

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

Amtsgericht Heidelberg
Zwangsversteigerungsabteilung

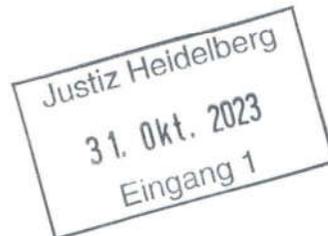
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 27.10.2023

AZ.: HD 1K23/23



GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Sinsheim Blatt 33424 eingetragenen **67/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74889 Sinsheim, Westliche Ringstr. 9d, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. OG**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet, **dem Kellerraum Nr. 14** sowie **dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 28 im Freien**

**Risikoabschlag wegen
fehlender Innenbesichtigung
mit 11.000 €
wertmindernd berücksichtigt**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
06.10.2023 ermittelt mit rd.

220.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Nebengebäude	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	12
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 Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	16
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	17
4.4	Vergleichswertermittlung	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	20
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	21
4.4.5	Vergleichswert	22
4.4.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	22

4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	27
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	31
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	31
4.6.5	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	34
6	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Westliche Ringstr. 9d, 74889 Sinsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sinsheim, Blatt 33424, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Sinsheim, Flurstück 15280/1 (903 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 28.08.2023 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus und Gemeinschaftsräume, Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Heizungsraum. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftszinssatz und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal• Auszug aus der Kaufpreissammlung• Bodenrichtwertauskunft• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen• Altlastenauskunft• Angaben zum Mietvertrag• Hausverwaltungsakten (in Auszügen)• Immobilienmarktbericht östl. Rhein-Neckar-Kreis nebst Trendmeldung Sommer 2023

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 5% (rd. 11.000 €) 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:	vermietet
Hausverwaltung:	
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen 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:	rd. 35.000 Große Kreisstadt, Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (rd. 20 km), Heilbronn (rd. 30 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (rd. 85 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 39, B 45, B 292 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (Anschlussstellen Sinsheim, Sinsheim-Süd, Sinsheim-Steinsfurt) <u>Bahnhof:</u> Sinsheim Hbf. <u>Flughafen:</u> Stuttgart (rd. 100 km), Frankfurt (rd. 115 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordwestlicher Teil von Sinsheim Entfernung zum Stadtzentrum ca. 5 Fußminuten, öffentliche Verkehrsmittel (Bus, ,Bahn), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte, bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 35 m

mittlere Tiefe:
ca. 25 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 903 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Fernwärme und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.09.2023 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Entwässerungsleitung) für die Stadt Sinsheim
- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1580
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für AVR Energie GmbH, Sinsheim

– Die Dienstbarkeiten sind für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant. -

- Zwangsversteigerungsvermerk
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist seit März 2023. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 650,00 € für die Wohnung + 25,00 € für den Kfz-Stellplatz.

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 "Zwischen den Straßen" folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
III = 3 Vollgeschosse (max.)
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl)

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist vermietet.

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 - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus + Staffelgeschoss, Laubengänge, unterkellert (8 Wohnungen, 6 Garagen, 7 Kfz-Stellplätze im Freien)
Baujahr:	vermutlich 2014
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt: Primärenergiebedarf: 8,7 kWh / (m ² * a) Endenergiebedarf: 56,9 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

insgesamt 8 Wohnungen

- Grundrisspläne siehe Anlage 3 -

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

Konstruktionsart:	Massivbau - Baubeschreibung siehe Anlage 4 -
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung siehe Baubeschreibung Anlage 4
Heizung:	Fernheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkone, Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garagen (Sondernutzungsrechte)

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche, Garagen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung mit Balkon im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Keller-raum Nr. 14.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 54 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft.
Raumaufteilung/Orientierung:	– Grundrisspläne und Raumaufteilung sowie Wohnflächenberechnung siehe Anlagen 3 und 5 -
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutlich Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel und Bauschäden:	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. ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist baujahresgemäß.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an dem Kfz-Stellplatz Nr. 28 im Freien
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>Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Grundstücksteile, für die Sondernutzungsrechte bestehen, kommen die jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt auch für die Außenseiten der Balkone, der Terrassen und der Fenster.</p> <p>Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, für das keine Sondernutzungsrechte bestehen, sowie die Betriebskosten und Versicherungsprämien tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.</p> <p>Die Eigentümerversammlung kann mit 3/4 Mehrheit der anwesenden Stimmen eine Änderung des Verteilungsschlüssels bezüglich der Betriebskosten und der sonstigen laufenden Kosten beschließen.</p> <p>Kosten, die durch Messeinrichtungen getrennt festgestellt werden können, tragen die betroffenen Eigentümer.</p>
Erhaltungsrücklage:	<p>Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 beträgt 21.148,66 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 1.416,94 € zuzuordnen (entspricht rund 26,24 €/m² Wohnfläche). Sie ist somit im üblichen Rahmen 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 seit 01.07.2023 122,00 € monatlich; die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage betrug bei der letzten Abrechnung 234,48 € 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 67/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74889 Sinsheim, Westliche Ringstr. 9d, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 14 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 28 im Freien zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sinsheim	33424	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Sinsheim	15280/1	903 m ²

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 €/m² 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 m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim konnte Vergleichskaufpreise aus der dem östlichen Rhein-Neckar-Kreis vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **430,00 €/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
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	903 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	430,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	06.10.2023	× 1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	477,30 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	903	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	50		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	477,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	477,30 €/m²
Fläche		×	903 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	431.001,90 € rd. 430.000,00 €

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.

