

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!**

GUTACHTEN

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

für die **Eigentumswohnung Nr. 5** in dem Mehrfamilienhaus in
69469 Weinheim, Bergstraße 12, im Gutachten näher bezeichnet.
(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Mannheim, Aktenzeichen **2 K 171/25**)



Der **Verkehrswert** für die **Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag 5. Januar 2026 ermittelt mit

129.000,00 €

in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
-	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Sonstige Angaben	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.1.3	Verkehrsanbindung	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	9
3.1.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.1.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.1.6	Zustand des Gebäudes.....	9
3.2	Nebengebäude.....	9
3.3	Außenanlagen.....	9
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	10
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	10
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	10
4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
4.4	Zustand des Gebäudes.....	10
4.5	Baumängel/Bauschäden	10
4.6	Besonderheiten	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	11
5.4	Bodenwertermittlung	12



5.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	12
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	13
5.5	Vergleichswertermittlung.....	13
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	14
5.5.3	Vergleichswert.....	15
5.5.4	Vergleichswert.....	15
5.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
5.6	Ertragswertermittlung	16
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
5.6.3	Ertragswertberechnung.....	19
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
5.7	Verkehrswert.....	23
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software	26
8	Karten	27
8.1	Übersichtskarte	27
8.2	Detaillkarte	28
8.3	Liegenschaftskarte.....	29
8.4	Bodenrichtwertkarte.....	30
9	Berechnung Mindermiete.....	31
10	Grundriss	32
11	Wohnflächenberechnung	33
12	Fotos	34



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung mit Außenstellplatz	
Baujahr	ca. 1927	
Gesamtnutzungsdauer	80	
Restnutzungsdauer	30	aufgrund Modernisierung
Bodenrichtwert	800,00 €/m ²	
Bodenwertanteil	29.300,00 €.	
Relativer Vergleichswert	2.805,00 €/m ²	
Vergleichswert	126.000,00 €	
Rohertrag	7.337,28 €	
Wohnfläche	51,04 m ²	
Liegenschaftszinssatz	2,10 %	
Ertragswert	129.000,00 €	

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Mannheim
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	5. Januar 2026
Qualitätsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	5. Januar 2026
Besichtigungstermin	Am Ortstermin hat der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Von der Eigentümerin wurde bereitgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsgrundriss - Energieausweis - Betriebskostenabrechnung - Wirtschaftsplan - Protokolle Eigentümerversammlung - Teilungserklärung - Mietvertrag - weitere Bauunterlagen <p>Vom Sachverständigen wurden beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszug - Planungsrechtliche Auskunft - Flächennutzungsplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bodenrichtwert - Übersichtskarte, detailliert - Stadtplan, detailliert - Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis 2024 - Marktdaten



1.3 Sonstige Angaben

- Laut vorliegendem Energieausweis beträgt der **Endenergieverbrauch des Gebäudes 189 kWh(m²a)**.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Verdacht auf ökologische Altlasten liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Die Einladung zum Ortstermin wurde frühzeitig verschickt. Die Eigentümerin konnte nicht am Ortstermin teilnehmen. Alle angeforderten Unterlagen wurden bereitgestellt. Beim Ortstermin hat die Mieterin nicht geöffnet. Auf das eingeworfene Schreiben zur Vereinbarung eines weiteren Ortstermins hat die Mieterin nicht reagiert.

Die Wohnung konnte nur von außen besichtigt werden. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet.

Um die Risiken von Baumängeln und Bauschäden zu berücksichtigen, wurde ein entsprechender pauschaler Abschlag vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Mittelstadt Weinheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis (Regierungsbezirk Karlsruhe) und befindet sich ca. 16 km nördlich von Heidelberg bzw. rd. 58 km südöstlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Weinheim trägt den Titel einer Großen Kreisstadt und beherbergt rd. 45.900 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Weinheim ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Neckar südlich bzw. der Rhein westlich von Weinheim.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Weinheim insgesamt ca. 17.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 21.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 3.557 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.297 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Weinheim wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Informationstechnik & Kommunikation, Verkehr & Logistik sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird für Weinheim bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Neckar-Kreis derzeit 4,6 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Dezember 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,3 Punkten für den Rhein-Neckar-Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Weinheim als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Neckar-Kreis den 22. Rang von insgesamt 400 Rängen.



Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 400 m nordwestlich des Stadtzentrums von Weinheim in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch Wohn- und Geschäftshäuser in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Bergstraße) von hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Weinheim von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Netto') und einem Einkaufszentrum ('Weinheim Galerie') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Weinheim über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Neckar', 'Rhein') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Weinheim ist über die Bundesstraßen B3 und B38 sowie über die Autobahnen A659 und A5 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A5 liegt rd. 2,9 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kreuz Weinheim'. Sowohl die Bushaltestelle 'Weinheim Bahnhofstraße' als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Bahnhof 'Weinheim (Bergstraße) Hbf' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 54 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig.

Straßenfront:

rd. 33 m

Grundstücksgröße:

532 m²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich weitgehend ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Durchgangsstraße

Straßenausbau:

Die Bergstraße ist voll ausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Auf beiden Seiten gibt es befestigte Gehwege.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden. Ein Kanalanschluß ist ebenfalls vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude steht zur Straßenseite und zur Rückseite auf der Grundstücksgrenze.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 31. Oktober 2025 vor. In der <u>Abteilung II</u> gibt es folgende Eintragungen: 1) bis 6) gestrichen 7) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 31.10.2025 In der <u>Abteilung III</u> vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden verrechnet werden.
Anmerkung:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren: Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche



Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder von Internetportalen eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Wohnung, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vermietet.

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Unverändert als Wohnung.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus mit 12 Wohnungen, 2 Läden sowie 8 KFZ-Stellplätzen
Baujahr	1927
Wertrelevante Modernisierungen	Nicht bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten	keine



Außenansicht	Das Gebäude ist in weiß gestrichen. Der Sockel und die Straßenfassade sind dunkelgrau abgesetzt.
Eingangsbereich:	Große Türanlage mit Briefkästen, Klingel- und Wechselsprechanlage, aus weißem Kunststoff. Große Oberlichter und Glaseinsätze auf beiden Seiten.

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stein-/Betonfundamente
Erdberührende Wände	Mauerwerk
Umfassungswände	Stahlbeton/Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalken-/Betondecken
Treppen	Betontreppe mit Fliesen
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Rote Ziegeln
Entwässerung	Verzinktes Stahlblech
Kamine	ein Kamin

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss	Mieterkeller, Technik, Abstellräume
Überirdische Geschosse	Läden und Wohnungen

3.1.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt

3.1.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	ausreichend
Ausstattungsstandard	mittel
Baumängel/Bauschäden	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes	Der allgemeine Zustand entspricht dem Gebäudealter.

3.2 Nebengebäude

Überdachte Abstellplätze.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Hof



3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Grundstück und die äußere Ansicht machen einen ordentlichen Eindruck.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:	1. Dachgeschoss, Wohnung Nr. 5, nach Südosten ausgerichtet.
Sondernutzungsrecht Stellplatz:	Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem in der Teilungserklärung mit „B2“ bezeichneten Stellplatz. Der Stellplatz wird im Mietvertrag mit „8“ benannt.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	rd. 51,04 m ² , 2 ZKB, Abstellraum

4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	nicht besichtigt
Sanitäre Installation	nicht besichtigt

4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	nicht besichtigt
Innenwände/Decken	nicht besichtigt
Fenster	braune Holzfenster mit grauen Rollläden
Wohnungseingangstür	helle holzfurnierte Wohnungstüren.

4.4 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Zimmern ausreichend (Duschbad innenliegend)
Ausstattungsstandard	mittel
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung und Risikoabschlag.

4.5 Baumängel/Bauschäden

Nicht bekannt.

4.6 Besonderheiten

Nicht bekannt.



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 68,82/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 69469 Weinheim, Bergstraße 12, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. B2 zum Wertermittlungsstichtag 5. Januar 2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weinheim	10115	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weinheim	1400/3	532 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren 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 Bezugsgröße (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.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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



5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks:

Grundstücksmerkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	abgabefrei	abgabefrei
Stichtag	01.01.2024	05.01.2026
Art der Nutzung	M = gemischte Baufläche	Wohn- und Geschäftshaus

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 5. Januar 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 800,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.01.2026	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	800,00 €/m ²	
Anbauart		x	1,00	
Anzahl Vollgeschosse		x	1,00	
Fläche		x	1,00	
Art der baulichen Nutzung		x	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	800,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	800,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 800,00 €/m²	
Fläche	x 532 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 425.600,00 € rd. 425.600,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 5. Januar 2026 insgesamt **425.600,00 €**.

Der Bodenrichtwert wurde zonal ermittelt. Eine Definition eines Bodenrichtwertgrundstücks hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Größe, bauliche Ausnutzung etc.) ist nicht verfügbar. Eine



Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale erfolgt daher nicht. Eine Anpassung aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Wertentwicklung zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlung erfolgt nicht, da aktuell nur noch geringe Preissteigerungen zu verzeichnen sind.

