

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht

68149 Mannheim

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 27.11.2025

AZ.: MA 2K93/25

GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Weinheim, Blatt 7.944 eingetragenen 16.240/1.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück
in 69469 Weinheim, Kurt-Schumacher-Str. 7,
verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Ladengeschäft Nr. 44/1 im EG**
nebst Grunddienstbarkeit zur Nutzung eines Kellerraums im Sinne des § 96 BGB



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
17.09.2025 ermittelt mit rd.

90.000 €

Dieses Gutachten besteht aus **30** Seiten inkl. **6** Anlagen mit insgesamt **9** Seiten. Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	9
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2	Nutzungseinheiten	9
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2	Sondereigentum an dem Ladengeschäft Nr. 44/1 im EG.....	10
3.2.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	10
3.2.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	10
3.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	10
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	12
4.4	Bodenwertermittlung	13
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	13
4.5	Ertragswertermittlung	14
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	17
4.6	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
6	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus (Ladengeschäft)
Objektadresse:	Kurt-Schumacher-Str. 7, 69469 Weinheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weinheim, Blatt 7.944, lfd. Nr. 2 nebst Grunddienstbarkeit unter Nr. 3/zu 2 zur Nutzung eines Kellerraums im Sinne des § 96 BGB
Katasterangaben:	Gemarkung Weinheim, Flurstück 10790/28, Fläche 1.433 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht 68149 Mannheim Auftrag vom 22.07.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Treppenhäuser oder Gemeinschaftsräume) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurde zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte• Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Berechnung der Gebäudeflächen• Hausverwaltungsakten (in Auszügen)• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen• Auskunft aus der Altlastenkartei• Immobilienmarktbericht 2023 Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis

- Grundstücksmarktbericht 2025 Südhessen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt privatrechtliche Situation erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermietet
Hausverwalter:	
Zwangsverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	Gewerbebetrieb durch den Mieter
Zubehör, Maschinen:	Betriebseinrichtungen des Mieters
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	keine bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Weinheim (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Weststadt (ca. 16.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim ca. 20 km, Frankfurt ca. 70 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 140 km <u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 38 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5, A 659 <u>Bahnhof:</u> Weinheim <u>Flughafen:</u> Mannheim ca. 20 km, Frankfurt ca. 65 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Zentrumslage der Weststadt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Läden und gastronomische Betriebe im EG
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenbahn, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.433 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gebietssammelstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises (Wasserrechtsamt) vom 06.08.2025 besteht <u>kein</u> Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgender Eintrag: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	unter lfd. Nr. 3/ zu 2 ist die Nutzung des Lagerraumes Nr. 43 (genauer eines Teiles dieses Lagerraumes) als Grunddienstbarkeit zugeschrieben (Herrschervermerk im Sinne des § 96 BGB)
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es bestehen zwei Mietverhältnisse. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

- Verpflichtung zur Anlage und Unterhaltung eines öffentlichen Fußweges gemeinsam mit den umliegenden Grundstücken

Die Baulast bezieht sich auf einen Passus in einem Kaufvertrag aus dem Jahre 1969 (der nicht mehr vorliegt) und meint wohl den bestehenden Fußweg vor den Gebäuden Kurt-Schumacher-Str. 1 bis 7.

Die Baulast ist bedingt wertrelevant für alle beteiligten Grundstücke (Unterhaltungspflicht). Der Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt ist als marginal anzusehen und kann aus gutachterlicher Sicht vernachlässigt werden.

Den Textteil der Baulast findet sich in der Anlage 4. Ein Plan der Wegführung(en) liegt nicht vor.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "An der Schumacherstraße", in Kraft getreten am 15.04.1970, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
IX – XI = 9 – 11 Vollgeschosse (max.)

