

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!**

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Herrn Rechtspflegerin Mai
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

30.12.2024
Az.: 11359-ZV/MA
Gesch.-Z.: 2 K 286/24
Re.: 61/24

GUTACHTEN

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

a) 339,55/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Dreifamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen** bebauten Grundstücks in **68804 Altlußheim, Schillerstraße 18**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss, -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1 bezeichnet-

b) 22,62/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Dreifamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen** bebauten Grundstücks in **68804 Altlußheim, Schillerstraße 18**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Pkw-Garage im Erdgeschoss, -im Aufteilungsplan mit der Nr. GA 4 bezeichnet-

a) Grundbuch von Blatt lfd. Nr.
Altlußheim 3.804 1

Gemarkung Flurstück
Altlußheim 4.601/1

b) Grundbuch von Blatt lfd. Nr.
Altlußheim 3.807 1

Gemarkung Flurstück
Altlußheim 4.601/1



a) Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1**
wurde zum Stichtag 23. Dezember 2024 ermittelt mit rd.

250.000.- €.

b) Der **Verkehrswert des Teileigentums Nr. GA 4**
wurde zum Stichtag 23. Dezember 2024 ermittelt mit rd.

15.000.- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Zwangs- und WEG-Verwalter	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3	Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten	11
3.3	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums	11
3.3.1	Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken)	11
3.3.2	Keller und Dach	12
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.3.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör	12
3.3.5	Zustand des Gebäudes	12
3.3.6	Außenanlagen	13
3.3.7	Nebengebäude	13
3.3.8	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.4	Beschreibung des Sondereigentums	14
3.4.1	Darstellung der Bewertungseinheit	14
3.4.2	Wohnung	14
3.4.2.1	Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 1) und Raumaufteilung	14
3.4.2.2	Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör	15
3.4.4	Nebengebäude	15
3.4.5	Zustand des Sondereigentums	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 1 und das Teileigentum Nr. GA 4	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	19

4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	19
4.4.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	20
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	21
4.4.3.1	Wohnungseigentum Nr. 1.....	21
4.4.3.2	Teileigentum Nr. GA 4.....	21
4.5	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	23
4.5.2.1	Wohnungseigentum Nr. 1.....	23
4.5.2.2	Teileigentum Nr. GA 4.....	24
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
4.6	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	33
5.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	34
6	Allgemeine Begriffserläuterungen.....	35
6.1	Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
7	Verzeichnis der Anlagen.....	37

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

- a) Wohnungseigentum (Sondereigentum (Wohnung) Nr. 1 im Erdgeschoss, sowie unselbständiges Teileigentum (Sondereigentum (Kellerraum) Nr. 1 im Untergeschoss).
- b) Teileigentum (Sondereigentum (Pkw-Garage) Nr. GA 4 im Erdgeschoss),

an einem, mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstück.

Objektadresse:

68804 Altlußheim, Schillerstraße 18

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Mannheim

- a) Grundbuch von
Altlußheim Blatt Nr. 3.804
BV-Nr. 1 Schillerstraße 18
Gebäude- und Freifläche
- b) Grundbuch von
Altlußheim Blatt Nr. 3.807
BV-Nr. 1 Schillerstraße 18
Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben:

Gemarkung Altlußheim

Flst. Nr. 4.601/1

351 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Zwangs- und WEG-Verwalter

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

Auftrag vom 25.09.2024

Eigentümerin
(lt. Grundbuch):

Ist dem Gericht bekannt

Zwangsverwalter:

Ist dem Gericht bekannt

WEG-Verwalter:

Wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Beschluss des AG Mannheim vom 25.09.2024).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 23. Dezember 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 23. Dezember 2024

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Vertreter der Hausverwaltung, sowie der Sachverständige.

Anmerkung: Die Gläubigerin erschien (trotz Zusage) zur Ortsbesichtigung nicht. Die Schuldnerin wollte am Ortstermin nicht teilnehmen.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszüge vom 29.07.2024,
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen und Nachtrag,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Gemeindegarten,
- Auskünfte der Gemeinde Altlußheim zu möglichen Altlasten, Bau-
lasten, Denkmalschutz, der Erschließungsbeitragssituation, sowie
zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
- Auskünfte des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte im Bezirk Schwetzingen zum Bodenrichtwert, bzw.
Recherchen über „boris.de“
- Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses
im Bezirk Schwetzingen (2022),
- Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung,
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg

Landkreis:

Rhein-Neckar-Kreis (HD)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Gemeinde Altlußheim, zwischen Hockenheim und Speyer, innerhalb der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar in der oberrheinischen Tiefebene, im Regierungsbezirk Karlsruhe gelegen, zählt ca. 7.500 Einwohner.

Die gesamte Metropolregion, als siebtergrößter Wirtschaftsraum Deutschlands, umfasst ca. 2,4 Mio. Personen.

Entfernungen / ÖPNV:

Geschäfte des täglichen Bedarfs - Post/ Banken/ Ortsmitte: ca. 300 m; ÖPNV (Bushaltestelle): ca. 250 m; (Bahnhof/ Neulußheim): ca. 2,5 km. Kindergärten und -tagesstätten sind in Altlußheim vorhanden.

Weiterführende Schulen können in Hockenheim (ca. 6,0 km), sowie Speyer (ca. 7,0 km), besucht werden.

Straßen:

-BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 10,5 km

-BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 10,0 km,

-BAB 61 (Koblenz - BAB 6): ca. 7,0 km,

-BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 20,0 km.

-B 3 (Karlsruhe - Heidelberg): ca. 15,5 km,

-B 9 (Speyer - Frankenthal): ca. 8,0 km,

-B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 19,0 km,

-B 37 (Mannheim-Rheinau - Mannheim-Zentrum): ca. 22,0 km,

-B 39 (Speyer - Hockenheim): ca. 1,0 km,

-B 291 (B 36 - Walldorf): ca. 9,0 km,

-B 535 (Mannheim - Heidelberg): ca. 14,0 km.

Orte:

Frankfurt am Main: ca. 98 km; Heidelberg: ca. 23 km; Heilbronn: ca. 65 km; Stuttgart: ca. 117 km; Karlsruhe: ca. 43 km; Kaiserslautern: ca. 87 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 29 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Bei der Schillerstraße handelt es sich um eine im zentralen Ortsbereich von Altlußheim, zwischen Hauptstraße und östlichen Ortsende gelegene Wohnanliegerstraße, mit relativ geringem Verkehrsaufkommen.