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 68,82/1.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	425.600,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	425.600,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 68,820/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	29.289,79 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 29.289,79 € rd. 29.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 5. Januar 2026 **29.300,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.



5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.



5.5.3 Vergleichswert

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Daten ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts ()	= 2.550,00 €/m ²	
im RW nicht enthaltene Abgaben	+ 0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.550,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.01.2026	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			× 1,00	
Ausstattung			× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	96,00	51,04	× 1,10	
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Richtwert			= 2.805,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			= 2.805,00 €/m²	

Plausibilisierung des relativen Vergleichswertes

Die Angebotspreise für Wohnungen vergleichbarer Baujahre mit mittlerer Ausstattung schwanken zwischen 2.778 €/m² und rd. 3.313 €/m². Unter Berücksichtigung des Verhandlungsspielraums erscheint ein Vergleichsfaktor von 2.805 €/m² als marktkonform.

5.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.805,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.805,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 51,04 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 143.167,20 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 143.167,20 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 143.167,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 17.240,00 €	
Vergleichswert	= 125.927,20 € rd. 126.000,00 €	



Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2026 mit rd. **126.000,00 €** ermittelt

5.5.5 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.
Mietabweichungen (vgl. 9.)	-2.923,00 €
Keine Innenbesichtigung möglich (10% der vorl. Vergleichswerts)	-14.317,00 €
Summe	-17.240,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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



5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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



des Unterhaltungszustands 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 Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	Stellplatz		1,00	50,00	50,00	600,00
	Wohnung	51,04		8,55	436,39	5.236,68
Summe		51,04	1,00		486,39	5.836,68

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	Stellplatz		1,00	50,00	50,00	600,00
	Wohnung	51,04		11,00	561,44	6.737,28
Summe		51,04	1,00		611,44	7.337,28

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 1.500,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.337,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.443,31 €
jährlicher Reinertrag	= 5.893,97 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,10 % von 29.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 615,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.278,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei p = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,092
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 116.616,38 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 145.916,38 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 145.916,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.240,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 128.676,38 €
	rd 129.000,00 €



5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

- Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 10,00 - 12,00 €/m²
- Aus der Sprengnetter-Marktdatenbank ergibt sich eine Preisspanne von 9,61 – 11,19 €/m² für den Ausstattungsstandard „mittel“

Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und allen weiteren wertrelevanten Merkmalen erscheint ein Ansatz von 11,00 €/m² marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus Anlage 3 zur ImmoWertV 21

Bewirtschaftungskosten für die Wohnung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	429,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	714,56
Mietausfallwagnis	2,00	---	134,75
Summe			1.278,31 (ca. 19 % des Rohertrags)

Bewirtschaftungskosten für den Stellplatz

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	47,00
Instandhaltungskosten	---	---	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	12,00
Summe			165,00 (ca. 28 % des Rohertrags)



Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständigen Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen abgeleitet. Daher wurde der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich entsprechend der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart aus der Anlage 1 zur ImmoWertV2021 (Wohn- und Geschäftshaus: 80 Jahre).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus

Das 1927 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	2,0	0,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe	20	7,0	0,0	



Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1927 = 99$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 99 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 50 \text{ Jahre} =$) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. hierzu 5.5.6

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



5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Verkehrswert für den 68,82/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 69469 Weinheim, Bergstraße 12, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. B2 zum Wertermittlungsstichtag 5. Januar 2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weinheim	10115	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weinheim	1400/3	532 m ²

mit rd.

129.000,00 €

in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt, den 2. Februar 2026

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.



6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)



GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2024
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.



