

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht

68149 Mannheim

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 23.11.2024

AZ.: MA 2K136/23

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des im Wohnungsgrundbuch von Ketsch, Blatt 3375 eingetragenen **150/260 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 68775 Ketsch, Bahnhofstr. 1, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum und Garage**

und des

im Wohnungsgrundbuch von Ketsch, Blatt 3376 eingetragenen **110/260 Miteigentumsanteils** am selben Objekt, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2**



Die **Verkehrswerte** wurden zum Stichtag 13.08.2024 ermittelt

für die **Wohnung Nr. 1** mit rd. **440.000 €**
und für die **Wohnung Nr. 2** mit rd. **270.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus **51** Seiten inkl. **6** Anlagen mit insgesamt **18** Seiten. Das Gutachten wurde in **fünf** 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 und Eigentümer.....	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.....	6
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.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus.....	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, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	13
3.5.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.6	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2.....	14
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	14
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	14
3.6.4	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	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	16
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für die Wohnung Nr. 1.....	17
4.4.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für die Wohnung Nr. 2.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung.....	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	20
4.5.4	Vergleichswert für die Wohnung Nr. 1.....	20
4.5.5	Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2.....	20

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
4.6	Ertragswertermittlung	21
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.6.3	Ertragswertberechnung für die Wohnung Nr. 1	24
4.6.4	Ertragswertberechnung für die Wohnung Nr. 2	25
4.6.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
4.7.4	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für die Wohnung Nr. 1	28
4.7.5	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für die Wohnung Nr. 2	28
4.8	Verkehrswert der Wohnung Nr. 1	29
4.9	Verkehrswert der Wohnung Nr. 2	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Bahnhofstr. 1, 68775 Ketsch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ketsch, Band 3375, lfd. Nr. 1 (WE Nr. 1) Band 3376, lfd. Nr. 1 (WE Nr. 2)
Katasterangaben:	Gemarkung Ketsch, Flurstück 8/20, Fläche 335 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht 68149 Mannheim Auftrag vom 05.07.2024 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	13.08.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Hierbei konnte ausschließlich die Wohnung Nr. 2 in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) und für die Räume der Wohnung Nr. 1 wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 29.01.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg
- Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Gebäudeflächen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Auskunft aus der Altlastenkartei
- Grundstücksmarktbericht 2023 Bezirk Schwetzingen
- Auskunft aus dem Mietspiegelportal [immoscout24.de](https://www.immoscout24.de)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches 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.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Grundbucheintrag vom 21.09.2011). Nach BauGB § 153 Abs.1-4 wäre außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zu ermitteln. Dieser unterscheidet sich darin, dass keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen, solange die sogenannten Ausgleichsbeträge für die aus der Sanierung resultierenden Bodenwertsteigerungen nicht angefordert und beglichen sind. Die Gemeinde verzichtet aber grundsätzlich auf die Erhebung solcher Ausgleichsbeträge (vereinfachtes Verfahren), sodass auch außerhalb der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine (wesentlichen) Veränderung der Verfahrensergebnisse zu erwarten wäre. Im Folgenden wird hierauf kein weiterer Bezug genommen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	beide Wohnungen sind eigengenutzt
Hausverwalter:	Eigenverwaltung
Zwangsverwalter:	entfällt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	nicht bekannt
Energieausweis:	nicht vorgelegt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Ketsch (ca. 12.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg ca. 10 km; Mannheim ca. 20 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 120 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 36 vorort
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 und A 61 jeweils ca. 5 km
	<u>Bahnhof:</u> Mannheim (S-Bahnanschluss an der Haltestelle MA-Rheinau) ca. 5 km
	<u>Flughafen:</u> Mannheim ca. 20 km, Frankfurt ca. 80 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Zentrale Lage in Ketsch. Gemeindeverwaltung und öffentliche Versorgung in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> 11,95 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 28 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 335 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises (Wasserrechtsamt) vom 15.07.2024 besteht <u>kein</u> Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 29.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher gleichlautend folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsvermerk Nicht wertrelevant (siehe Vorbemerkung unter Pkt. 1.4) • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant. In Grundbuch 3.376 besteht darüber hinaus eine <ul style="list-style-type: none"> • Erwerbsvormerkung für eine natürliche Person Diese Erwerbsvormerkung ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Die Wohnungen sind eigengenutzt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine Eintragung.

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 "Ortskern – Bereich B" Gemeinde Ketsch, in Kraft getreten am 12.06.2008, im Bereich 1 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)

FH max. 12,50 m; TH max. 7,00 m

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 Pläne aus der Grundbuchakte (Abgeschlossenheitsbescheinigung) ergab mit Ausnahme der Überdachung und Schließung der Dachfläche über der Heizung und der Garage keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei (schriftliche Auskunft der Gemeinde Ketsch vom 16.07.2024).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich 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 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Die Wohnungen sind eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. 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 - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit teilausgebautem Dachspitz
Baujahr:	1980 vermitteltes Baujahr zur Bewertung; Ursprungsbaujahr nicht feststellbar, Erweiterungsbau um 1995
Modernisierung:	nach 1995 keine wesentliche
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Keller der WE Nr. 1 (alter Gewölbekeller)

Erdgeschoss:

Hauptwohnebene der WE Nr. 1; Heizungsraum mit Tanklager; Garage (zu WE Nr. 1)

Obergeschoss:

Wohnbereiche der WE Nr. 1 und Nr. 2 (mit Zugang über Außentreppe);
Überbau der Terrasse und der Garage („Wintergarten“ – ohne ersichtliche Genehmigung)