Das Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich zwischen Haupt- und Salierstraße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes ist geprägt von ausschließlich zweigeschossiger Wohnbebauung. In ca. 200 m Entfernung (östlich), befindet sich freies Ackergelände.

Beeinträchtigungen:

In der Lage des Wertermittlungsobjektes sind praktisch keine Immissionen in Form von Verkehrslärm und Kfz-Abgasen, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar.

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

- Flst. Nr.: 4.601/1, 351 m²
- Straßenfront: ca. 9,5 m,
- Tiefe: ca. 35,0 m,
- Breite: ca. 9,5 – 10,5 m,
- (fast) rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnanliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahn besteht aus Bitumen. Es sind beidseitig mit Betonpflaster befestigte Gehwege und ausreichende Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (an den Fahrbahnrandern), vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus ist grenzständig zu den Grundstücken, Flst. Nr. 4.600/1 und 9.212 errichtet.

Hinsichtlich der Pkw-Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht Grenzbebauung zu den Grundstücken, Flst. Nr. 4.601/2 und 9.226.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewächsender, normal tragfähiger Baugrund; es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lagen zwei beglaubigte Grundbuchauszug vom 29.07.2024, sowie eine Kopie der Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen und Nachtrag vor.

a) Laut den Grundbuchauszügen sind in den jeweiligen Abt. II der Grundbücher folgende Eintragungen vorhanden:

-Ifd. Nr. 1: Verzicht des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, Flst. Nr. 9.226 auf die Überbaurente [...].

-Ifd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

b) Im Bestandsverzeichnis ist jeweils ein Überbaurecht an dem Grundstück, Flst. Nr. 9.226 (Blatt Nr. 3.559), eingetragen (vgl. hierzu auch Ziffer 2.4 lit a).

Anmerkung:

1. Den Eintragungen an den Ifd. Nr. 1 wird kein Werteinfluss beigemessen, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt.

2. Die an den Ifd. Nr. 4 ersichtlichen Eintragungen werden nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens von Amts wegen gelöscht, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt. Ein Werteinfluss ist nicht erkennbar.

3. Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Grundpfandrechte im Verfahren angemessene Berücksichtigung finden werden.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Die zu bewertenden Sondereigentume (Wohnung, Kellerraum und Pkw-Garage) sind derzeit nicht vermietet.

Gewerberechtliche Gegebenheiten:

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt

Bodenordnungsverfahren:

Im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes sind keine Hinweise auf eventuelle Bodenordnungsverfahren vorhanden. Aus diesem Grund (sowie nach Rücksprache mit der Gemeinde Altlußheim), wird davon ausgegangen, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/ Altablagerungen), sind nachzeitigem Kenntnisstand, sowie hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach Auskunft der Gemeinde Altlußheim, nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Überbau:

Es liegt augenscheinlich ein Überbau vor (vgl. hierzu Ziffer 2.4).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis sind laut Auskunft der Gemeinde Altlußheim, keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz: Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.

Sonstige Satzungen: Nicht vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan, als ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, wird auch als „vorbereitender Bauleitplan“ bezeichnet.

In ihm wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt.

Er bindet die Gemeinde und die im Verfahren beteiligten Fachbehörden (Behördenverbindlichkeit). Unmittelbare Rechtswirkungen für den Bürger entstehen nicht.

Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sofern ein solcher (wie hier) nicht erlassen wurde, gilt § 34 BauGB als sog. „Ersatzvorschrift“.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Gemeinde Altlußheim hat für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks bislang keinen Bebauungsplan aufgestellt (§ 30 BauGB). Auch ist ein solcher nicht im Stadium der Planaufstellung begriffen (§ 33 BauGB).

Bauplanungsrechtliche Fragen sind demgemäß nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), zu beantworten.

Anmerkung:

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz eventuell vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Hierbei wird die **formelle und materielle Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Bauakten wurden von der Gemeinde Altlußheim in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich (mündlich) eingeholt.

3 Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

3.1 Vorbemerkungen

Die zu bewertenden Sondereigentume bestehen aus einer Wohnung im Erdgeschoss, einem Kellerraum im Untergeschoss, sowie einer Pkw-Garage, auf einem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstück (vgl. Ziffer 1.1). Die Pkw-Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich können durch eine Hausdurchfahrt erschlossen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die gemeinschaftlichen Bereiche (Treppenhaus und Kellerbereich) konnten betreten werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

In Bezug auf die Baulichkeiten ist ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/ Tab. 2 vorhanden, bzw. wird als solcher unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (im Bereich des Sonder- und Gemeinschaftseigentums), wurden nicht durchgeführt. Auch erfolgte keine Funktionsprüfung von Türen/ Fenstern, Leitungen, sowie der Heizungsanlage.

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus (3 Wohneinheiten) (bestehend aus 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss), sowie zwei Pkw-Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich -vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen-
Baujahre:	1985 (Ursprungsbaujahr) 1989 (fiktives Baujahr)
Sanierungen/ Modernisierungen:	2024 (fiktiv/ auch laut Auskunft der Hausverwaltung) <ol style="list-style-type: none">1. Erneuerung der Heizungsanlage.2. Erneuerung der Leitungssysteme (Wasser/ Abwasser) im Gemein- schaftseigentum.3. Durchführung einzelner, teilweise abnutzungsbedingter Kleinrepara- turen beim Gemeinschaftseigentum (z.B. lose Fliesen im Kellerbe- reich, Kaminkopfverkleidung, auf ca. 1 m² stehendes Wasser im Fuß- bodenbereich des Kellers/ Heizraum).4. Komplettrenovierung des Sondereigentums (Wohnung). Sonstige Modernisierungen sind laut Auskunft des Hausverwalters, bislang nicht erfolgt, bzw. auch nicht geplant.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansichten:	Verputzt und gestrichen

3.3 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

3.3.1 Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Beton (Streifenfundament)
Kelleraußenwände:	Betonlochsteine
Umfassungswände:	Poroton
Innenwände:	Kalksandstein (KS), bzw. Hochlochziegel (HLZ)
Geschossdecken:	Massivdecken als Fertigteildecken
Treppenhaus	
Bodenbeläge (Eingangsbereich und Flure):	Kunststeinplatten
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Treppen zum Unter- und den Obergeschossen:	Massivtreppen (Betonblockstufen) mit Kunststein- Tritt- und Stellstu- fen, sowie Metall-Geländern.
Hauszugangsbereiche:	Einstufiger Haupt-Hauszugangsbereich. Metalltür mit Lichtausschnitt und Glaseinsatz. Die Briefkasten- und Klingelanlagen sind an der Außenwand befestigt.