8 Karten

8.1 Übersichtskarte

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

Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20260103-99787-133300



8.2 Detailkarte

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

Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20260103-99787-133300



8.3 Liegenschaftskarte

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

Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20260103-99787-133300



8.4 Bodenrichtwertkarte

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



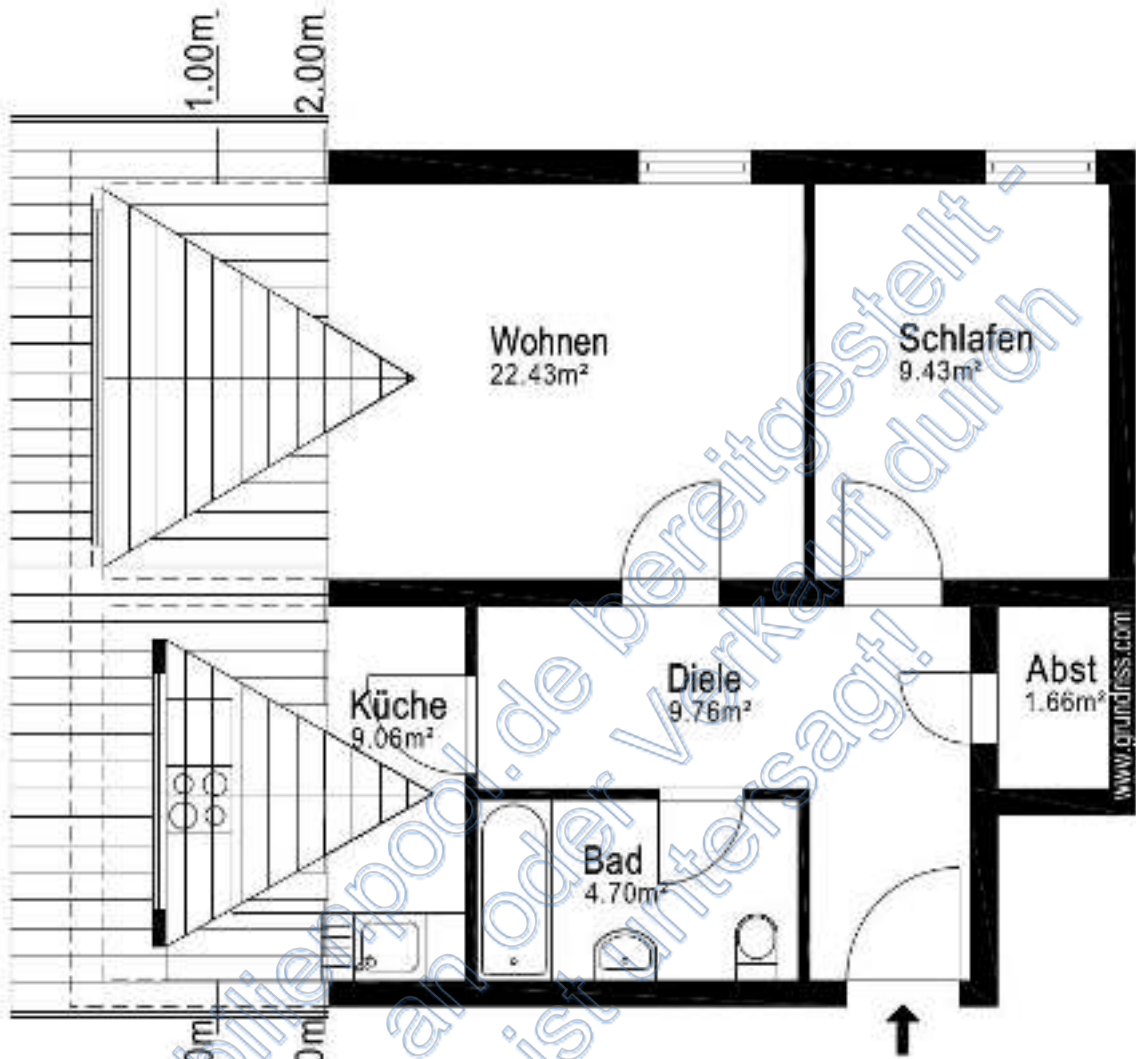
9 Berechnung Mindermiete

Miete Ist	436,44 €
Miete marktüblich	561,44 €
jährliche Erhöhung marktübliche Miete	3,00%
Liegenschaftszinssatz	2,10%
Erhöhung tatsächliche Miete: 20% alle 3 Jahre	