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach KAG abgabenfrei (schriftliche Auskunft der Stadt Weinheim vom 09.09.2025).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Der Laden im EG und der Kellerraum im KG sind (getrennt) vermietet.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	elfstöckiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1972 (gemäß Teilungserklärung)
Modernisierung:	keine wesentliche
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

3.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume, Gemeinschaftsräume, Energieversorgungsraum

Erdgeschoss:

Ladengeschäfte

Obergeschosse:

Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Skelettbau (Beton)
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit großflächiger Verglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2 Sondereigentum an dem Ladengeschäft Nr. 44/1 im EG

3.2.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Ladengeschäft Nr. 44/1 im EG nebst Kellerraum Nr. 43 (im Plan rot schraffiert).
Nutzflächen:	die Nutzfläche des Ladens beträgt rd. 60 m ² ; die Nutzfläche des Kellerraums rd. 12 m ²
Raumaufteilung/Orientierung (Laden):	Laden- und Lagerfläche mit rd. 55 m ² , Teeküche und WC mit rd. 5 m ²

3.2.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Rohdecke mit Anstrich (schwarz)
Außentüre und Fenster:	Eingangstür aus Aluminium mit großflächiger Verglasung, feststehende Schaufensterscheibe; Fenster im rückwärtigen Bereich aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Innentüren:</u> Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	WC, Waschbecken; erneuerte Ausführung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich

3.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Bauwerk entsprechend gut.

3.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine wesentlichen
--	--------------------

Instandhaltungsrücklage:

Die Erhaltungsrücklage beträgt z. Zt. rd.

240.000,00 €

(anteilig rd. 3.900,00 €), oder rd. 65,00 €/m² Nutzfläche im EG. Sie ist somit im üblichen Rahmen gebildet.

Das Wohngeld in 2023 betrug 131,00 € monatlich; hiervon entfallen auf die Instandhaltungsrücklage rd. 35,00 €.

Die Hauseigentümergebungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer. Zuletzt traten Unstimmigkeiten bezgl. der Abrechnungen der abgelösten Hausverwaltung auf, die sich in einem Bereinigungsprozess befinden.

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

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

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 16,240/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 69469 Weinheim, Kurt-Schumacher-Str. 7 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladengeschäft Nr. 44/1 im EG nebst Grunddienstbarkeit zur Nutzung eines Keller- raums im Sinne des § 96 BGB zum Wertermittlungstichtag 17.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weinheim	7.944	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weinheim	10790/28	1.433 m ²

4.2 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 Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

Es liegen keine Vergleichskauffälle oder –faktoren vor. Eine Sachwertermittlung führt nicht zu sachdienlichen Ergebnissen. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren durchgeführt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **725,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.433 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	725,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	725,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.433	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	725,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	725,00 €/m²
Fläche		×	1.433 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.038.925,00 € rd. 1.040.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Seitwärtsbewegung seit 2022

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 16,240/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert			1.040.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)		×	16,240/1.000
anteiliger Bodenwert	=		16.889,60 € rd. 17.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden EG	55,00		rd. 10,00	545,00	6.540,00
	2	Lager KG	12,00		6,00	70,00	840,00
Summe			67,00	-		615,00	7.380,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden EG	55,00		rd. 10,00	545,00	6.540,00
	2	Lager KG	12,00		6,00	72,00	864,00
Summe			67,00	-		617,00	7.404,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.404,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.460,60 €
jährlicher Reinertrag	= 5.943,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
5,00 % von 17.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 850,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.093,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,643
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 74.582,66 €
	+ 17.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 91.582,66 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 91.582,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 91.582,66 €
	rd. 90.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft.

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 erzielbaren Nettokaltmiete wurde in Anlehnung an die tatsächlichen Nettokaltmieten angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	55,00 m ² × 14,00 €/m ²	770,00 €
Mietausfallwagnis			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		261,60 €
Summe			1.460,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Es wird deshalb auf die Daten der vergleichbaren Region in Südhessen zurückgegriffen.

Der Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenrichtwert.

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte (auch hier gibt es keine expliziten Daten für Teileigentum) tendieren im Mittel gegen 5 % (bei einer Spanne von 3,7 % bis 4,8 % (bei einer mittleren Standardabweichung von 1,0 bis 2,0)). Dieser Wert wird für die vorliegende Bewertung angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **90.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 16,240/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 69469 Weinheim, Kurt-Schumacher-Str. 7 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladengeschäft Nr. 44/1 im EG nebst Grunddienstbarkeit zur Nutzung eines Kellerraums im Sinne des § 96 BGB

Teileigentumsgrundbuch Weinheim	Blatt 7.944	lfd. Nr. 2
Gemarkung Weinheim	Flur	Flurstück 10790/28

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 mit rd.