Dachgeschoss:

Galerie, Hobby- und Abstellraum der WE Nr. 2

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk (Gewölbe)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit nachträglich aufgebracht er Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, Gipskarton-Montagewände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Außentreppe zur WE Nr. 2:</u> Stahlkonstruktion
	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktionen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) mit Aufsparrendämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung

Heizung:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung (Baujahr 1996) 22 KW; Brenner (Baujahr 2021); Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße 2 x 1.500 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung), tlw. klimatisiert
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Außentreppe zur WE Nr. 2; „Wintergarten“ (WE Nr. 2), Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Klimageräte (partiell)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

Anbau hinter der Garage (Schuppen)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche (Sondernutzungsfläche WE Nr. 2), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum und Garage. Die Wohnung befindet sich überwiegend im vorderen Hausteil im EG und OG.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Aufstellung der Bauakte rd. 136,66 m ² . Die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft (siehe Anhang 5).
Raumaufteilung/Orientierung:	Siehe Pläne in Anhang 4.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (überwiegend vermutlich aus 1995); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
sanitäre Installation:	<u>Bad (EG) gemäß Bauplänen:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, Ausführungen nicht feststellbar (keine Besichtigung) <u>Bad (OG) gemäß Bauplänen:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, Ausführungen nicht feststellbar (keine Besichtigung)

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist nicht feststellbar (fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit).

3.5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	vermutlich keine
Erhaltungsrücklage:	Eine Erhaltungsrücklage ist vermutlich nicht gebildet worden. Eine angemessene Rücklage sollte bei mindestens 50,00 €/m ² Wohn- oder Nutzfläche liegen. Dementsprechend wird eine Rückstellung für das Gesamtobjekt über 12.000,00 € gebildet.

3.6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 2. Die Wohnung befindet sich maßgeblich im hinteren Hausteil im OG und dem gesamten DG.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß meinen Berechnungen rd. 80,30 m ² (siehe Anhang 5).
Raumaufteilung/Orientierung:	Siehe Pläne in Anhang 4.
Grundrissgestaltung:	individuell
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (überwiegend aus 1995, tlw. erneuert bzw. ergänzt in 2003 und 2019); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
sanitäre Installation:	<u>Bad (OG):</u> eingebaute Wanne, WC, Pissoir; Waschbecken, gute moderne Ausführung <u>Gäste-WC (DG):</u> WC, Waschbecken, installiert, aber nicht fertiggestellt

3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend.

3.6.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	PKW-PKW-Stellplatz Nr. 2
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	vermutlich keine
Erhaltungsrücklage:	Eine Erhaltungsrücklage ist vermutlich nicht gebildet worden. Eine angemessene Rücklage sollte bei mindestens 50,00 €/m ² Wohn- oder Nutzfläche liegen. Dementsprechend wird eine Rückstellung für das Gesamtobjekt über 12.000,00 € gebildet.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich überwiegend in einem guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die beiden Eigentumswohnungen in 68775 Ketsch, Bahnhofstr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben der WE Nr. 1:

Grundbuch- und Katasterangaben der WE Nr. 1:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ketsch	3375	1
Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ketsch	3376	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ketsch	8/20	335 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der zuständige Gutachterausschuss im Bezirk Schwetzingen veröffentlicht Vergleichskaufpreise spezifiziert nach Gemeinden. Es wird deshalb das Vergleichsverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

4.3 Anteilige Wertigkeit der Wohnungseigentumseinheiten am Gesamtgrundstück

Der den Wohnungseigentumseinheiten jeweils zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des jeweiligen Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **580,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	335 m ²

4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	580,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.08.2024	× 1,10	E1

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	638,00 €/m²	
Fläche	×	335 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	213.730,00 € rd. 214.000,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der durchschnittlichen Baulandpreisentwicklung der Bundesrepublik Deutschland.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für die Wohnung Nr. 1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 150/260) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	214.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 150/260	
anteiliger Bodenwert	= 123.461,54 € rd. 123.500,00 €	

4.4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für die Wohnung Nr. 2

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 110/260) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	214.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 110/260	
anteiliger Bodenwert	= 90.538,46 € rd. 90.500,00 €	

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 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 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 (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.

4.5.2 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 (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 Wertermittlungstichtag.

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, betragsrechtlicher 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 zugrundeliegenden 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 eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. beitragsfreier Vergleichsfaktors (Grundstücksmarktbericht Bezirk Schwetzingen 2022 für Ketsch – ausreißerbereinigt)	=	3.401,00 €/m²	
---	---	---------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors für die Wohnung Nr. 1				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2022	13.08.2024	× 1,00	Seitwärtsbewegung
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	86,00	136,66	× 0,95	
relativer Vergleichswert für die Wohnung Nr. 1			=	3.230,95 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors für die Wohnung Nr.2				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2022	13.08.2024	× 1,00	Seitwärtsbewegung
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	86,00	80,30	× 1,00	
relativer Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2			=	3.401,00 €/m²

4.5.4 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 1

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.230,95 €/m ²	
Wohnfläche	× 136,66 m ²	
Zwischenwert	= 441.541,63 €	
Zu-/Abschläge absolut (Garage)	+ 10.000,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 451.541,63 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 6.923,08 €	
Vergleichswert	= 444.618,55 € rd. 445.000,00 €	

4.5.5 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 2

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.401,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 80,30 m ²	
Zwischenwert	= 273.100,30 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 5.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 278.100,30 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.076,92 €	
Vergleichswert	= 273.023,38 € rd. 273.000,00 €	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vermutlich fehlende Erhaltungsrücklage (Berechnung siehe Ertragswertverfahren).