4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 67/1.000) 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	430.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 67/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 28.810,00 € rd. 28.800,00 €	

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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 Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Lage		Westliche Ringstr. 9d	Hauptstr. 28b Sinsheim	Bahnhofstr. 30, Mauer	Muthstr. 34 Sinsheim
Vergleichswert [€]	-----	315.000,00	326.500,00	323.000,00	351.000,00
Wohnfläche [m ²]	54	86	87	72	89
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.662,79	3.752,87	4.486,11	3.943,82
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.10.2023					
Kaufdatum/Stichtag	06.10.2023	29.10.2020	20.11.2020	12.09.2022	30.06.2023
zeitliche Anpassung E1		× 1,31	× 1,30	× 1,09	× 1,02
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		4.798,25	4.878,73	4.889,86	4.022,70
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	54	86	87	72	89
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	1. OG	3. OG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor E3		× 1,00	× 0,97	× 1,02	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden			
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	2014		2013	2018	2020
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.798,25	4.732,37	4.987,66	4.022,70
Gewicht		2,00	1,00	0,25	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		9.596,51	4.732,37	1.246,91	4.022,70

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	5	Vergleichskaufpreise		
Lage / Quelle		Neckarstr. 40 Neckargemünd			
Vergleichswert [€]	-----	207.000,00			
Wohnfläche [m²]	54	59			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.508,47			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.10.2023					
Kaufdatum/Stichtag	06.10.2023	18.07.2023			
zeitliche Anpassung E1		× 1,02	×	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		3.578,64			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	54,00	59,00			
Anpassungsfaktor E2		× 1,00	×	×	×
Geschosslage	1. OG	1. OG			
Anpassungsfaktor E3		× 1,00	×	×	×
Vermietung	vermietet	vermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Baujahr	2014	2009			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.578,64			
Gewicht		0,25			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		894,66			

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

E1

Die Umrechnung der Vergleichskaufpreise auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Preisentwicklung für Wohnungseigentum gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

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

Aufgrund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung der bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

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 3.187,82 €/m² - 5.920,24 €/m².

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)	20.493,15 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,50
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 4.554,03 €/m ² rd. 4.554,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.554,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.554,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 54 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 245.916,00 €	
Zu-/Abschläge absolut (Kfz-Stellplatz Nr. 28 im Freien)	7.000,00 €	
vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert	= 252.916,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 17.704,12 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 235.211,88 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 11.000,00 €	
Vergleichswert	= 224.211,88 € rd. 224.000,00 €	

4.4.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Wertermittlung basiert überwiegend 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.

Bereits im vierten Quartal 2022 hatte Destatis deutliche Preisrückgänge am Immobilienmarkt festgestellt. Für das I. Quartal 2023 wurde der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien mit $-8,0\%$ im Vergleich zum Vorjahresquartal berechnet.

Aus einer Auswertung von Interhyp geht hervor, dass der durchschnittliche Preis für eine finanzierte Immobilie zum Bau oder Kauf inklusive Nebenkosten in Deutschland im zweiten Quartal 2023 $14,6\%$ unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes lag. Insgesamt hat die Dynamik beim Preisrückgang im ersten Halbjahr laut Interhyp jedoch abgenommen. Andere Auswertungen bestätigen diese Angaben.

Nach Auswertungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) haben sich in der Lageklasse "Städtische Kreise", zu der auch die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises gehört, die Preise gemäß Häuserpreisindex (HPI = Eigentumswohnungen) seit dem 2. Quartal 2022 bis zum 1. Quartal 2023 um rd. $-6,7\%$ reduziert.

Aus gutachterlicher Sicht ist an Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 7% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -7,00 % von 252.916,00	-17.704,12 €

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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-11.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (-5% auf den Ertragswert der baulichen Anlagen) -11.000,00 € 	
Summe	-11.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) 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 Unterhaltungsstaus 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 4, 1. OG	54	1	12,04	650,00	7.800,00
	2	Stellplatz Nr. 28			25,00	25,00	300,00
Summe			54	1		675,00	8.100,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 4, 1. OG	54	1	10,50	567,00	6.804,00
	2	Stellplatz Nr. 28			25,00	25,00	300,00
Summe			54	1		592,00	7.104,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 996,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.104,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.283,08 €
jährlicher Reinertrag	= 5.820,92 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,75 % von 28.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 504,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.316,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 71 Jahren Restnutzungsdauer	× 40,470
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 215.175,75 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 243.975,75 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -17.078,30 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 226.897,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 215.897,45 €
	rd. 216.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde 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).

Rohrertrag

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 10,50 €/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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 412,00 €	412,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,50 €/m²	729,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		142,08 €
Summe			1.283,08 €

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des östlichen Rhein-Neckar-Kreises hat für die 5 Verkaufsfälle des Auszuges aus der Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Danach liegen diese bei 1,81%, bei 1,68%, bei 1,71%, bei 2,13% und bei 1,63%.

Der Liegenschaftszinssatz im Sprengnetter Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem beträgt 1,54% (Marktdatenstichtag 01.04.2023). Dieser wurde in Abhängigkeit von Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn-/Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen mittels Regressionsanalyse auf Basis von 217.294 Kaufpreisen, davon 93.724 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung abgeleitet. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 310 Kaufpreisen.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 1,75% unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) für das Bewertungsobjekt angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Wertermittlung basiert überwiegend auf Daten vor 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachteilen auf Verkäuferseite führt.

Bereits im vierten Quartal 2022 hatte Destatis deutliche Preisrückgänge am Immobilienmarkt festgestellt. Für das I. Quartal 2023 wurde der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien mit – 8,0% im Vergleich zum Vorjahresquartal berechnet.

Aus einer Auswertung von Interhyp geht hervor, dass der durchschnittliche Preis für eine finanzierte Immobilie zum Bau oder Kauf inklusive Nebenkosten in Deutschland im zweiten Quartal 2023 14,6% unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes lag. Insgesamt hat die Dynamik beim Preisrückgang im ersten Halbjahr laut Interhyp jedoch abgenommen. Andere Auswertungen bestätigen diese Angaben.

Nach Auswertungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) haben in der Lageklasse "Städtische Kreise", zu der auch die Region des östlichen Rhein-Neckar-Kreises gehört, sich gemäß Häuserpreisindex (HPI= Eigentumswohnungen seit dem 2. Quartal 2022 bis zum 1. Quartal 2023 um rd. -6,7% reduziert.

Aus gutachterlicher Sicht ist an Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 7% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -7,00 % von (€)	-17.078,30 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung des Gebäudestandards für die Wohnung in dem Mehrfamilienhaus

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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 Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **224.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **216.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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 **5 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (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** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[216.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 224.000,000 \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 220.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 67/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74889 Sinsheim, Westliche Ringstr. 9d, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 14 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 28 im Freien

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sinsheim	33424	1
Gemarkung		Flurstück
Sinsheim		15280/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2023 mit rd.