3.3.2 Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich/ Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Metallfenster, einfachverglast, mit Mausegitter-Einsätzen
Innentüren:	Metalltüren mit Metallzargen, bzw. Holzlattenverschlüsse

Dach:

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach (ohne Dachflächenfenster, jedoch mit Dachaufbauten (Gauben))
Dacheindeckung:	Tonziegel

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserentsorgung: Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.

Energieausweis/ Wohngeld: Ein Energieausweis wurde erstellt. Dieser ist bis zum 09.09.2031 gültig. Das aktuelle Wohngeld beträgt 229,50 € im Monat.

Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „*bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.*“

Die Barrierefreiheit ist vorliegend nicht gegeben. Der Zugang zum Wohnhaus ist nicht rollstuhlgerecht. Eine Rampe ist nicht vorhanden. Die Erschließung der einzelnen Geschosse ist ausschließlich durch Treppen möglich.

3.3.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Nicht vorhanden

3.3.5 Zustand des Gebäudes

Bauschäden/ Instandsetzungs-
besonderheiten/ Baumängel:

Vgl. Ziffer 3.2 Nr. 1 - 3.

Weitere Bauschäden/ Baumängel sind nicht erkennbar, bzw. laut Auskunft der Hausverwaltung auch nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Nicht erkennbar

Allgemeine Beurteilung:

Die Baulichkeiten hinterlassen einen **im wesentlichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.**

3.3.6 Außenanlagen

Ver- und Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Das Wertermittlungsgrundstück ist zu ca. 95 % überbaut, bzw. in anderer Weise versiegelt. Der rückwärtige Hofbereich und die Zufahrt zum den Pkw-Garagen wurde mit Betonpflaster befestigt.

Die nicht überbauten, bzw. versiegelten Bereiche weisen einen (Wild)wuchs von Sträuchern und Büschen auf. Des Weiteren ist der befestigte Hof- und Garagen-Zufahrtbereich stark vermoost.

Die Außenanlagen hinterlassen einen im wesentlichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.

Hinsichtlich einzelner erforderlicher Revitalisierungsmaßnahmen wird angenommen, dass diese im Rahmen der turnusmäßigen Instandhaltung/-setzung erfolgen werden. Kosten hierfür werden nicht veranschlagt.

3.3.7 Nebengebäude

Zwei im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche aneinandergebaute Pkw-Garagen. Hierbei handelt es sich um Pkw-Fertigaragen, mit manuell zu bedienenden Stahl-Schwingtoren und Bitumenbahn-Eindeckungen. Das Sondereigentum konnte jedoch nicht betreten werden.

3.3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte
(besondere Gebrauchsregelungen für Teile
des Grundstücks oder des Gebäudes)

Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist das dauernde und ausschließliche Sondernutzungsrecht an

-der dem Sondereigentum gartenseitig vorgelagerten Terrassen- und Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet, sowie

-dem straßenseitigen Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichnet,

zugewiesen.

(Eingetragen im Grundbuch des Wohnungseigentums Nr. 1 (Bestandsverzeichnis, Spalte 5 (Bestand und Zuschreibungen)).

Anmerkung:

Die Wertbeeinflussung durch das Sondernutzungsrecht „Terrassen- und Gartenfläche“ ist mit dem Nettomietwert an der Wohnung (Sondereigentum Nr. 1), abgegolten.

Die Wertbeeinflussung durch das Sondernutzungsrecht „Pkw-Stellplatz“ wird im Ertragswertverfahren gesondert berücksichtigt.

3.4 Beschreibung des Sondereigentums

3.4.1 Darstellung der Bewertungseinheit

Wohnhaus Erdgeschoss: Eine Wohnung, bestehend aus drei Aufenthaltsräumen, Bad, WC, Diele, Küche, Vorratsraum, Terrasse (Sondereigentum Nr. 1).

Pkw-Garagen Erdgeschoss: Pkw-Garage (Sondereigentum Nr. GA 4).

3.4.2 Wohnung

3.4.2.1 Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 1) und Raumaufteilung

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Das Sondereigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Anwesens Schillerstraße 18

Grundrissgestaltung: Der Grundriss erscheint zweckmäßig und funktional.

Besonnung/ Belichtung: Befriedigend bis ausreichend.
Die Aufenthaltsräume sind nach Nord-Westen, Nord-Osten und Süd-Osten ausgerichtet.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume/ Vorratsraum:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Diele:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen.
Wandbekleidung: Fliesenspiegel im Objektbereich, sonst Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidung: Raufasertapete, gestrichen

Bad/ WC:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: Fliesen
Deckenbekleidungen: Raufasertapete, gestrichen

Terrasse:

Bodenbelag: Fliesen

Fenster, Türen:

Fenster und Fenstertür: Holzfenster und Holzfenster-Tür, isolierverglast; Kunststoff-Rollläden

Türen:

Wohnungs-Eingangstür: Holztür mit Holzzarge

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Sanitäre Einrichtungen: Waschbecken, WC, Badewanne

3.4.2.2 Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten

Lage der Räume im Gebäude und Berücksichtigung im Rahmen des Gutachtens:

Das Sondereigentum Nr. 1 besteht aus einem, ca. 12,7 m² großen, gefliesten Abstellraum. Für andere Zwecke als Lager-/ Abstellmöglichkeit, kann dieser Raum nicht genutzt werden.

Eine gesonderte Berücksichtigung im Gutachten findet nicht statt, da der Kellerraum als „notwendiger Abstellraum außerhalb der Wohnung“ eingestuft wird.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen/ Zubehör: Nicht vorhanden

3.4.4 Nebengebäude

Eine Pkw-Fertigarage, mit manuell zu bedienendem Stahl-Schwinger (vgl. auch Ziffer 3.3.7).