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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung für die Wohnung Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG/OG	136,66	1,00	10,50	1.435,00	17.220,00
	2	Garage			60,00	60,00	720,00
Summe			136,66	1,00		1.495,00	17.940,00

jährlicher Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten)	17.940,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	2.814,71 €
jährlicher Reinertrag	= 15.125,29 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 123.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitrags- frei))	= 2.470,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.655,29 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,489
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 322.570,69 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 123.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 446.070,69 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 446.070,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.923,08 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 439.147,61 €
	rd. 439.000,00 €

4.6.4 Ertragswertberechnung für die Wohnung Nr. 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG/OG	80,30	1,00	10,50	843,15	10.117,80
	2	PKW- Stellplatz			20,00	20,00	240,00
Summe			80,30	1,00		863,15	10.357,80

jährlicher Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten)	10.357,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	1.774,30 €
jährlicher Reinertrag	= 8.583,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 90.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitrags- frei))	1.810,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.773,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,489
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 172.649,74 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 90.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 263.149,74 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 263.149,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.076,92 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 258.072,82 €
	rd. 258.000,00 €

4.6.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Die Auswertungen von Immobilienangeboten durch die Firma Geoport/Immoscout24 haben für Ketsch für Wohnungen einen durchschnittlichen Mietpreis von 10,50 €/m² €/m² ergeben. Aus gutachterlicher Sicht ist dieser Mietpreis als angemessen anzusehen.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK) für die Wohnung Nr. 1

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnung (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
	Garage (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	136,66 m ² × 13,80 €/m ²	1.885,91 €
	Garage (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		358,80 €
Summe			2.814,71 €

Bewirtschaftungskosten (BWK) für die Wohnung Nr. 2

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnung (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
	PKW-Stellplatz (Stpl.)	1 Stpl. × 23,00 €	23,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	80,30 m ² × 13,80 €/m ²	1.108,14 €
	PKW-Stellplatz (Stpl.)	1 Stpl. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		207,16 €
Summe			1.774,30 €

Liegenschaftszinssatz

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (Standardstufe 3).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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 für Wohnung Nr. 1
Weitere Besonderheiten		-6.923,08 €
• vermutlich fehlende Erhaltungsrücklage	-12.000,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung für Wohnung Nr. 2
Weitere Besonderheiten		-5.076,92 €
• vermutlich fehlende Erhaltungsrücklage	-12.000,00 €	

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen¹

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 Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 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 **geeigneten Vergleichsfaktoren** 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

4.7.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für die Wohnung Nr. 1

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **439.000,00 €**, und der **Vergleichswert** mit rd. **445.000,00 €** ermittelt.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [439.000,00 € x 0,40 + 445.000,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **440.000,00 €**.

4.7.5 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für die Wohnung Nr. 2

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **257.000,00 €**, und der **Vergleichswert** mit rd. **272.000,00 €** ermittelt.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [257.000,00 € x 0,400 + 272.000,00 € x 1,000] ÷ 1,400 = rd. **270.000,00 €**.

¹ Die Verfahrensergebnisse werden kaufmännisch auf volle 10.000 € gerundet.

4.8 Verkehrswert der **Wohnung Nr. 1**

Der **Verkehrswert** für den 150/260 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 68775 Ketsch, Bahnhofstr. 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum und Garage Nr. 1

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ketsch	3375	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ketsch		8/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

440.000 €

(in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

4.9 Verkehrswert der **Wohnung Nr. 2**

Der **Verkehrswert** für den 110/260 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 68775 Ketsch, Bahnhofstr. 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ketsch	3376	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ketsch		8/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

270.000 €

(in Worten: zweihundertsiebzigttausend 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 23. November 2024

Claus-Dieter Meinzer



Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Wohnung Nr. 1**in **Ketsch, Bahnhofstr. 1**

Flur

Flurstücksnummer **8/20**Wertermittlungstichtag: **13.08.2024**

Bodenwert					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]
Grundstücks- anteil	baureifes Land	frei	638,81	335,00	123.500,00
Summe:			638,81	335,00	123.500,00

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäude	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnung Nr.1	Zweifamili- enhaus			136,66	1980	80	36

Wesentliche Daten				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Wohnung Nr.1	17.940,00	2.814,71 € (15,69 %)	2,00	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	903,42 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-50,66 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.219,67 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,53
Verkehrswert/Reinertrag:	29,09

Ergebnisse	
Ertragswert:	439.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	445.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	440.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.08.2024

Bemerkungen

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Wohnung Nr. 2**in **Ketsch, Bahnhofstr. 1**

Flur

Flurstücksnummer **8/20**Wertermittlungstichtag: **13.08.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Grundstücks- anteil	baureifes Land	frei	638,81	335,00	90.500,00	
Summe:			638,81	335,00	90.500,00	

Objektdaten								
Bewertungs- bereich	Gebäude	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnung Nr.2	Zweifamili- enhaus			80,30	1980	80	36	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnung Nr.2	10.357,80	1.774,30 € (17,13 %)	2,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.127,50 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-63,22 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.362,39 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	26,07
Verkehrswert/Reinertrag:	31,46

Ergebnisse	
Ertragswert:	258.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	273.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	270.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.08.2024

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

WoFlV:

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, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 06: Fotos