	Monat	tatsächlich	marktüblich	BW-Faktor	Barwert der Differenz
Mieterhöhungsverlangen	1	436,44 €	561,44 €	0,998253057	124,78 €
	2	436,44 €	561,44 €	0,996509166	124,56 €
	3	436,44 €	561,44 €	0,994768322	124,35 €
	4	436,44 €	561,44 €	0,993030518	124,13 €
	5	436,44 €	561,44 €	0,991295751	123,91 €
	6	436,44 €	561,44 €	0,989564014	123,70 €
erste Mieterhöhung	7	523,73 €	561,44 €	0,987835302	37,25 €
	8	523,73 €	561,44 €	0,98610961	37,19 €
	9	523,73 €	561,44 €	0,984386933	37,12 €
	10	523,73 €	561,44 €	0,982667265	37,06 €
	11	523,73 €	561,44 €	0,980950602	36,99 €
	12	523,73 €	561,44 €	0,979236937	36,93 €
	13	523,73 €	578,28 €	0,977526266	53,33 €
	14	523,73 €	578,28 €	0,975818583	53,24 €
	15	523,73 €	578,28 €	0,974113884	53,14 €
	16	523,73 €	578,28 €	0,972412163	53,05 €
	17	523,73 €	578,28 €	0,970713414	52,96 €
	18	523,73 €	578,28 €	0,969017634	52,86 €
	19	523,73 €	578,28 €	0,967324815	52,77 €
	20	523,73 €	578,28 €	0,965634954	52,68 €
	21	523,73 €	578,28 €	0,963948045	52,59 €
	22	523,73 €	578,28 €	0,962264088	52,50 €
	23	523,73 €	578,28 €	0,960583062	52,40 €
	24	523,73 €	578,28 €	0,958904979	52,31 €
	25	523,73 €	595,63 €	0,957229826	68,83 €
	26	523,73 €	595,63 €	0,955557601	68,71 €
	27	523,73 €	595,63 €	0,953888296	68,59 €
	28	523,73 €	595,63 €	0,952221908	68,47 €
	29	523,73 €	595,63 €	0,950558431	68,35 €
	30	523,73 €	595,63 €	0,948897859	68,23 €
	31	523,73 €	595,63 €	0,947240189	68,11 €
	32	523,73 €	595,63 €	0,945585414	67,99 €
	33	523,73 €	595,63 €	0,943933531	67,87 €
	34	523,73 €	595,63 €	0,942284533	67,75 €
	35	523,73 €	595,63 €	0,940638416	67,64 €
	36	523,73 €	595,63 €	0,938995174	67,52 €
	37	523,73 €	613,50 €	0,937354803	84,15 €
	38	523,73 €	613,50 €	0,935717298	84,00 €
	39	523,73 €	613,50 €	0,934082653	83,86 €
	40	523,73 €	613,50 €	0,932450864	83,71 €
	41	523,73 €	613,50 €	0,930821926	83,56 €
	42	523,73 €	613,50 €	0,929195833	83,42 €
zweite Mieterhöhung	43	628,47 €	613,50 €	0,927572581	€ 2.922,55 €



10 Grundriss



11 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

 nach § 10 WF-Wohnflächen und Mietwertrichtlinie (WWR)¹⁾ nach DIN 283 Blatt 1 (Ausgabe Februar 1962)¹⁾ nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)²⁾ nach DIN 277 (Ausgabe Februar 2005)¹⁾für Eigentumswohnung Nr. 5
Gebäude69469 Weinheim
PLZ/OrtBergstraße 12
Straße/Hausnummer

Die Berechnung erfolgt aus:

 Fertigmaßen¹⁾ Rohbaumaßen²⁾ Fertig- und Rohbaumaßen

Berechnungsgrundlage

 örtliches Aufmaß Bauzeichnungen

Geschoß	Raum Nr.	Raumbezeichnung ¹⁾ (Besonderheiten)	(m)	Faktor ²⁾	Länge (m)	Putzabzug ¹⁾ (Länge) (m)	Breite (m)	Putzabzug ¹⁾ (Breite) (m)	CFR ¹⁾ (m ²)	f _{WWR} ³⁾	zGFR _{WWR} ¹⁾ (m ²)	f _{WWR} ¹⁾	zGFR _{WWR} ¹⁾ (m ²)	
1. DG	1	Diele			3,360	0,020	3,440	0,020	4,74	1,00	4,74	1,00	4,74	
1. DG					1,640	0,010	3,000	0,020	4,86	1,00	4,86	1,00	4,86	
1. DG	2	Abstellraum			1,640	0,020	3,030	0,020	1,60	1,00	1,60	1,00	1,60	
1. DG	3	Bad			1,480	0,020	2,900	0,020	4,20	1,00	4,20	1,00	4,20	
1. DG	4	Küche			3,360	0,020	3,260	0,020	10,82	1,00	10,82	1,00	10,82	
1. DG		Abzug Dachschräge >1m <2m			3,360	0,000	0,950	0,000	-3,19	1,00	-3,19	1,00	-3,19	
1. DG		Abzug Dachschräge <1m			3,360	0,000	0,550	0,000	-1,85	1,00	-1,85	1,00	-1,85	
1. DG	5	Wohnen			3,560	0,020	6,300	0,020	22,23	1,00	22,23	1,00	22,23	
1. DG		Abzug Dachschräge >1m <2m			3,560	0,000	0,950	0,000	-1,69	1,00	-1,69	1,00	-1,69	
1. DG	6	Schlafen			3,560	0,020	2,650	0,020	9,31	1,00	9,31	1,00	9,31	
Summe nach WoFIV (1) bzw. WMR (2) anrechenbaren Grundflächen (ohne Außenflächen) gesamt												51,04 (1)		51,04 (2)





12 Fotos