90.000 €

in Worten: neunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Weinheim, den 27. November 2025

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

[Auszug]

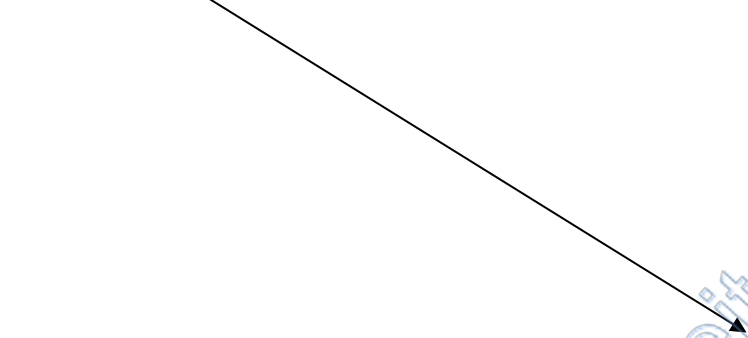
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

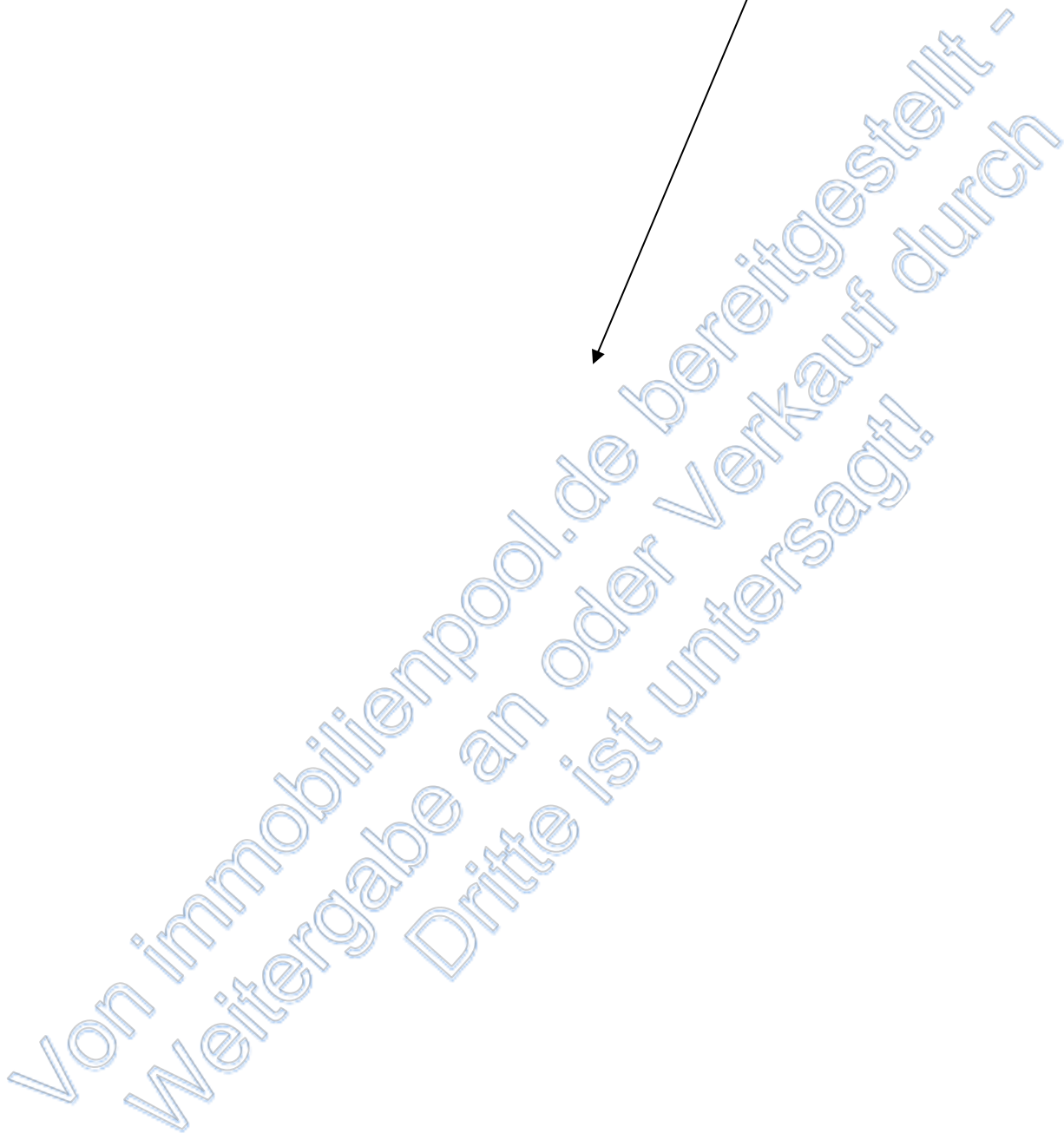


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



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

Lageplan über Geoportal Baden-Württemberg mit ungefährender Lage des Bewertungsobjektes

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

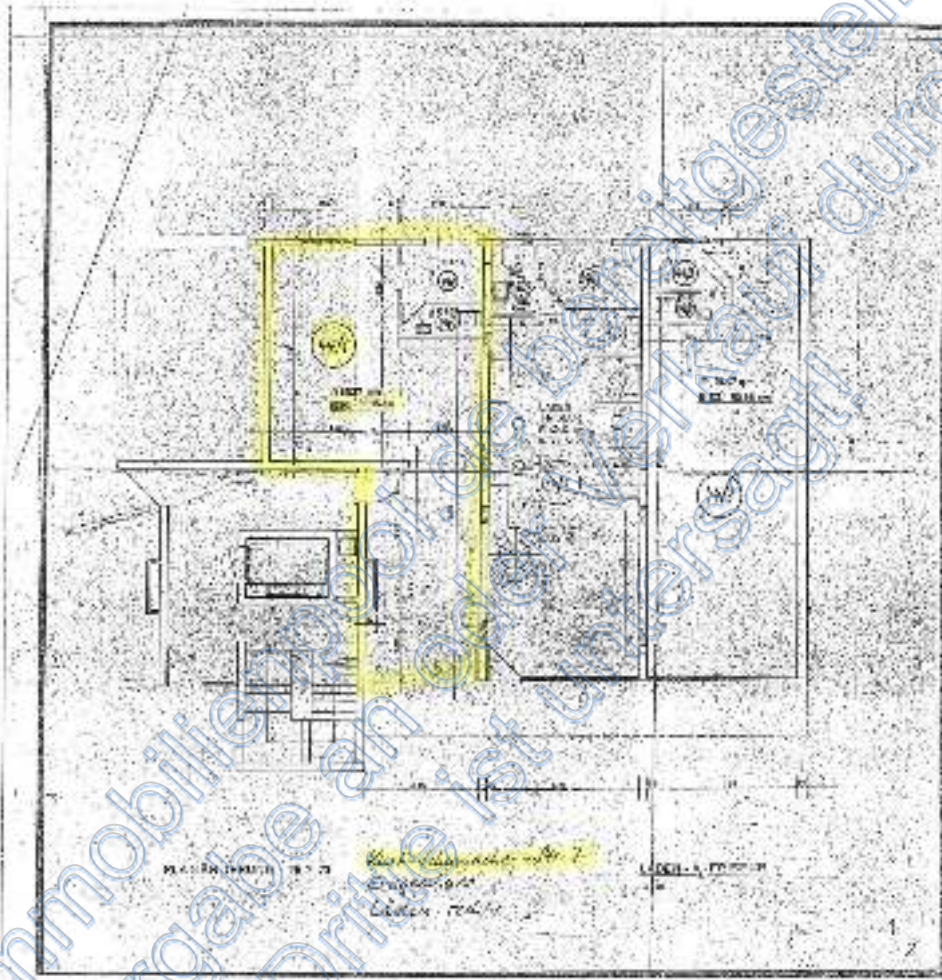
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Baulastenblatt

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2

(EG)



Teil-Grundriss EG (aus Teilungserklärung) - Bewertungsobjekt gelb umrandet

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



Grundriss KG (aus Teilungserklärung) - Zuschrieb Kellerraum rot schraffiert

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht Ladenzeile mit Bewertungsobjekt

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Innenansicht Laden (vorderer Bereich)



Bild 4: Innenansicht Laden (hinterer Bereich)

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 3

Bild 5: Kellerraum



Bild 6: WC