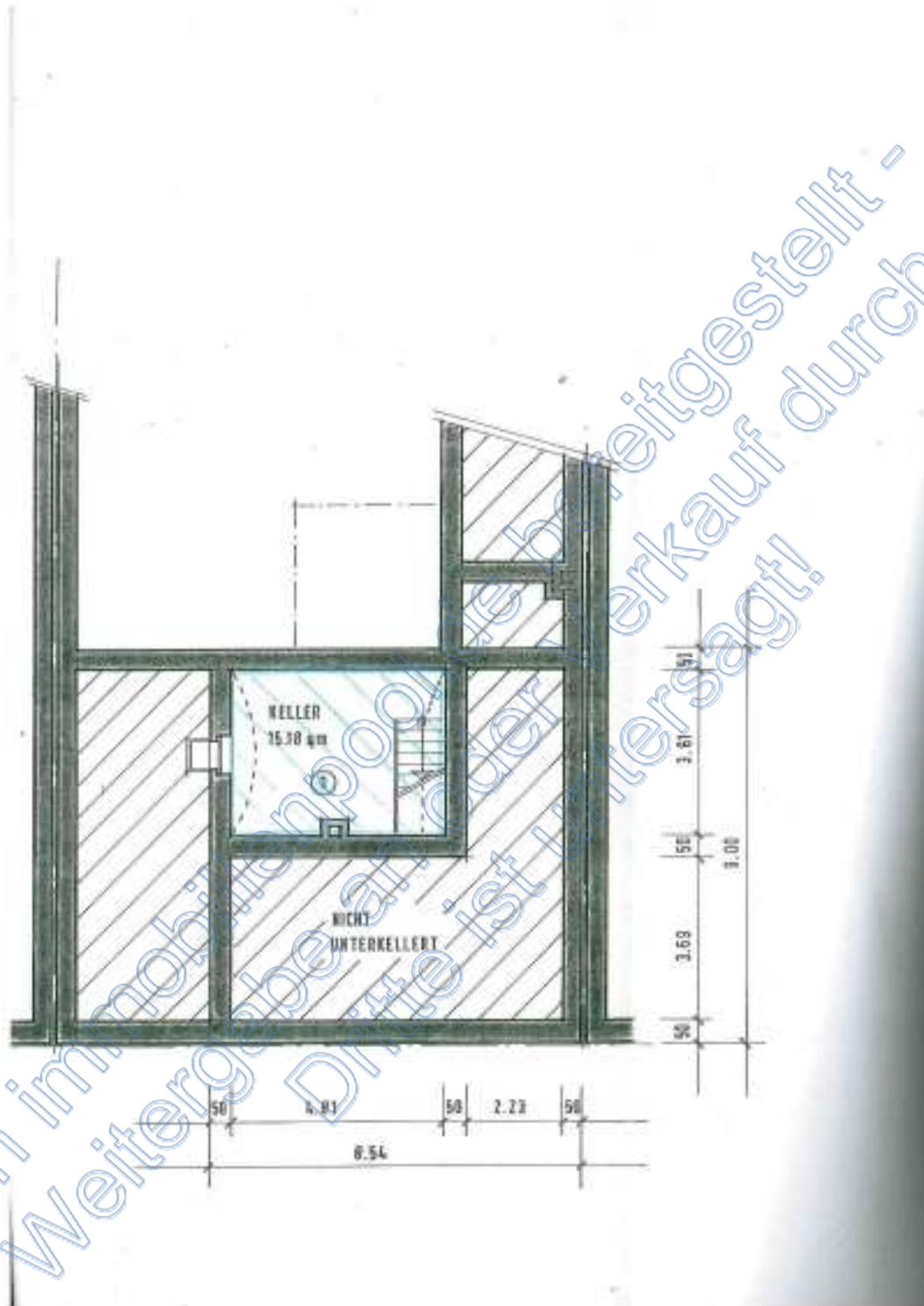
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. 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.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