220.000 €

(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Weinheim, den 27. Oktober 2023



Hinweise zum Urheberschutz

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

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur Flurstücksnummer **15280/1**

in **Sinsheim, Westliche Ringstr. 9d**
Wertermittlungsstichtag: **06.10.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	antelliger Boden- wert [€]	
Grundstücks- anteil Wohnung Nr. 4	baureifes Land	frei	476,19	903,00	28.800,00	
Summe:			476,19	903,00	28.800,00	

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnung Nr. 4	Mehrfamilien- haus			54	2014	80	71

Wesentliche Daten				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Wohnung Nr. 4	7.104,00	1.283,08 € (18,06 %)	1,75	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	533,52 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-203,70 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.074,07 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	30,97
Verkehrswert/Reinertrag:	37,79

Ergebnisse	
Ertragswert:	216.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	224.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	220.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	06.10.2023

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 dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Baubeschreibung
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenzier über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

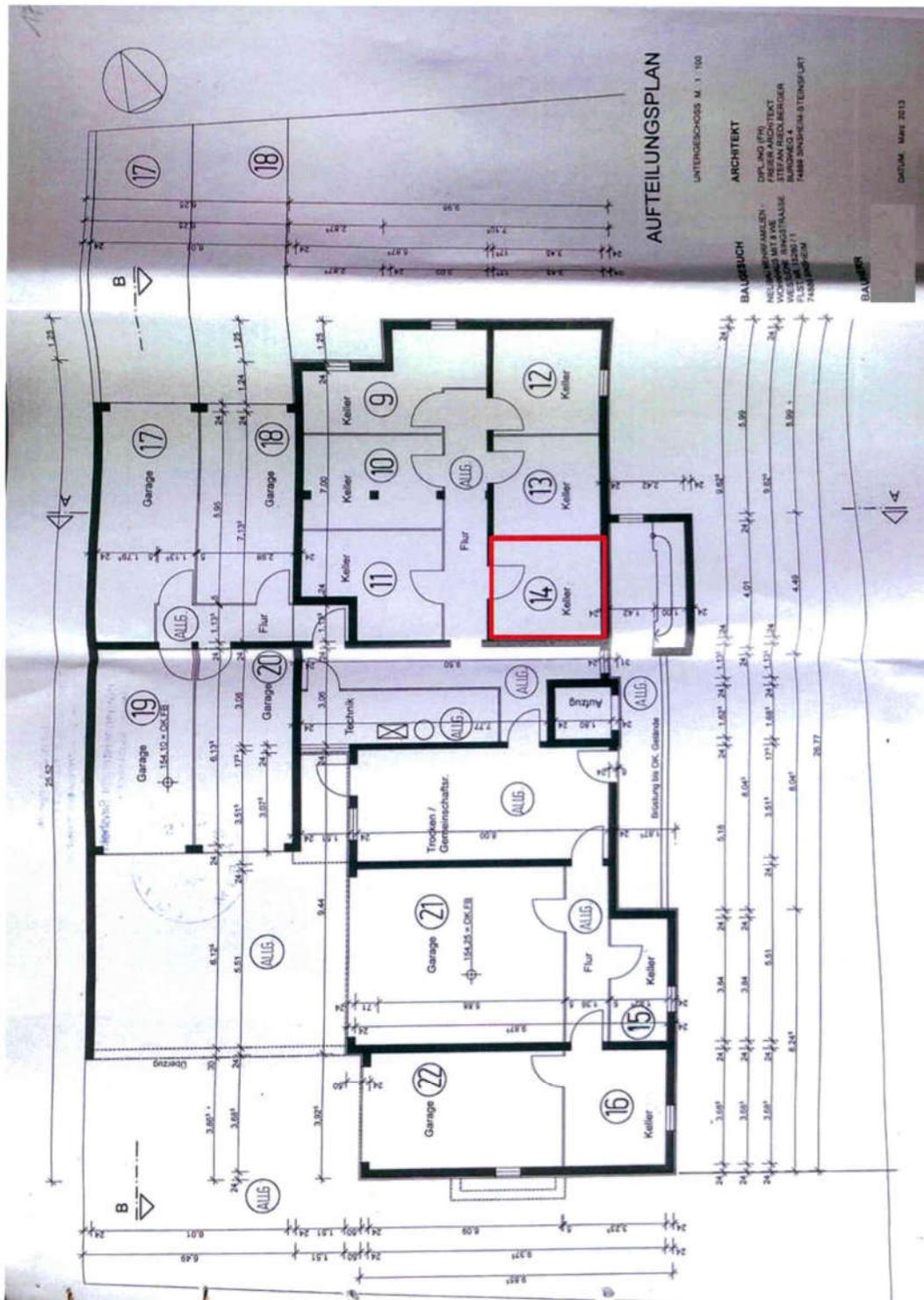


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

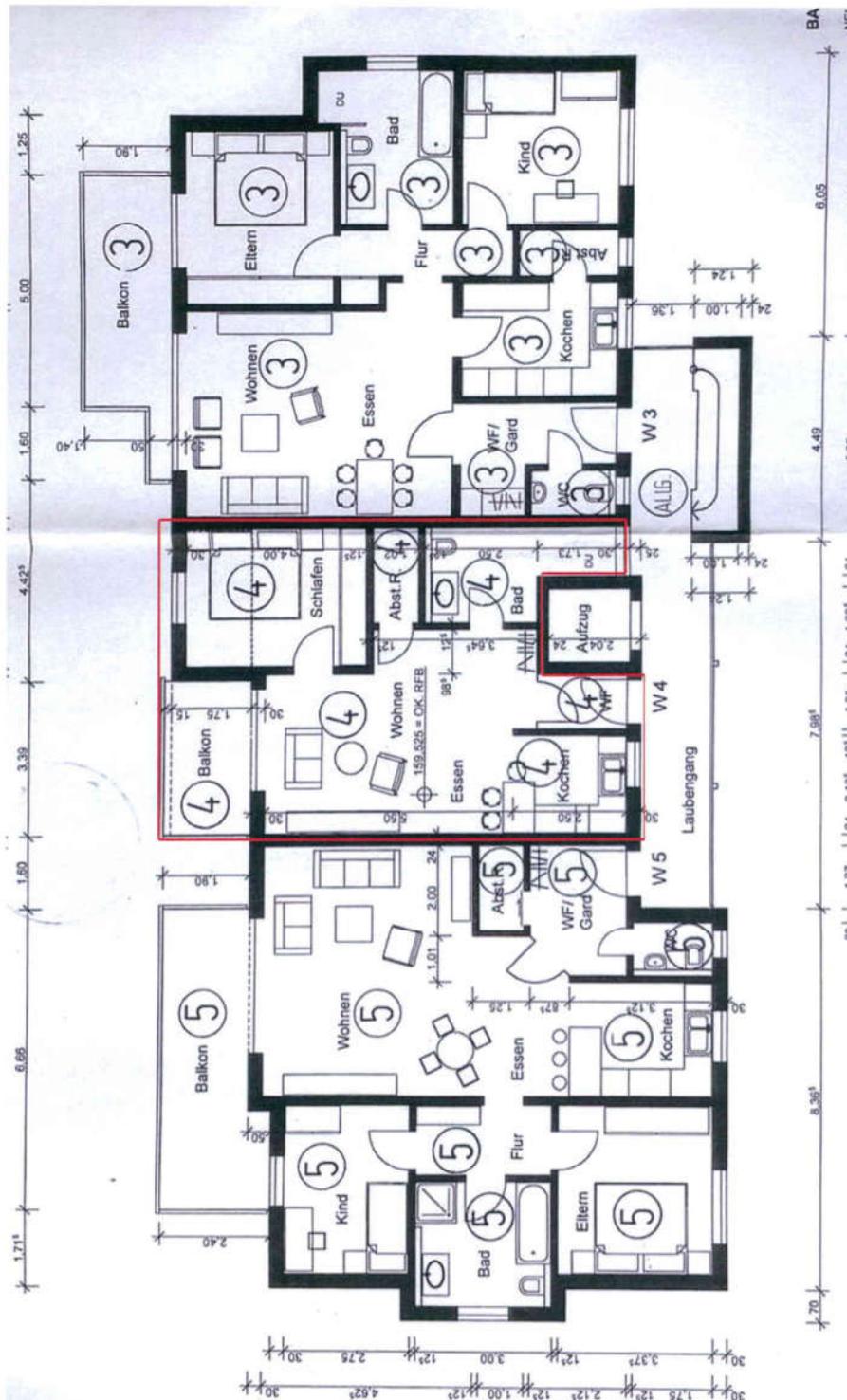


Abb. 2: Grundrissplan 1. Obergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

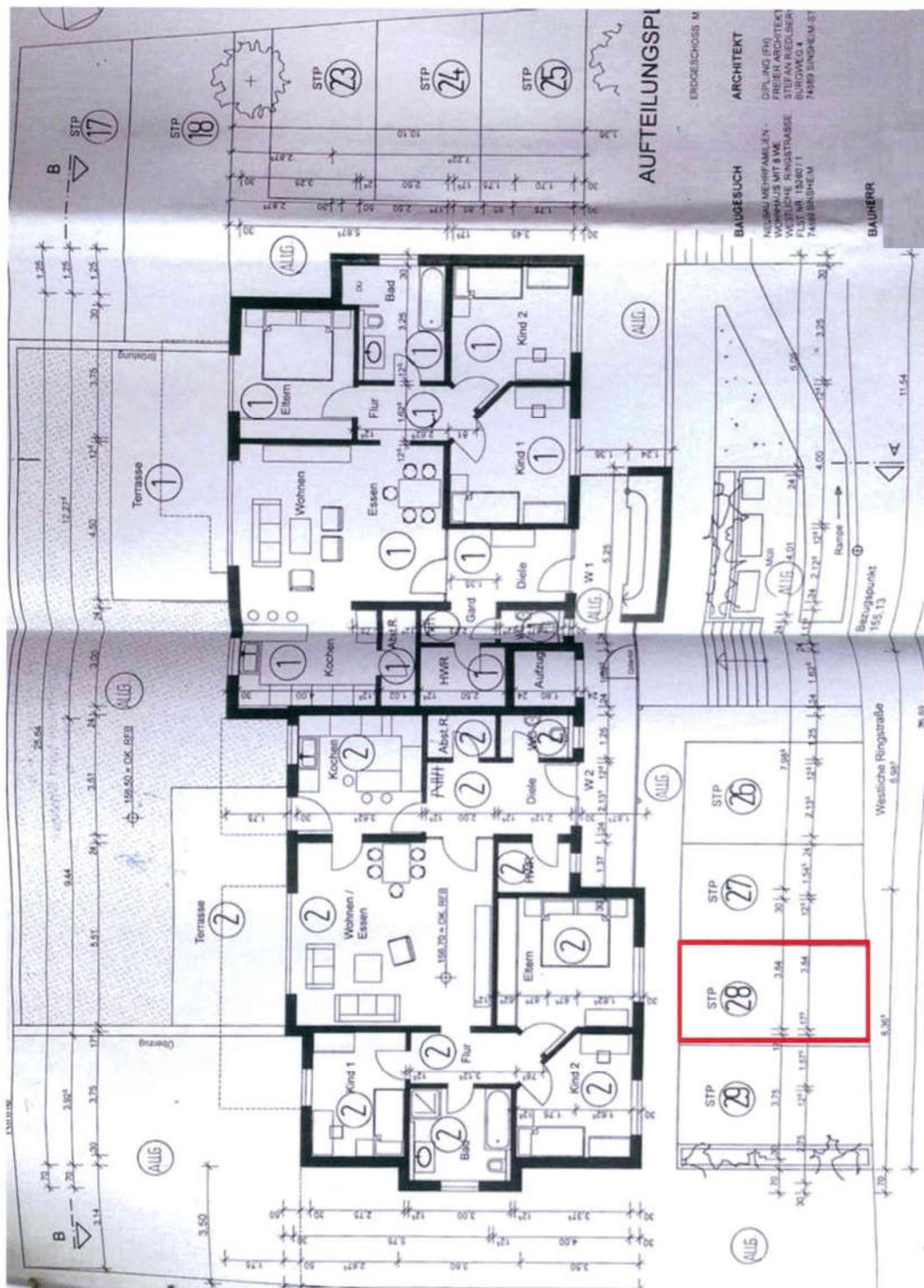


Abb. 4: Grundrissplan Erdgeschoss und Sondernutzungsrechte Kfz-Stellplätze (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 1 von 7

