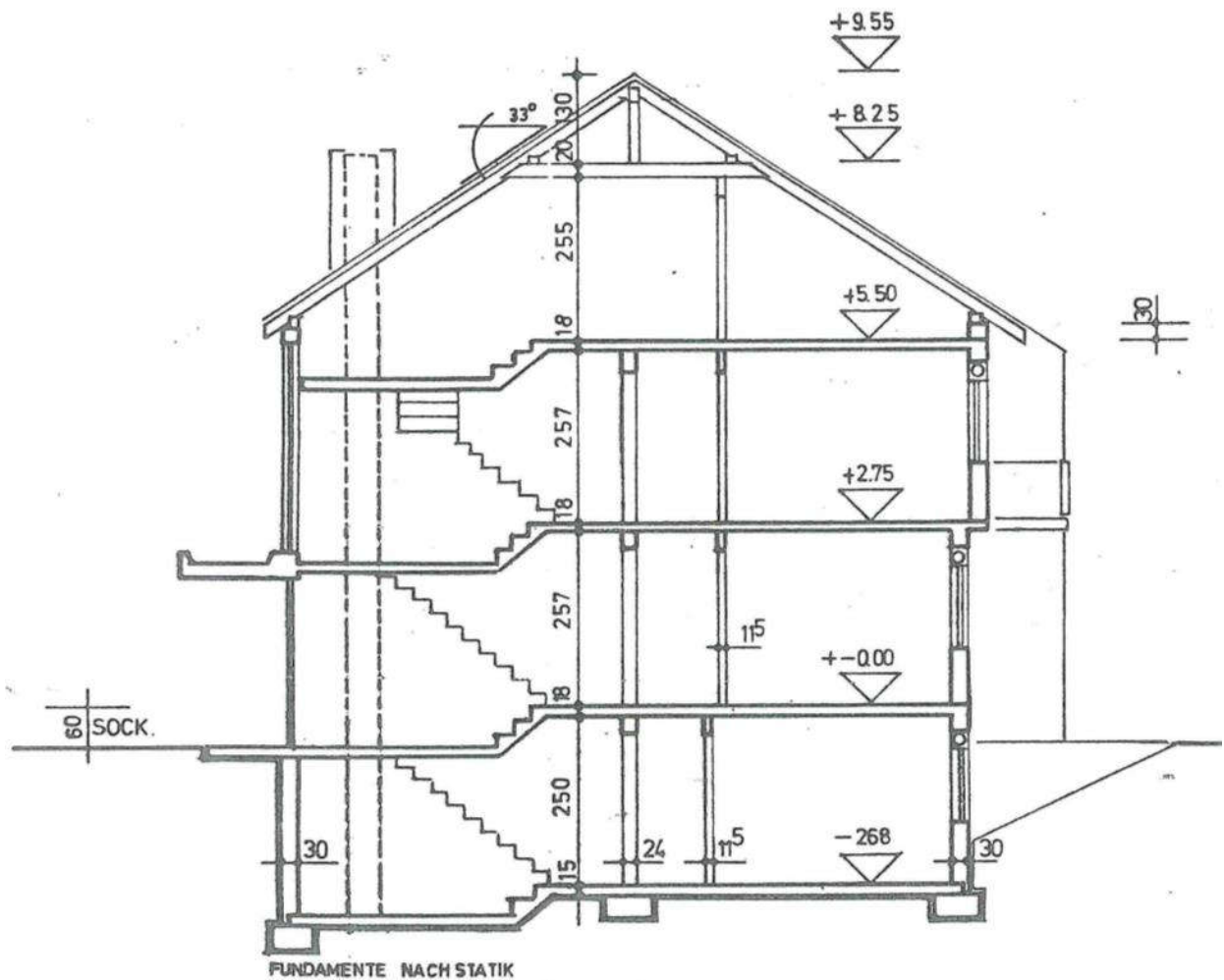


Abb. 4: Schnitt (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 4: Wohnflächenberechnung**