3.4.5 Zustand des Sondereigentums

Bauschäden/ Baumängel: Erfordernis der Komplettrenovierung der gesamten Wohnung.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht erkennbar.

Allgemeiner Zustand: Die Wohnung hinterlässt einen, mit **Renovierungsbedarf** versehenen Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 1 und das Teileigentum Nr. GA 4

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den

a) 339,55/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Dreifamilienwohnhaus** und zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstücks in 68804 Altlußheim, Schillerstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Erdgeschoss, sowie dem **Kellerraum** im Untergeschoss, -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der Nr. 1 bezeichnet-,

b) 22,62/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Dreifamilienwohnhaus** und zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstücks in 68804 Altlußheim, Schillerstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Pkw-Garage** im Erdgeschoss, -im **Aufteilungsplan** mit der Nr. GA 4 bezeichnet-,

zum Wertermittlungsstichtag 23.12.2024 ermittelt.

Grundbuch von	Blatt	Hfd. Nr.
Altlußheim	3.804 und 3.807	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Altlußheim	4.601/1	351 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21),

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen)** entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner, oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation, sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücks bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwert von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden), auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 24 - 39 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern, oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsseinheit (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 Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21).

Deren Anwendung ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge - Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68, bestimmt:

„Es ist möglich, den Verkehrswert nur, entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert festzusetzen. Eine dieser beiden Größen muss Vorrang genießen, während die andere lediglich zwecks Korrektur des Wertes in beschränktem Rahmen berücksichtigt werden darf.“

Es ist vornehmlich dann der Ertragswert maßgeblich, wenn das Grundstück, das bewertet werden soll, dazu vorgesehen ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen [...].“

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum und Teileigentum zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entsprechen in etwa der anteiligen Wertigkeit der Wohnungs- und Teileigentume am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**, vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bezirk Schwetzingen ermittelt, beträgt zum Stichtag 01.01.2024 für Wohnbauflächen in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, **560,00 €/m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	32 30 70 09
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	=	Eine sog. „Referenzgrundstücksfläche“ wurde vom Gutachterausschuss bislang nicht festgelegt.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	II
Geschossflächenzahl (GFZ) -ausgenutzt-	=	ca. 0,55
Grundstücksfläche	=	351 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG BW

4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag **23.12.2024** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 560,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 560,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	23.12.2024	x 1,03	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	576,80 €/m ²	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Reines Wohngebiet	x 1,00	
angepasster abgabefreier Bodenrichtwert		=	576,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	576,80 €/m ²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert		576,80 €/m ²
Fläche	x	351 m ²
abgabefreier Bodenwert		= 202.456,80 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.12.2024

rd. 202.500.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit rd. 3 % angenommen.

Entsprechende Recherchen ergaben, dass sich der Bodenrichtwert zu den Feststellungszeitpunkten 01.01.2022 (560.- €) und 01.01.2024 (560.- €), nicht verändert hat.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

4.4.3.1 Wohnungseigentum Nr. 1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. 1** zugehörigen **339,55/1.000 Miteigentumsanteil** ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	202.500,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 339,55/1.000
anteiliger Bodenwert	= 68.758,87 €

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.12.2024

rd. 69.000,- €

4.4.3.2 Teileigentum Nr. GA 4

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Teileigentum Nr. GA 4** zugehörigen **22,62/1.000 Miteigentumsanteil** ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	202.500,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 22,62/1.000
anteiliger Bodenwert	= 4.580,00 €

Der anteilige Bodenwert des Teileigentums Nr. GA 4 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.12.2024

rd. 4.600,- €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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 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 (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Alternativ zu dieser als sog. „**allgemeines Ertragswertverfahren**“ gemäß § 28 ImmoWertV 21 bezeichneten Darstellung kann der Ertragswert auch nach dem sog. „**vereinfachten Ertragswertverfahren**“ gemäß § 29 ImmoWertV 21 ermittelt werden.

Hierbei erfolgt zunächst unter Berücksichtigung des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes und der **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen die **Kapitalisierung** des um die **Bewirtschaftungskosten** verminderten **Rohertrags (Reinertrag)** mit dem entsprechenden Barwertfaktor. Diesem Wert ist schließlich der auf den Wertermittlungstichtag abgezinst **Bodenwert** hinzuzurechnen.

Ggf. bestehende **Grundstücksbesonderheiten (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 (vgl. hierzu § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

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

4.5.2 Ertragswertberechnung
4.5.2.1 Wohnungseigentum Nr. 1

Gebäude	Mieteinheit	Wohnflächen (m ²), bzw. Stellplatzfläche (Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ² , bzw. €/ Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	Wohnung (Sondereigentum Nr. 1 im Erdgeschoss)	87,29	8,80	768,15	9.217,82
Pkw-Stellplätze im fr.	Pkw-Stellplatz (Sondernutzungsrecht Nr. 6 im Erdgeschoss)	1	35,00	35,00	420,00
		87,29		803,15	9.637,82

Die Sondereigentume (Wohnung und Kellerraum) sind derzeit nicht vermietet.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt
(vgl. Ziffer 4.5.3./ Robertrag).

Robertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.637,82 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters/ gemäß Einzelaufstellung) 19,33 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	- 1.863,26 €
jährlicher Reinertrag	= 7.774,56 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,85 % von 69.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 586,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.188,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,85 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,164
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 216.820,64 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 69.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 285.820,64 €
Marktübliche Zu- und Abschläge	+/- 0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 285.820,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim Sonder- und Gemeinschaftseigentum	- 40.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1	= 245.820,64 €
	rd. 250.000,00 €

4.5.2.2 Teileigentum Nr. GA 4

Gebäude	Mieteinheit	Nutzungsflächen (Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zwei Pkw-Garagen	Pkw-Garage im EG (Sondereigentum Nr. GA 4)	1	50,00	50,00	600,00

Das Sondereigentum (Pkw-Garage) ist derzeit nicht vermietet.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt
(vgl. Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters/ gemäß Einzelaufstellung) 27,75 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	166,50 €
jährlicher Reinertrag		433,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 4.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	46,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	387,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,410
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.396,37 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	15.996,37 €
Marktübliche Zu- und Abschläge	+/-	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	15.996,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beim Gemeinschaftseigentum	-	1.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums Nr. GA 4	=	14.996,37 €
	rd.	15.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswerthberechnung

Wohn-/ Nutzungsflächen

Die Wohnflächen wurden entsprechenden Angaben in der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan entnommen. Die Nutzungsflächen ergeben sich aus der Örtlichkeit.