43

Mehrfamilienhaus Sinsheim
Westliche Ringstrasse 9D

Bau- und Leistungsbeschreibung

Vorbemerkung: Sämtliche Bauteile werden aus normgerechten Baustoffen hergestellt und diese nach den „anerkannten technischen Regeln“ verbaut. Fundamentquerschnitte, Decken, und Wandstärken werden durch die statische Berechnung festgelegt. Schall- und Wärmeschutz werden nach den zurzeit gültigen Bestimmungen und Verordnungen ausgeführt.

I. ROHBAU

- 1. ERDARBEITEN:** Die Erdarbeiten werden vollständig ausgeführt. Der Arbeitsraum wird mit Aushubmaterial verfüllt einschl. der erforderlichen Verdichtung. (Anschließende Setzungen sind in diesem Bereich möglich). Das Geländeprofil wird nach Angaben des Bauträgers hergestellt, überschüssiges Aushubmaterial wird auf eine Erdeponie verbracht.
- 2. ENTWÄSSERUNG:** Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Trennsystem. Die Rohrleitungen sind bis zur Hauptleitung verlegt, einschl. Revisionsschacht. Abwasserleitungen in PVC-Kanalrohr nach DIN V 19534-1.
- 3. GRÜNDUNG:** Fundamentierung nach statischen Erfordernissen.
- 4. KELLERBODEN:** Stahlbetonboden, nach statischen Erfordernissen, auf PVC-Folie und Kiesfilterschicht. Oberfläche geglättet.
- GARAGENBODEN:** Betonverbundpflaster auf Splittbett und Schottertragschicht
- 5. DECKEN:** Stahlbeton - Fertigteildecke, nach statischen Erfordernissen mit tapezierfähiger Untersicht.
- 6. BALKONE:** Stahlbetonplatte, thermisch getrennt.
- 7. AUSSENWÄNDE KG:** Stahlbetonmassiv- altern. Fertigteilwände, 24 cm stark. Zwischen Betonboden und aufgehender Wand wird ein Fugenband aus Bandstahl sowie eine Dichtungsschlämme gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut. Erdberührte Wandflächen erhalten an der Außenseite eine Feuchtigkeitsabdichtung gegen nicht drückendes Wasser einschl. Wärmedämmplatten und Mauerschutzrippenbahn.
- 8. AUSSENWÄNDE EG/OG:** Poroton Wärmedämmstein, Wanddicke nach statischen Erfordernissen.
DG: Holzständerwand, dicke nach statischer Erfordernis.
- 9. TRAGENDE Innenwände** Hochlochziegel, Wanddicke nach statischer Erfordernis.
- Wohnungstrennwand:** Planfüllziegel (Schallschutz) mit Beton Kern.
- Aufzugsschachtwand:** Stahlbeton, Dicke nach statischer Erfordernis

Seite 1 von 8

Abb. 1

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 2 von 7

Mehrfamilienhaus Sinsheim
Westliche Ringstrasse 9D

Bau- und Leistungsbeschreibung

10. TREPPEN: Stahlbetontreppenlauf mit Betonwerkstein- bzw. Natursteinauflage.
11. DACHKONSTRUKTION:
DG Pfettendach in Holzkonstruktion, Kantholz nach statischen Erfordernissen.
12. DACHWÄRMEDÄMMUNG: Aufsparrendämmung aus Holzfaserplatten plus Mineralwolle Zwischen-Sparren-Dämmung einschl. Dampfbremse. Flachdachdämmung aus Polystrol Hartschaum.
13. DACHDECKUNG
PENTHOUSE: Bitumen Flachdachabdichtung aus 2 Lagen Elastomerbitumenbahnen. Oberlag mit Schiefergranulat.
14. DACHDECKUNG
FLACHDACH: Nicht mit Penthouse überbaute Deckenflächen erhalten eine Bitumen Flachdachabdichtung aus Dampfsperre und 2 Abdichtungslagen aus Elastomerbitumen, Oberlage mit Schiefergranulat, Kiesschüttung außerhalb der Terrassenflächen.
15. DACHDECKUNG
GARAGEN: Bitumen- Flachdachabdichtung aus Dampfsperre und 2 Abdichtungslagen aus Elastomerbitumen, Oberlage mit Schiefergranulat durchwurzelungsfest. Begrünung außerhalb der Terrassenflächen nach Wahl des Bauträgers.
16. DACHENTWÄSSERUNG: Ortgangsabdeckungen, Regenfallrohre und Wandanschlüsse aus Zinkblech. Flachdacheinläufe -- Kunststoff, innenliegende Fallrohre aus Kunststoff-Schallschutzrohr.
- ## II HAUSTECHNIK
17. AUFZUGSANLAGE: Aufzugsanlage für 6 Personen, 1 Haltestelle je Geschoß
18. HEIZUNG: Nahwärmeversorgung, Übergabe im EG, mit Solarunterstützter Warmwasserbereitung, Warmwasser-Speicher. Die Regelung erfolgt über Außentemperaturfühler und Zeitschaltuhr. Sämtliche Wohnräume werden mit fertig lackierten Profil-Kompaktheizkörpern einschl. Thermostatventil, nach Wahl des Bauträgers bestückt. Im Bad wird 1 Handtuchheizkörper installiert. Die Auslegung der Heizkörper wird durch die Wärmebedarfsrechnung bestimmt. Einbau einer Mess-Station für Wärmemengenzähler in jeder Wohneinheit. Die elektronischen Wärmemengenzähler werden durch die Eigentümer gemietet. Die Nahwärmeversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der AVR-Energie.
9. SANITÄRINSTALLATION: Der Hauswasseranschluss wird über einen Verteiler mit Wasserfilter realisiert. Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über die Nahwärmeversorgung mit Solarunterstützung und Warmwasserspeicher. Wasserzählerstation für Kalt- und Warmwassermessung in jeder Wohnung, vorbereitet für elektronische Wärmemengenzähler die durch die Eigentümer gemietet werden. Alle Wasserleitungen werden unter Beachtung der DIN-Normen für Schallschutz, in Mehrschicht- oder Kunststoffrohr ausgeführt. Die senkrechten Abflussleitungen in Kunststoff-Schallschutzrohr, sämtliche Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen in Kunststoff HT-Rohr.