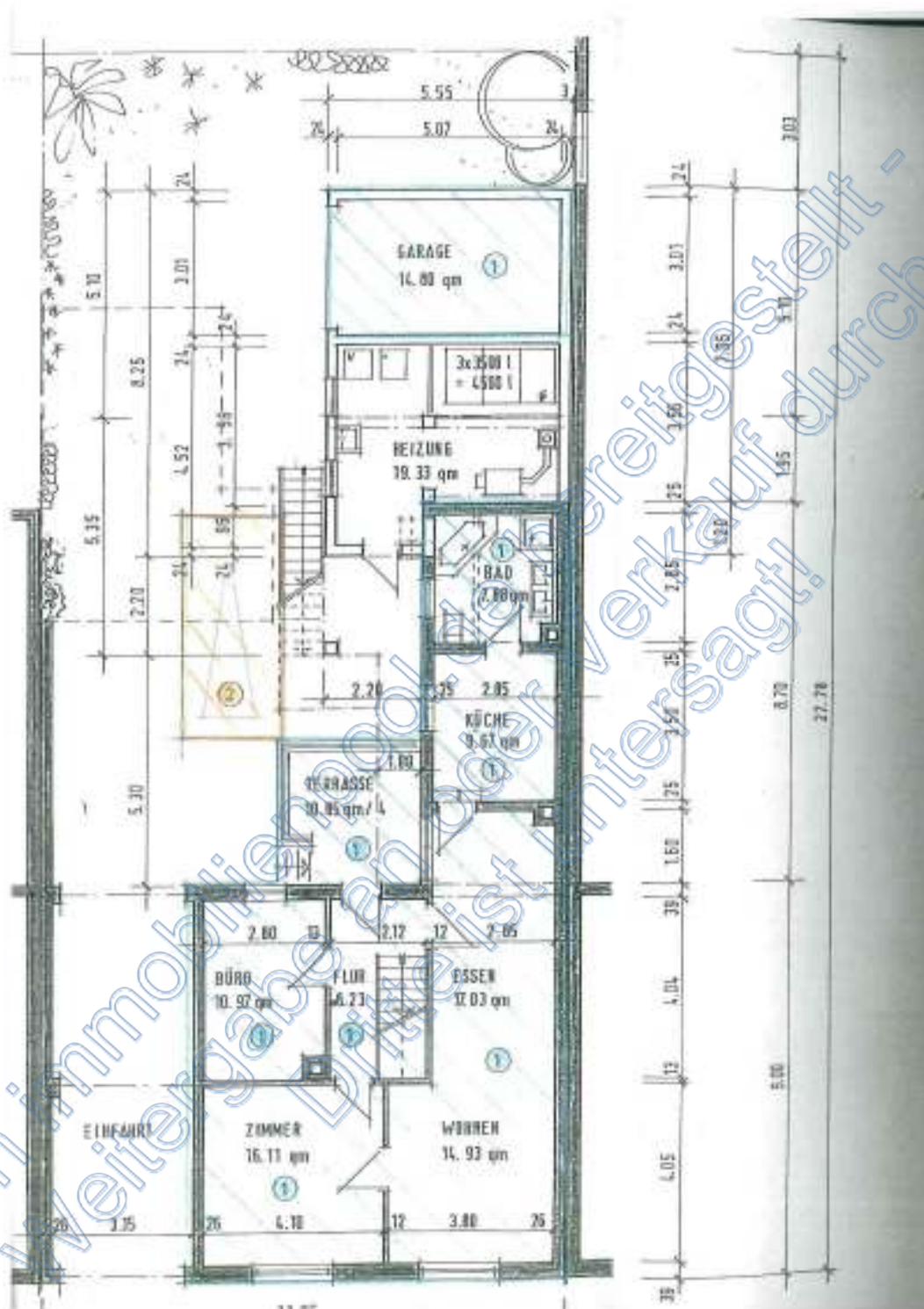
Seite 1 von 6



Grundriss KG (aus Abgeschlossenheitsakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