Seite 1 von 1

DACHGESCHOSS - KELLERWEG 2 - 6803 EDINGEN-NECKARHAUSENWohnflächen - Berechnung

|                   |                  |       |                  |       |       |
|-------------------|------------------|-------|------------------|-------|-------|
| Wohnen            | 753              | x     | 601              |       |       |
| ./. 095           | x                | 160   | =                | 41,35 |       |
| Schlafen          | 407              | x     | 326              | =     | 13,27 |
| Bad               | 246 <sup>5</sup> | x     | 238 <sup>5</sup> | =     | 5,88  |
| Dusche            | 246 <sup>5</sup> | x     | 088 <sup>5</sup> | =     | 2,18  |
| WC                | 100              | x     | 163              | =     | 1,63  |
| Diele             | 113              | x     | 501 <sup>5</sup> | =     | 5,67  |
| Küche             | 326              | x     | 210 <sup>5</sup> | =     | 6,86  |
| Abstellr./Diele   | 100              | x     | 076              | =     | 0,76  |
| Abstellr.         | 175              | x     | 472 <sup>5</sup> |       |       |
| + 025             | x                | 125   | =                | 8,58  |       |
| Abstell./Terrasse | 100              | x     | 115              | =     | 1,15  |
|                   |                  |       | =                | 87,33 |       |
| ./. 3 % Putz      |                  |       | =                | 2,62  |       |
|                   |                  |       | =                | 84,71 |       |
| + Balkon          | 500              | x     | 100              |       |       |
| + 213             | x                | 650/2 | =                | 8,89  |       |
| + Terrasse        | 225              | x     | 230              | =     | 2,59  |
|                   |                  |       | =                | 96,19 |       |

aus Bauakte

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 1 von 4

Baubeschreibung

Anlage zur Urkunde  
des Notariats II Heidelberg  
vom 15.04.20  
Notar II  
Schöf

1. Rohbauarbeiten

Die Erd- Mauer- und Betonarbeiten werden entsprechend den genehmigten Bauplänen, der geprüften Statik, den DIN-Normen der VOB und nach den anerkannten Regeln der Baukunst unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Der Kaminkopf wird mit Hartbrandsteinen verklinkert.

|                   |   |                                   |
|-------------------|---|-----------------------------------|
| Fundamente        | : | Streifenfundamente in Stampfbeton |
| Kelleraußenwände  | : | Beton                             |
| Kellerinnenwände  | : | KSL oder KSV                      |
| Geschoßaußenwände | : | Granulit oder gleichwertig        |
| Geschoßinnenwände | : | Bims oder Gipsdielen.             |
| Kellerdecken      | : | Beton, Massiv                     |
| Geschoßdecken     | : | Beton, Massiv                     |
| Dachkonstruktion  | : | Sparrendach                       |
| Dachdeckung       | : | Frankfurter Pfanne                |

2. Elektroinstallation

Küchen: je 1 Stromkreis für Großgeräte,  
1 Wandauslaß, 1 Deckenauslaß,  
4 Steckdosen.

Wohnen: 2 Deckenauslässe, 5 Steckdosen,

Zimmer: 1 Deckenauslaß, 3 Steckdosen

Dielen: 1 Deckenauslaß, 1 Steckdose.

Bad: Wandauslaß über Spiegel,  
Rasursteckdose.

Gemeinschaftsantennenanlage mit Anschluß für  
TV, L, M. u. UK, Leerrohr im Wohnzimmer.

Türeprechanlage mit gegenseitiger Ver-  
riegelung und Türöffner.

Leerrohr für Telefon in der Diele.

3. Heizung

Das Haus wird mit einer zentralen Warmwasserpumpen  
heizung versorgt. Energieträger: ~~Heizöl~~ GAS  
Die Wohnräume werden mit Heizkörpern entsprechend  
der Wärmebedarfberechnung ausgestattet. (DIN-  
Radiatoren aus Schmiedestahl), Außentemperatur-  
regelung und Thermostatventile.

- 2 -

aus Bauakte

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 2 von 4

- 2 -

**4. Sanitäre Einrichtungen**

Bad und WC erhalten folgende Ausstattung:

Eine eingemauerte Stahlbadewanne (ca. 170/75 cm),

ein Kristallporzellanwaschtisch (ca. 52/44 cm),

mit Standventil,

ein Flachspülklosett mit Geberit-Spülkästen,

eine Kristallporzellanablageplatte (ca. 51/14 cm),

ein Kristallglasspiegel (ca. 50/40 cm im Bad) und

zwei Handtuchhalter.

Alle Armaturen dienen der Kalt- und Warmwasserentnahme.

Sie sind verchromt.

Brauseschlauch und Brausekopf sowie WC-Sitze sind aus PVC.

Alle Objekte sind weiß.

**5. Glaserarbeiten**

Die Fenster der Wohnräume werden als Meranti-Holz-Fenster in Isolierverglasung ausgeführt. Die Fensterflügel sind als Dreh- bzw. Drehkippflügel ausgebildet. Sie erhalten helle Kunststoffrollläden. Außenfensterbänke aus Leichtmetall und Innenfensterbänke aus hellem Naturmarmor. Die Kellerfenster sind genormte Stahlfenster.