Seite 2 von 8

Abb. 2

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 3 von 7

Westliche Ringstr.
 4
 Mehrfamilienhaus Sinsheim
 Gastliche Ringstrasse 9D

Bau- und Leistungsbeschreibung**20. SANITÄRE AUSSTATTUNG:**

Gäste WC	Wandklosett aus Kristallporzellan „RENOVA-Nr.1“, mit Kunststoffringsitz und Deckel in Sanitärfarbe, einschl. Unterputz-Spülkasten.
	Handwaschbecken aus Kristallporzellan, Größe 40: 400 x 320 „RENOVA-Nr.1“, HANSARONDA-Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie, Bedienungshebel offene Form, Zugknopfablaufgarnitur mit starrem Auslauf.
Kochen	1 Kalt- und Warmwasserauslass, 1 Kaltwasseranschluss für Spülmaschine. 1 Wanddurchführung für Dunstabzug
Bad	Einbaubadewanne, Körperform, „Saniform plus“ aus Stahl, emailliert, Größe 170x75, HANSAVARIO-Unterputzeinbaukörper, HANSARONDA-Einhand-Brausebatterie, Bedienungshebel offene Form, Rückstellung Brause/Wanne. Brauseeinhandmischer mit Handbrause, Brauseschlauch in Kunststoff flexibel.
	Waschtisch "RENOVA-Nr.1", weiß, aus Kristallporzellan, Größe 65: 650 x 500, HANSARONDA-Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie, Bedienungshebel offene Form. Zugknopfablaufgarnitur mit starrem Auslauf.
	Wandklosett aus Kristallporzellan „RENOVA-Nr.1“, mit Kunststoffringsitz und Deckel in Sanitärfarbe, einschl. Unterputz-Spülkasten.
	Dusche bodeneben gefliest. Mittelablauf, HANSAVARIO-Unterputz-Einbaukörper, HANSARONDA-Einhand-Brause-Batterie, Bedienungshebel offene Form, mit Handbrause, Brauseschlauch in Kunststoff flexibel, Brausestange mit Gelenkstück und Feststellvorrichtung.
	1 Waschmaschinenanschluss
Bad 5	wie oben jedoch ohne Badewanne und Zubehör

21. ELEKTROINSTALLATION**TECHNISCHE AUSFÜHRUNG:**

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens sowie den VDE-Richtlinien. Alle Leitungen in den Wohnräumen werden unter Putz verlegt. Die Installation der Kellerräume erfolgt auf Putz.
 Schalter und Steckdosen - Fabrikat Jung, Serie 550 weiß.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN:

WF/Garderobe	1 Wechselschaltung 1 Deckenauslass 1 Telefonleerrhohr mit Kabel
Flur	1 Tasterschaltung mit 3 Tastern, 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
Gäste WC	1 Ausschaltung, 1 Wandauslass, 1 Gerätesteckdose
Küchen	1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass, 3 Steckdosen (Geräte), 1 Herdanschluss, 4 Arbeitssteckdosen
Abstellraum	1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass, 2 Steckdosen 1 Entlüfter in W1,2,4,5,8
Wohnen/Essen	1 Serienschaltung, 2 Deckenauslässe, 6 Steckdosen, 1 Antennensteckdose mit Kabel zum Sammelanschluss

Seite 3 von 8

Abb. 3

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 4 von 7

Mehrfamilienhaus Sinsheim
Westliche Ringstrasse 9D

Bau- und Leistungsbeschreibung

Balkon W3,4,5,6, Terrasse W1,2	1 Ausschaltung innen, 1 Wandauslass und Wandleuchte außen (nach Wahl des Bauträgers) 1 Steckdose mit FI-Schalter
Terrasse W7,8	2 Ausschaltungen innen, 3 Wandauslässe und 3 Wandleuchten außen (nach Wahl des Bauträgers), 2 Steckdosen mit FI-Schalter
Bad	1 Serienschalter mit 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass über dem Waschbecken, 2 Steckdosen
Kinderzimmer	1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass, 3 Steckdosen, 1 Antennensteckdose mit Kabel zum Sammelanschluss, 1 Telefonleerrohr mit Kabel
Eltern/Schlafzimmer	1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen
Ankleide W8	1 Antennensteckdose mit Kabel an Sammelanschluss 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass 1 Steckdose
Klingelanlage	Klingeldrucker und Sprechanlage für alle Wohneinheiten an zentraler Stelle am Eingang im EG sowie an jedem Wohnungseingang ein Klingeldrucker, Lautwerk und Sprechanlage im Wohn- oder Esszimmer.
Keller	1 Ausschaltung mit Schiffarmatur, 1 Steckdose
Garagen	1 Wechselschaltung mit Deckenauslass, 1 WD Leuchte 1 Steckdose für Torantrieb, 1 Steckdose

AUSSTATTUNG ALLGEMEIN:

Laubengang/Treppenhaus	5 Bewegungsmelder, 15 Leuchten
Technik UG	1 Ausschaltung, 1 WD-Leuchte
Flure UG	Bewegungsmelder und Wandleuchten nach Erfordernis
Außenbeleuchtung Hauszugang	1 Bewegungsmelder mit 2 Wandleuchten nach Wahl des Bauträgers
Garagenzufahrt	2 Bewegungsmelder mit je 2 Wand- und Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers

KABELANSCHLUSS: Leerrohr vom Sammelanschluss im Hausanschlussraum zu den einzelnen
Räumen in jeder Wohneinheit. Anschlusskosten gehen zu Lasten des
Erwerbers. Falls kein Kabelanschluss möglich ist, werden Leerrohre für
SAT-Anlage vorgesehen. SAT-Anlage durch Erwerber.