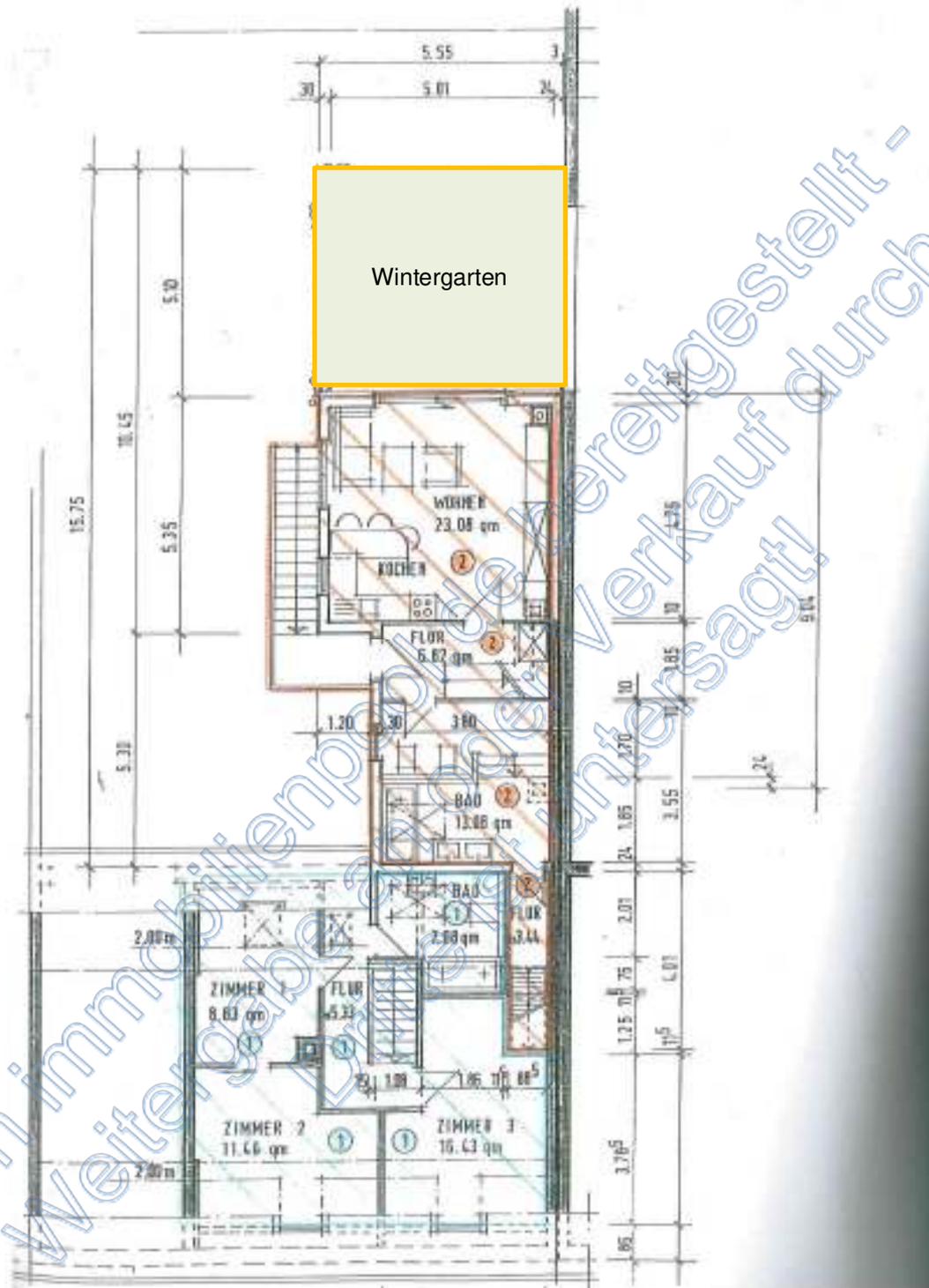
Seite 2 von 6



Grundriss EG (aus Abgeschlossenheitsakte) mit PKW-Stellplatz Nr. 2

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

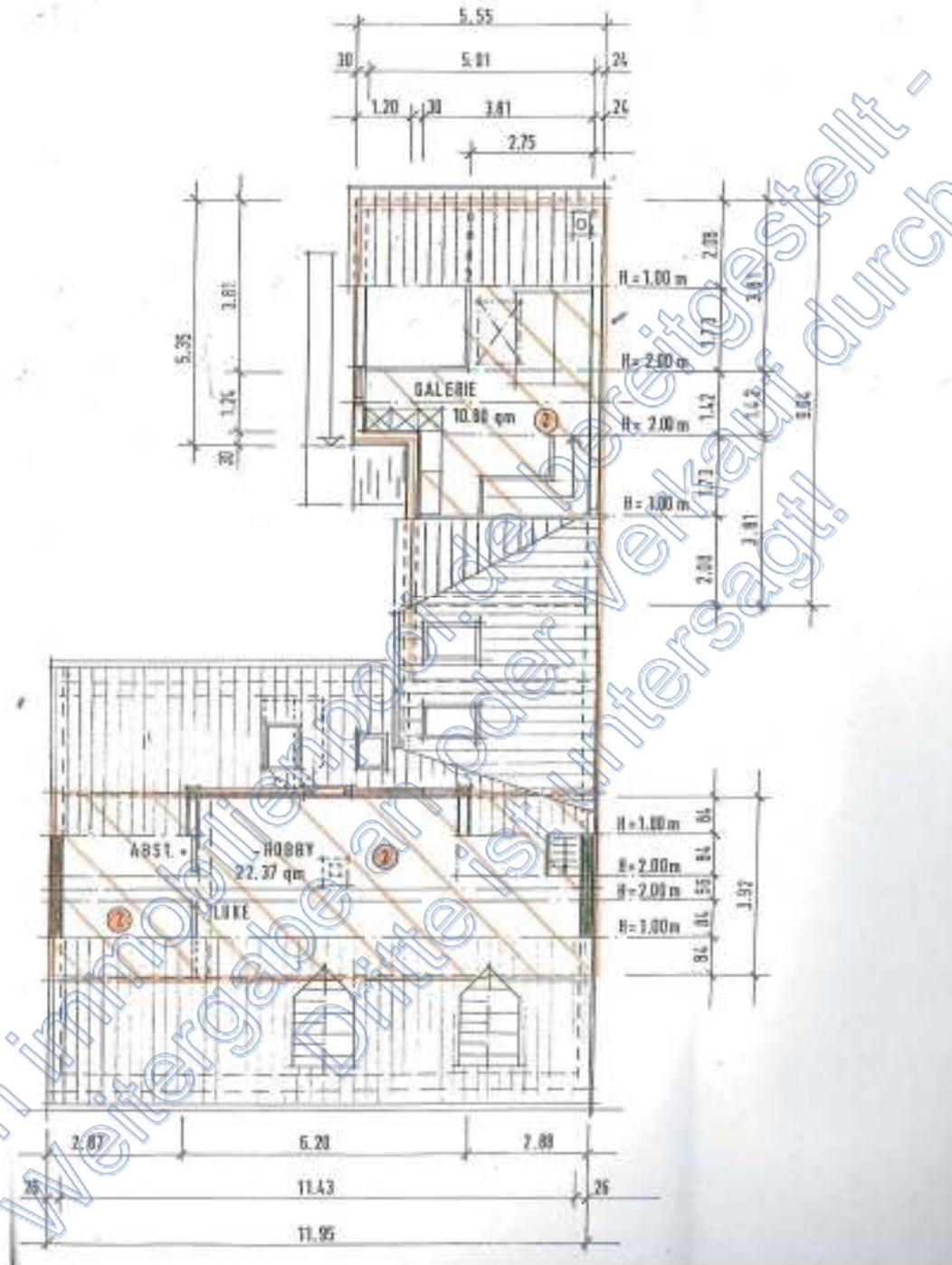
Seite 3 von 6



Grundriss OG (aus Abgeschlossenheitsakte) - mit skizzierter Modifizierung (Wintergarten)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