**6. Glaserarbeiten**

Die Außenwände erhalten einen weißen, rundgescheibten zweilagigen Münchener Rauhputz. Der Unterputz ist mit einem Dichtungsmittel versetzt. Der Sockel ist in Zementputz bzw. Sichtbeton ausgeführt. Die Innenwände einschließlich Treppenhaus erhalten einen zweilagigen Kaltmörtel- bzw. Maschinenfertigputz. Stoßgefährdete Ecken werden mit Eckenschutzwinkel geschützt. Die gemauerten Kellerwände sind verputzt, die Betonwände und Decken werden entgratet.

**7. Treppen und Balkone**

Stahlbeton-Massivtreppen mit Kunststeinbelag oder Marmor.

Geländer als massive Stahlkonstruktion. Balkone mit Verblendung und

Stahlgeländer. Belag in Herbstlaub.

- 3 -

aus Bauakte

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 3 von 4

- 3 -

**8. Behandlung der Wände und Decken**

Wände mit Rauhfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen oder Mustertapete bis DM 15,— pro Rolle.

Alle Decken werden mit Alseco beschichtet oder sind mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen. Die übrigen Flächen erhalten einen Innendispersionsanstrich.

Die Kellerwände und Decken werden geweißt.

Fliesen: Majolika-Wandplatten I. Wahl 15/15 cm bis DM 25,— per qm incl. Verlegen. Küche: Im Arbeitsbereich 5 Platten hoch.

Bader: Türhoch gefliest. WC: ~~Plattenschild im Bereich des Handwaschbeckens.~~

**9. Fußböden**

Im Wohnbereich Velour-Teppichboden, wahlweise Mosaikparkett bis DM 35,— pro qm incl. Verlegen. Küche und Diele erhalten PVC-Belag.

WC und Bad japanisches Kleinmosaik. Die Kellerräume erhalten einen Zementglattstrich, alle anderen Räume mit Ausnahme des Bades einen schwimmenden Zementestrich.

**10. Türen**

Die Hauseingangstür besteht aus einer Stahl-Leichtmetallkonstruktion in eloxierter Ausführung mit großem Glasausschnitt. Die Tür zum Heizraum ist bei Ölheizung eine feuerhemmende Stahltür, bei Gasheizung eine Holztür mit Be- und Entlüftungsschlitzen. Die Innentüren bestehen aus Holztürzargen und Blättern mit lasierten Macoré-Furnieren. Zwei Türblätter werden auf Wunsch mit einem großen Glasausschnitt ausgeführt, der mit Ornamentglas verglast wird. Die Schlösser sind eintourige Bundbartschlösser mit einem Schlüssel. Formschöne Drückergarnitur, Kurzschild neussilber eloxiert.

**11. Außenanlagen**

Hauseingang in Waschbeton oder Verbundpflaster. Stellplätze, Garagenzufahrt in Betonverbundpflaster. Müllboxanlage nach Vorschrift der Gemeinde. Begrünung des Geländes mit Rasen.

**Anmerkung:**

Änderungen in Plan und Ausführung, soweit sie auf behördlichen Anordnungen beruhen oder aus anderen Gründen erfolgen und den Gebrauchswert des Objektes nicht erheblich beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

aus Bauakte

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 4 von 4

Ergänzung zur Baubeschreibung

3

1. Eine Durchreiche ist in die Küchenwand zum Essplatz einzubauen.
2. Im Untergeschoß sind gemäß Plan aus dem großen Zimmer durch eine Zwischenwand zwei Zimmer herzustellen, wobei in dem kleineren Zimmer alle Anschlüsse für die spätere Einrichtung einer Küche vorzusehen sind.
3. Die Wohnungen werden mit Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet.
4. Die Kellergeschoßräume sind stromkreismäßig getrennt zu erfassen und zwei Sicherungsküsten vorzusehen.
5. Eine Hebeanlage wird eingebaut.
6. Zur zusätzlichen Isolierung der Kelleraußenwände werden Welleaternit oder ähnliche Platten von außen angebracht. Von innen wird mit Rigips und Styropor isoliert.

aus Bauakte

**Anlage 6: Fotos**

Seite 1 von 3



Abb. 1: Straßenansicht



Abb. 2: Straßenansicht

**Anlage 6: Fotos**

Seite 2 von 3



Abb. 3: Hauseingang



Abb. 4: Kfz-Abstellplätze

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 3



Abb. 5: Giebelansicht



Abb. 6: Feuchtigkeitsschäden am Balkon