Rohertrag

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

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke abgeleitet aus

- der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnungsmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal, sowie
- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter Marktdatenportal.

b) In [7] wurde die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 458 Gemeinden in Deutschland, sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.317 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.775 Gemeinden in Deutschland vor. Dies entspricht dem Wohnraum von ca. 55 % der Bevölkerung Deutschlands.

Die Mietspiegel wurden auf ein einheitliches System normiert und bilden die Stützstellen für die Hochrechnung in die Fläche. In die Hochrechnung fließen auch einzelne Mieten der Sprengnetter-Mietdatenbank (u.a. Einzelmieten aus der landesweiten Gutachtertätigkeit). Die Hochrechnung für einzelne Orte erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Stützstellen und von bestimmten Lageindikatoren.

Das Ergebnis stellt ein flächendeckendes Vergleichsmietensystem dar. Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem wird durch Stützstellenausbau kontinuierlich verdichtet. Es wird laufend aktualisiert und örtlich verprobt.

Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgt durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 786.000 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten.

Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands).

Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 534770 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten.

Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt (Sondereigentum Wohnung):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² Wohnfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----		431,00
Instandhaltungskosten	----	14,20	1.239,51
Mietausfallwagnis	2,00	----	192,75
Summe			1.863,26 (19,33 % des Rohertrags)

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt (Sondereigentum Pkw-Garage):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² Nutzungsfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,50
Instandhaltungskosten	----	----	107,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			166,50 (27,75 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde bestimmt auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- 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, beim Liegenschaftszinssatz für die Pkw-Garage,
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal [7],

a) In [1] wurde der Liegenschaftszinssatz im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 101.572 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 423 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.07.2024, die Veröffentlichung erfolgte am 16.10.2024.

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Er bezieht sich auf das beschriebene Objekt in einer normalen/ durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde. Der Liegenschaftszinssatz ist in dem Modell anzuwenden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue). Er berücksichtigt auch die regionale Anpassung wegen der Makrolage.

Datengrundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreisdaten stammen aus Markt- und Beleihungswernermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrunde liegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreisinformationen wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Liegenschaftszinssätze die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Analyse und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde:

Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten) Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen, Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL, bzw. nach Sprengnetter (vgl. Kapitel 3.02.4) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung Bodenwert: abgabefreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag) Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

b) Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bezirk Schwetzingen hat bislang keinerlei Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dieser wurde am 01.03.2020 als Zusammenschluss mehrerer umliegender Gemeinden gegründet. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht datiert auf 2022.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für das Wohnhaus ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist aus der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21 ersichtlich. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Sie beträgt bei einer mittleren Ausstattung (Standardstufe 3 der SW RL), 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

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, sowie unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungstaus bereits vorgenommen wurden, bzw. in den Wertermittlungsansätzen des Gutachtens als vorhanden 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.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass die Pkw-Fertigaragen durch die Nähe zum Wohnhaus und der gewählten massiven Bauweise, hinsichtlich der Restnutzungsdauer, dessen Schicksal teilen werden und dass Unterhaltungsmaßnahmen bei diesen Gebäuden zumindest in dem Umfang durchgeführt werden, welche erforderlich sind, um die Restnutzungsdauer des Wohnhauses zu erreichen.

Aus diesem Grund wird hierfür die Restnutzungsdauer des Wohnhauses angesetzt und nicht die (üblicherweise) kürzere Restnutzungsdauer für Pkw-Garagen.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Der u.a. Modernisierungsstandard für das im Jahr 1985 errichtete Dreifamilienwohnhaus wird nach der Durchführung (fiktiver) Modernisierungsmaßnahmen als gegeben unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21), eingeordnet.

Nach dieser Methode sollen **vornehmlich** Maßnahmen beschrieben werden, die **innerhalb der letzten 15 Jahre verwirklicht wurden bzw. als verwirklicht unterstellt werden**, da nur diese erfahrungsgemäß direkte Auswirkungen auf den Verkehrswert entfalten. Weiter zurückliegende Maßnahmen sind nur relevant, wenn der Verkehrswert hiervon (nachweislich) noch tangiert wird.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte
• Erneuerung der Leitungssysteme (Wasser-/ Abwasser)	2	2
• Erneuerung der Heizungsanlage	2	2
Summe	4	4

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „kleinere Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen (Modernisierungspunkte-Spanne von 3 - 5 nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 - 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre - 39 Jahre =) 31 Jahren
- und auf Grund des o.a. Modernisierungsstandards ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre - 35 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 - 35 Jahre =) 1989.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung für das Dreifamilienwohnhaus

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- das Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

a) Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von **Erfahrungswerten** geschätzt wurden.

D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein **potenzieller Käufer** (vernünftig denkender Marktteilnehmer) bei seiner Kaufentscheidung einschätzen und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchzusetzen versuchen würde. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung). Es handelt sich um Mittelwerte unter Berücksichtigung der gesetzlichen MwSt. Bei den Kostenansätzen ist auch eine eventuelle Entsorgung von Altmaterial mit umfasst.

b) Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen **Baumängeln und Bauschäden** nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Gleichwohl darf diese Wertminderung nicht gleichgesetzt werden mit den Kosten ihrer Beseitigung.

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines **Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus** (noch) voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen, um **einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert** zur Folge. Dies auch bei erheblichem Instandsetzungsstau. In Einzelfällen wirkt sich ein Instandsetzungsstau hinsichtlich der Wertminderung nicht aus (FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015 – 3 K 2.248/11).

Die ImmoWertV fordert in § 8 Abs. 3, dass **„Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...“**. Hierbei kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. **Alle anderen Kostenansätze müssen in Form einer Alterswertminderung, einer Marktanpassung, oder in anderer geeigneter Form dem Grundstückszustand angepasst werden** (vgl. [2]).

c) Aufstellung der Einzelkosten und anzusetzenden Kostenpositionen:

Bereich des Gemeinschaftseigentums

Bei den nachfolgenden Maßnahmen handelt es sich um Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum. Die Kosten sind vom Wohnungs- und Teileigentümer in der Höhe seines Miteigentumsanteils zu tragen (§ 47 GBO).