III. INNENAUSBAU**22. GIPSERARBEITEN:
INNENPUTZ**

Einlagiger-Gipswandputz in allen Wohnräumen auf Mauerwerk,
Kalk-Zementputz im Bad. Stahlbeton-Fertigdecken. Fugen gespachtelt.
Die Nichttragenden Zwischenwände sind tapezierfähig hergestellt
(Montagewand bzw. Gipsplatten)

W8	Bekleidung der Wandfläche mit Gipskartonplatten. Stöße und Fugen tapezierfähig gespachtelt und geschliffen.
----	--

Seite 4 von 6

Abb. 4

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 5 von 7

Mehrfamilienhaus Sinsheim
Westliche Ringstrasse 9D

Bau- und Leistungsbeschreibung

AUSSENPUTZ:	Mineralischer Außenputz, 2-lagig, Oberputz Kratzputzstruktur (Farbe nach Wahl des Bauträgers)
Garagen- und Keller-trennwände	Stahlblechlamellen auf entsprechender Grundkonstruktion.
23. ESTRICHARBEITEN:	Schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN 4108 bzw. 4109.
24. WOHNRAUMFENSTER UND FENSTERTÜREN:	Kunststoff-Fenster weiß, Verglasung mit Isolierglas, Uw nach Wärmebedarfsberechnung, verdeckt liegende Beschläge, silberfarbig eloxiert, Fenster- Türgriffe weiß, Wohn- Esszimmer 1 PSK-Schiebetür, sonst je 1 Dreh-Kipp-Beschlag in jedem Raum. RAL-Montage. Alu-Fensterbänke, einbrennlackiert mit Antidröhnschicht.
25. ROLLLÄDEN:	Kunststoffrollläden mit Einschubprofil.
26. NATURSTEINARBEITEN: Fensterbänke innen:	In Wohnräumen mit gemauerter Fensterbrüstung und Kunststoff-Fenstern - Fensterbänke aus Naturstein ca. 20 cm breit, (in Bad, WC und Küche gefliest).
27. SCHLOSSERARBEITEN: Treppengeländer:	Stahlkonstruktion mit Handlauf (Edelstahl).
Balkongeländer:	Edelstahlkonstruktion mit Handlauf, Glasfüllung
Terrassengeländer DG:	Gemauerte Brüstung mit Mauerabdeckung, Handlauf (Edelstahl),
Eingang Allgemeinräume	Mehrwecktüre, mit Grundierung und Farbanstrich, Farbe nach Wahl des Bauträgers. PZ Schloss
Kellerräume	In Trennwandsystem integrierte Türen, bzw. Mehrwecktüren im Massivwandbau.
Garagentore	Deckensektionaltore mit elektrischem Torantrieb, 2 Funk Handsender
28. EINGANGSTÜREN:	Aluminium-Haustüre aus Wärmedämmten, flächenbündigen Aluminiumprofilen (3 Kammer System) 1 Lichtausschnitt, Iso-Verglasung mit Ornamentglas, mit Stangengriff, Edelstahl matt gebürstet mit 3 Riegelbolzenschloss, PZ-Schloss,
29. BRIEFKASTENANLAGE:	9-teilige Anlage mit Sprechteil, aus Stahl, feuerverzinkt, pulverbeschichtet. Einzelgröße ca. 370*330*145 mm.
30. TISCHLERARBEITEN: Wohnungstüren:	Sperr-Türen mit Holzfutter, Holzfurnier in Buche natur, mit umlaufender Gummidichtung und silbereloxierten Beschlägen.

Seite 5 von 8

Abb. 5

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 6 von 7

Mehrfamilienhaus Sinsheim**Westliche Ringstrasse 9D****Bau- und Leistungsbeschreibung****31. FLIESENARBEITEN**Wand- und Bodenfliesen
Material:

Wand- und Bodenfliesen nach Wahl des Erwerbers.
Materialwert, Händler-Bruttoverkaufspreis 30,00 €/m². Die Fliesen werden in weißem oder grauem Material ausgefugt. Wartungsfugen (zwischen gefliesten Boden und aufgehenden, gefliesten Wänden sowie Raumecken) werden mit dauerelastischer Fugenmasse geschlossen.

Anschlussfugen zu Sanitärgegenständen, Fenster- und Türrahmen werden ebenfalls mit dauerelastischer Fugmasse hergestellt.
Im Bereich der Wartungsfugen kann es bei Fußbodenkonstruktionen mit Dämmschichten zu leichten Verformungen bzw. Senkungen kommen. Dies kann Veränderungen und Abrisse der Wartungsfugen mit sich bringen. Gemäß einschlägigen DIN-Vorschriften handelt es sich deshalb um Wartungsfugen, die nicht der allgemeinen Gewährleistung unterliegen. Abdichtung der gesamten Bodenfläche sowie der Wandflächen im Nassbereich, gegen nicht drückendes Wasser.

WANDFLIESEN

Bad

Wandfliesen, umlaufend raumhoch ca. 2,50 m an den Wänden, Fensterbank und evtl. Ablagen gefliest.

WC

Wandfliesen, umlaufend, Höhe ca. 1,60m, an den Wänden, Fensterbank u. evtl. Ablagen gefliest

Kochen:

In der Küche wird zwischen Unter und Oberschränken ein Plattenschild, bis max. 4,00m², gefliest.**BODENFLIESEN:**

nachstehend genannte Räume erhalten Bodenfliesen:

Bad, WC

Dusche bodeneben gefliest.

WF, Garderobe,
Kochen und Abstellraum

mit Fliesensockel.

Balkone W3,4,5,6,7

Für Außenbereich geeignete Fliese, Materialwert Händler-Bruttoverkaufspreis 30,00 €/m², mit Abdichtung unter dem Belag auf Gefälle-Verbundestrich.

Terrasse

Wohnung 1,2,3,7,8

Betonwerksteinplatten auf Splittunterlage. Materialwert Händler-Bruttoverkaufspreis 25,00 €/m², einschl. dem erforderlichen Unterbau.**EINMAUERN VON WANNEN:**

Die Badewannen werden fachgerecht eingemauert und die Sichtseite gefliest. Die Ausführung erfolgt als senkrechte, rechtwinklige Einmauerung, bündig mit dem Wannenrand.