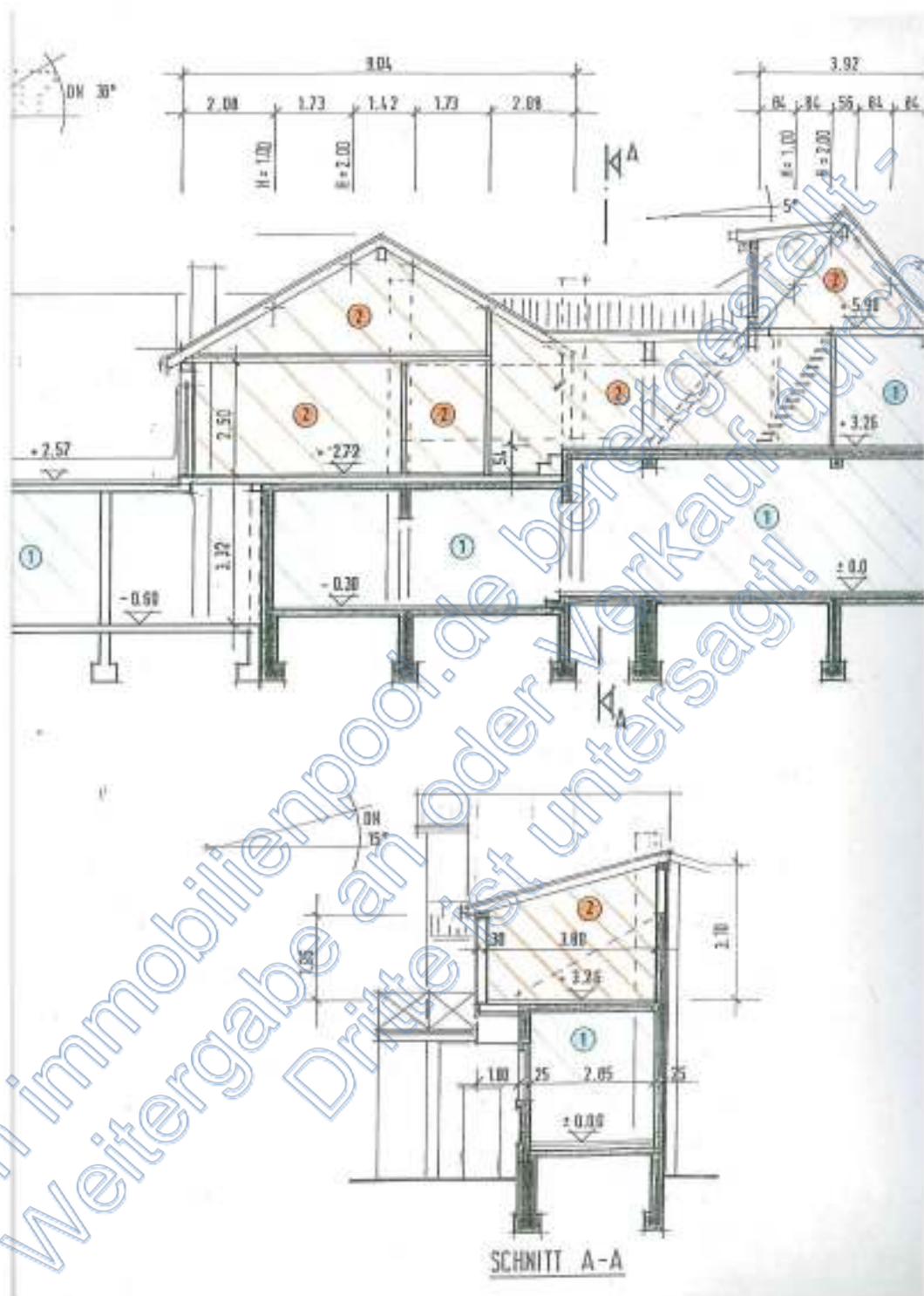
Seite 4 von 6



Grundriss DG (aus Abgeschlossenheitsakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