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insges.
• Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.3.5 aufgeführten Bauschäden	- 40.000,00 €
x 339,55/1.000 Miteigentumsanteil (beim Wohnungseigentum Nr. 1) -gerundet-	- 15.000,00 €
x 22,62/1.000 Miteigentumsanteil (beim Teileigentum Nr. GA 4) -gerundet-	- 1.000,00 €

Bereich des Sondereigentums (Wohnung)

Bei den nachfolgenden Maßnahmen handelt es sich um Einwirkungen auf das Sondereigentum (Wohnung). Die Kosten sind vom Wohnungs- und Teileigentümer in voller Höhe zu tragen.

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insges.
• Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.4.5 aufgeführten Bauschäden	- 25.000,00 €

4.6 Verkehrswert

a) Der Verkehrswert für den 339,55/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstücks in 68804 Altlußheim, Schillerstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss, -im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1 bezeichnet-,

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Altlußheim	3.804	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Altlußheim	4.601/1	351 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. Dezember 2024 mit rd.

250.000.- €
(zweihundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

b) Der Verkehrswert für den 22,62/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstücks in 68804 Altlußheim, Schillerstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Pkw-Garage im Erdgeschoss, -im Aufteilungsplan mit der Nr. GA 4 bezeichnet-,

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Altlußheim	3.804	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Altlußheim	4.601/1	351 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. Dezember 2024 mit rd.

15.000.- €
(fünfzehntausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 30.12.2024


Ekkehard Bös



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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

BGG:

Behindertengleichstellungsgesetz – Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

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 weiter Anwendung).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs- Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] **Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.**
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Kleiber (Hrsg.):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Verlag, 10. Auflage.
- [9] **Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, 7. Auflage.
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2024.
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel:** Baukosten 2024/ 2025- Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Essen 2024 - 25. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2005“, in der Version 01/2022 erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“.

Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, *„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“* - also die vertraglichen Hauptpflichten.

Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungszeitpunkt, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

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

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

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.

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 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 Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, 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. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

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

Dies 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 Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) 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)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe auch die nachfolgenden 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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die 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 der Mitteilungen von Auftraggebern, Mietern etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzungen angesetzt sind.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen -Wohnhaus- Außenansichten Foto 1 Ansicht von Norden
Anlage 5:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen -Wohnhaus- Außenansichten Foto 2 Ansicht von Süd-Osten
Anlage 6:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen -Wohnhaus- Außenansichten/ Bauschäden Foto 3 Erneuerungsbedürftiger Kaminkopf
Anlagen 7.1 – 7.3:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen --Außenanlagen- Fotos 4 - 6 Ansicht von Nord-Westen
Anlagen 8.1 – 8.4:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Gemeinschaftseigentum Eingangs- und Treppenhausbereiche Innenansichten Fotos 7 – 10
Anlage 9:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Untergeschoss Sondereigentum Nr. 1 (Kellerraum) Grundrissplan
Anlagen 10.1 und 10.2:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Untergeschoss Sondereigentum Nr. 1 (Kellerraum) Innenansichten Fotos 11 und 12
Anlagen 11.1 – 11.3:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Untergeschoss Gemeinschaftseigentum Innenansichten Fotos 13 – 15

Anlagen 12.1 und 12.2:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Untergeschoss Gemeinschaftseigentum Innenansichten/ Bauschäden Fotos 16 und 17 Erneuerungsbedürftige Leitungssysteme und Heizungsanlage
Anlage 13:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Erdgeschoss Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung) Grundrissplan
Anlagen 14.1 – 14.6:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Erdgeschoss Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung) Innenansichten I Fotos 18 – 22
Anlagen 15.1 – 15.5:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Erdgeschoss Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung) Innenansichten II Fotos 23 – 27
Anlagen 16.1 – 16.3:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen -Wohnhaus- Ansichten
Anlage 16.4:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen -Wohnhaus- Gebäudeschnitt-Zeichnung
Anlage 17:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen Erdgeschoss Sondernutzungsrecht Nr. 6 (Pkw-Stellplatz im freien) Grundrissplan
Anlage 18:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen -Pkw-Garagen- Sondereigentum Nr. GA 4 (Pkw-Garage) Außenansichten Foto 28 Ansicht von Nord-Westen

Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
-Wohnhaus-
Außenansichten

Foto 1
Ansicht von Norden



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
-Wohnhaus-
Außenansichten

Foto 2
Ansicht von Süd-Osten



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
-Wohnhaus-
Außenansichten/ Bauschäden