32. BODENBELAGSARBEITEN**MATERIAL:**In allen Räumen, die keine Bodenfliesen erhalten, wird 3-Schicht Fertigparkett in Schiffsbodenoptik verlegt. Sockel passend zum Belag.
Materialwert, Händlerbruttoverkaufspreis 40,00 €/m²**Räume:**nachstehend genannte Räume erhalten den zuvor beschriebenen Bodenbelag:
Wohnen, Essen, Eiern/Schlafen, Flur, Ankleide, Kinderzimmer

Abb. 6

Anlage 4: Baubeschreibung

Seite 7 von 7

Mehrfamilienhaus Sinsheim
Westliche Ringstrasse 9D

Bau- und Leistungsbeschreibung**33. MALERARBEITEN:**

Wohn- Schlafräume:	Decken und Wände mit Raufasertapete tapeziert und mit weißer, umweltfreundlicher Wandfarbe gestrichen.
Kellerräume / Garagen:	Wände und Decken mit umweltfreundlicher Wandfarbe gestrichen.
Dachgesims:	Anstrich mit Dispersionslackfarbe bzw. Lasur, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

IV. AUSSENANLAGEN**34. STELLPLÄTZE / GARAGENZUFAHRT:**

Betonpflaster – Ökopflaster einschl. entsprechendem Unterbau.

35. HAUSZUGÄNGE:

Betonpflaster – Ökopflaster einschl. entsprechendem Unterbau. Um die Gebäude wird in nicht mit Pflaster befestigten Flächen, ein Spritzschutzstreifen, Grobkies ca. 50cm breit eingebaut.

36. BEGRÜNUNG:

Rohplanie, Raseneinsaat und Bepflanzung nach Wahl des Bauträgers. Das Garagendach erhält eine extensive Dachbegrünung.

V. SONSTIGE ANMERKUNGEN**37. BAUREINIGUNG:**

Die Wohnungen, die Kellerräume und das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

Die Baustelle wird bis zur Bezugsfertigkeit aller Wohnungen durch ein Bauschild gekennzeichnet. Das Betreten der Baustelle durch den Erwerber oder Dritte erfolgt auf eigene Gefahr.

Die in den Plänen vorhandenen zeichnerischen Darstellungen von Einrichtungsgegenständen sowie Möbel usw. sind als Vorschlag des planenden Architekten zu verstehen. Sie gelten daher nicht als Baubeschreibung und gehören nicht zum Vertragsumfang. Alle Leistungen, die in der vorstehenden Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt werden, gehören nicht zum Vertragsumfang.

Sämtliche in der Baubeschreibung genannten Ausstattungsgegenstände sind sorgfältig mit unseren Vertragspartnern ausgewählt worden. Die angegebenen Bruttoverkaufspreise gelten nur bei unseren Vertragsbetrieben. Die endgültige Auswahl der entsprechenden Produkte wie beispielsweise Fliesen oder Bodenbeläge in Form und Farbe, wird rechtzeitig zwischen den Erwerbern und den zum Zeitpunkt der Ausführung durch uns genannten Fachbetrieb festgelegt.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder Materialbeschaffung notwendig bzw. zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen die aufgrund von behördlichen Auflagen notwendig werden, oder Abweichungen von Plänen, die sich zur Lösung von bautechnischen Problemen während der Bauausführung ergeben, bleiben dem Bauherren vorbehalten und führen zu keiner Kaufpreisänderung.

Seite 7 von 8

Abb. 7

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Mehrfamilienhaus Sinsheim
Westliche Ringstrasse 9D

Wohnflächenberechnung**WOHNFLÄCHE W4 1. OBERGESCHOSS - MITTE**

Wohnen/	3,515*2,375 = 8,348		
Essen	2,240*3,645 = 8,165		
	2,260*3,125 = 7,063	=	23,575 m ²
Schlafen	3,060*4,000	=	12,240 m ²
Bad	2,125*2,500 = 5,313		
	1,135*1,375 = 1,969	=	7,282 m ²
Kochen	2,135*2,500	=	5,338 m ²
Abstellraum	1,020*2,125	=	2,168 m ²
Windfang/Garderobe	1,250*1,980	=	2,475 m ²
	Zwischensumme	=	53,077 m ²
	- 3% Putz	=	1,592 m ²
		=	51,485 m ²
Balkon	0,5* 1,900*2,700	=	2,565 m ²
WOHNFLÄCHE <u>W4</u> 1. OBERGESCHOSS MITTE GESAMT		=	54,050 m²

Abb. 1: Wohnflächenberechnung

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Laubengang 1. OG und Wohnungseingang

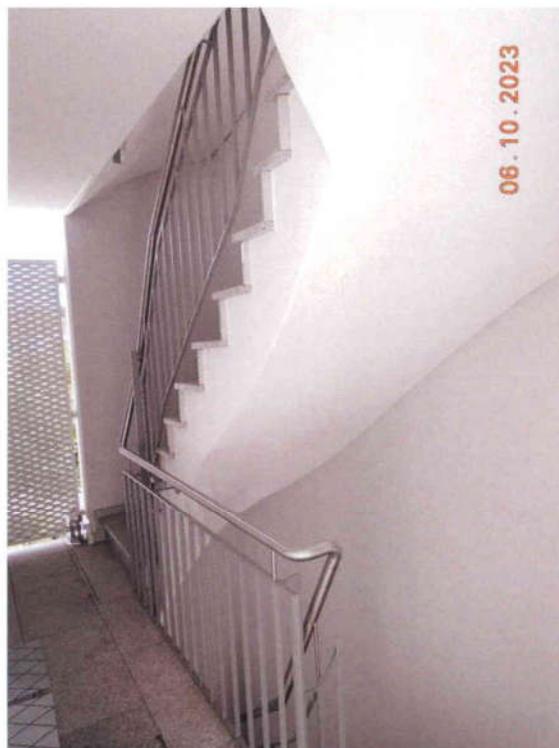


Bild 4: Treppenhaus