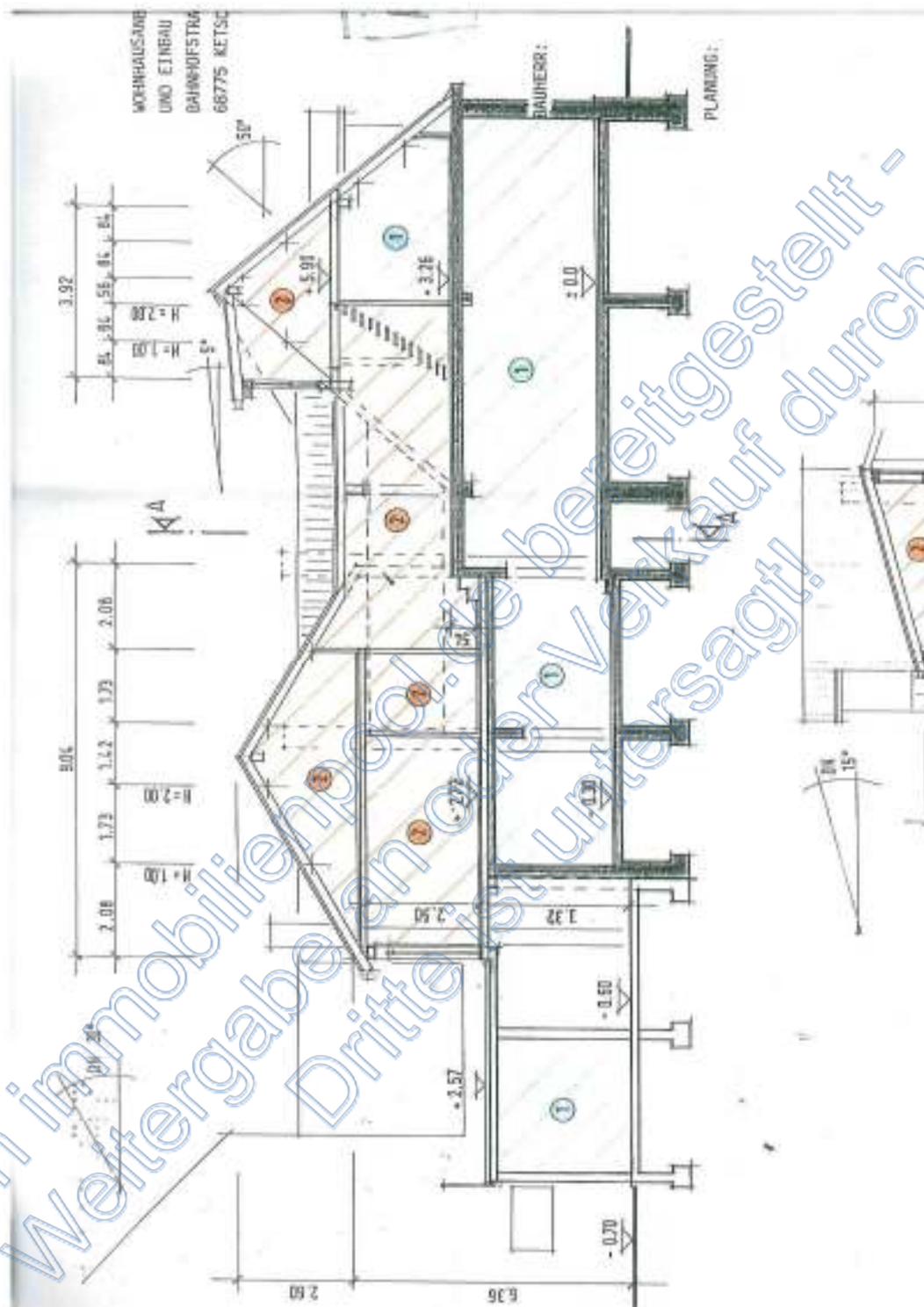
Seite 5 von 6



Schnitt A-A (aus Abgeschlossenheitsakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



Schnitt B-B (aus Abgeschlossenheitsakte)

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

WOHNFLÄCHENBERECHNUNGErdgeschoss:

Flur:	2,10 x 4,04	- 3%	=	8,23 qm
Büro:	2,80 x 4,04	- 3%	=	10,97 qm
Zimmer:	4,10 x 4,05	- 3%	=	16,11 qm
Wohnen:	3,80 x 4,05	- 3%	=	14,93 qm
Essen:	2,85 x 6,16	- 3%	=	17,03 qm
Küche:	2,85 x 3,50	- 3%	=	9,67 qm
Bad:	2,85 x 2,85	- 3%	=	7,88 qm
Terrasse:	3,27 x 3,32 x 0,25		=	2,71 qm
				<hr/>
			=	87,53 qm

Obergeschoss:

Flur:	$1,89 \times 1,00 + 3,58 \times 0,90 + 0,84 \times 0,90 \times 0,5$	- 3%	=	5,33 qm
Bad:	$1,08 \times 2,01 + 1,86 \times 2,76$	- 3%	=	7,08 qm
Zimmer 1:	wie Bestand		=	8,83 qm
Zimmer 2:	wie Bestand		=	11,46 qm
Zimmer 3:	$12,68 - 1,25$		=	16,43 qm
				<hr/>
			=	49,13 qm

Wohnflächenberechnung WE Nr. 1 (aus Bauakte)

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

WG-Anbau:

Flur:	3,80 x 1,85		- 3%	=	6,82 qm
Bad:	3,80 x 3,55		- 3%	=	13,08 qm
Kl. Flur:	0,885 x 4,01		- 3%	=	3,44 qm
Wohnen + Kochen:	5,01 x 4,75		- 3%	=	23,08 qm

Wintergarten	5.01 x 4,90	häufige Anrechnung gemäß WMR	- 3%	=	11,90 qm
--------------	-------------	------------------------------	------	---	----------

Galerie:	$5,01 \times 1,42 - 0,18 \times 1,20 + 3,81 \times 1,73 \times 0,5 + 2,75 \times 1,73 \times 0,5 - 0,80 \times 3,50$		- 3%	=	10,80 qm
----------	--	--	------	---	----------

Hobby:	11,43 x 0,56	=	6,40		
	1,68 x 5,60	=	9,41		
	5,83 x 0,84 x 0,5	=	2,45		
	11,43 x 0,84 x 0,5	=	4,80	- 3%	=

Hobbyraum	häufige Anrechnung gemäß WMR	=	11,18 qm
-----------	------------------------------	---	----------

Wohnfläche nach WMR	=	80,30 qm
---------------------	---	----------

Wohnflächenberechnung WE Nr. 2 (aus Bauakte) - mit Modifizierung

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hofzufahrt

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Hofdurchfahrt



Bild 4: Hofansicht mit Rückseite Gebäude (EG WE Nr. 1)

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Hof- und Gartenansicht



Bild 6: Garagenansicht

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: DG Vorderhaus (Hobbyraum WE Nr. 2)



Bild 8: Hobbyraum WE Nr. 2

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 7

Bild 9: Wohnraum WE Nr. 2 mit Treppe zur Galerie



Bild 10: "Wintergarten" WE Nr. 2

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 7

Bild 11: Bad WE Nr. 2



Bild 12: Terrassenaufbau WE Nr. 2 ("Wintergarten")

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Heizkessel



Bild 14: Klimagerät (WE Nr. 2)