Foto 3
Erneuerungsbedürftiger
Kaminkopf



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
--Außenanlagen--

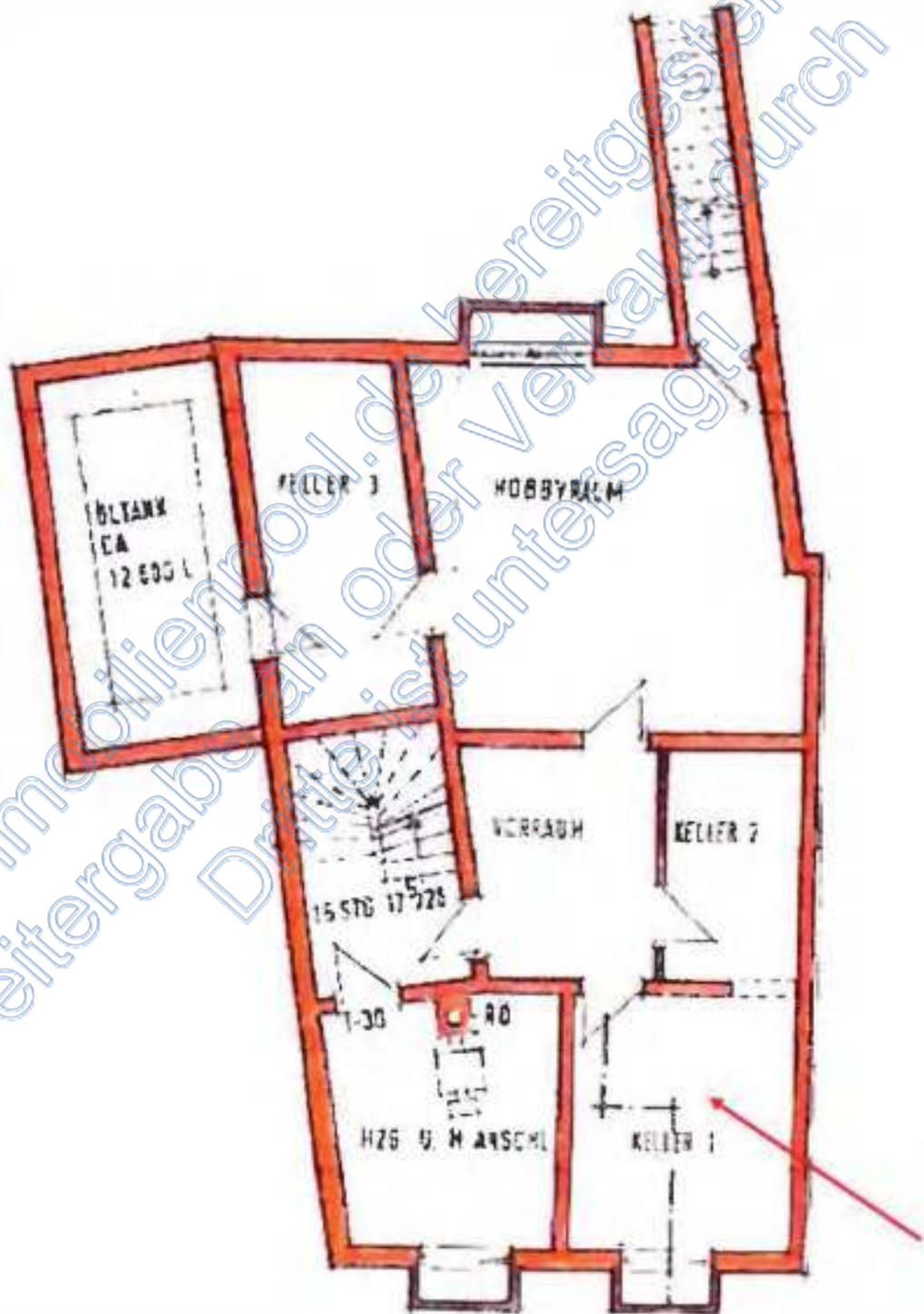
Fotos 4 - 6
Ansicht von Nord-Westen



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Gemeinschaftseigentum
Eingangs- und Treppenhausbereiche
Innenansichten
Fotos 7 - 10



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Untergeschoss
Sondereigentum Nr. 1
(Kellerraum)
Grundrissplan



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Untergeschoss
Sondereigentum Nr. 1
(Kellerraum)
Innenansichten
Fotos 11 und 12



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

Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Untergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Innenansichten
Fotos 13 - 15



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

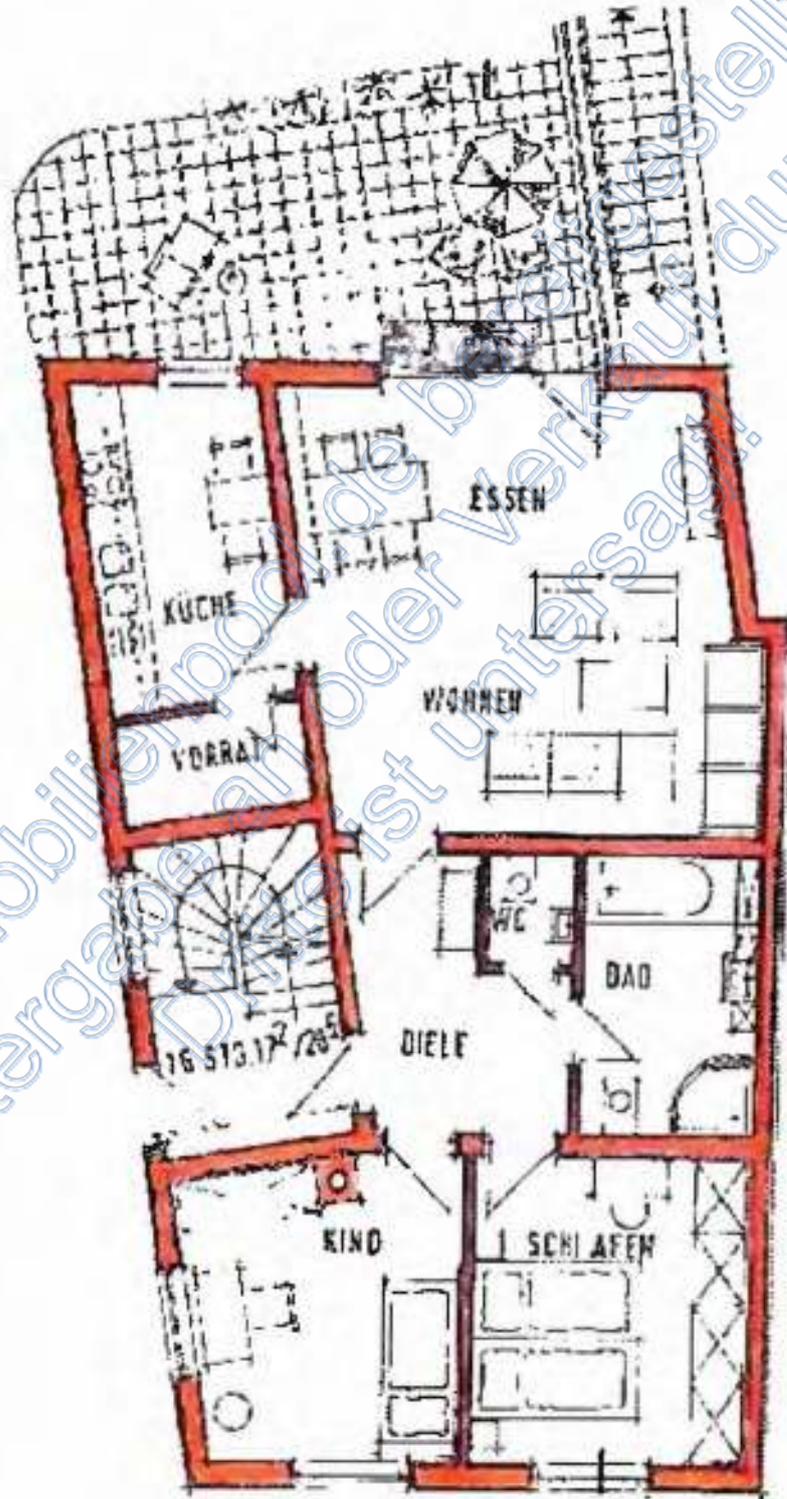
Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Untergeschoss
Gemeinschaftseigentum
Innenansichten/ Bauschäden

Fotos 16 und 17
Erneuerungsbedürftige Leitungssysteme
und Heizungsanlage



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

Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Erdgeschoss
Sondereigentum Nr. 1
(Wohnung)
Grundrissplan



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Erdgeschoss
Sondereigentum Nr. 1
(Wohnung)
Innenansichten I
Fotos 18 - 22



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Erdgeschoss
Sondereigentum Nr. 1
(Wohnung)
Innenansichten II
Fotos 23 - 27



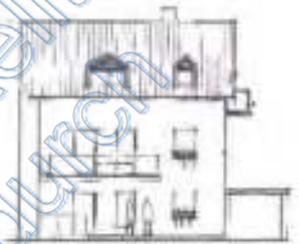
Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
-Wohnhaus-
Ansichten



WESTANSICHT



FRONTANSICHT

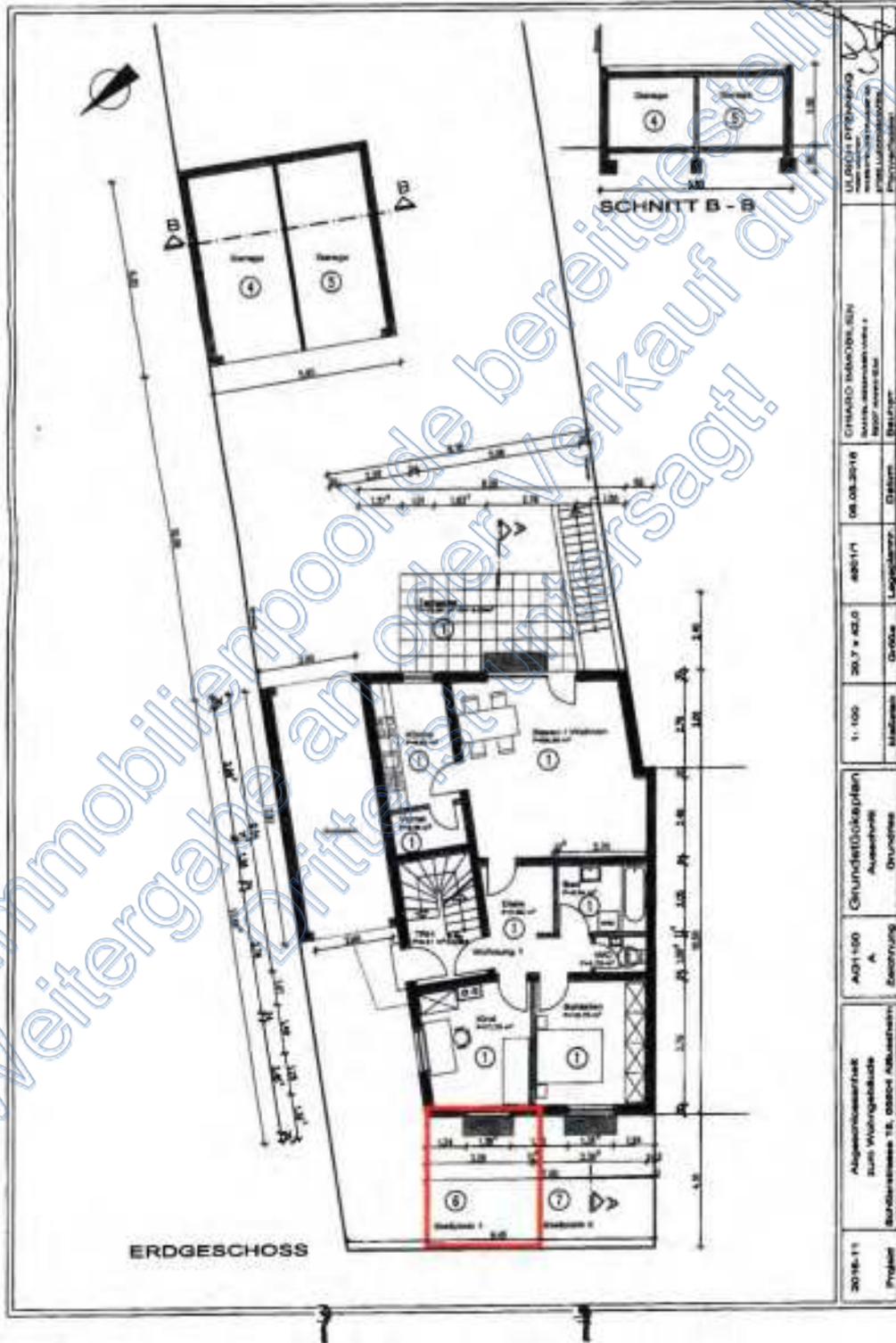


OSTANSICHT

Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
-Wohnhaus-
Gebäudeschnitt-Zeichnung



Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
Sondernutzungsrecht Nr. 6
(Pkw-Stellplatz)
Grundrissplan



Projekt	2016L11	AGB	11.100	20,7 x 42,0	400171	08.08.2016	CHENAO MAO (DE, CH)	ULB 01/1 DTB/01/010
Baufeld	Bauflurstück 18, 08004 Altlußheim	Grundfläche	11.100	20,7 x 42,0	400171	08.08.2016	CHENAO MAO (DE, CH)	ULB 01/1 DTB/01/010
Zonierung	A	Grundfläche	11.100	20,7 x 42,0	400171	08.08.2016	CHENAO MAO (DE, CH)	ULB 01/1 DTB/01/010
Grundfläche	11.100	Grundfläche	11.100	20,7 x 42,0	400171	08.08.2016	CHENAO MAO (DE, CH)	ULB 01/1 DTB/01/010
Grundfläche	11.100	Grundfläche	11.100	20,7 x 42,0	400171	08.08.2016	CHENAO MAO (DE, CH)	ULB 01/1 DTB/01/010

Dreifamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen
-Pkw-Garagen-
Sondereigentum Nr. 4
(Pkw-Garage)
Außenansichten

Foto 28
Ansicht von Nord-Westen

