

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-  
Frau Rechtspflegerin Reichardt  
Bismarckstraße 14  
68159 Mannheim



Az.: 24.03.2026  
Gesch.-Z.: 11455-ZV/MA  
3 K 10/25

## GUTACHTEN

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

79,89/1.000 Miteigentumsanteils am gemein-  
schaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfami-  
lienwohnhaus bebauten Grundstücks in 69502  
Hemsbach, Neugasse 4, 6/ Rückgasse 5, ver-  
bunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Keller-  
raum im Untergeschoss -im Aufteilungsplan  
jeweils mit der Nr. 4 bezeichnet-

Wohnungsgrundbuch von Blatt lfd. Nr.  
Hemsbach 5.767 1  
Gemarkung Flurstück  
Hemsbach 49



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4  
wurde zum Stichtag 13. März 2026  
ermittelt mit rd.

**200.000.- €**

### Wichtiger Hinweis:

Die Sondereigentume konnten nicht betreten werden. Die Wertermittlung erfolgt deshalb nach Maßgabe des Gerichts aufgrund des äußeren Anscheins.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.       | Abschnitt                                                                          | Seite |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1         | <b>Allgemeine Angaben</b>                                                          | 4     |
| 1.1       | Angaben zum Bewertungsobjekt                                                       | 4     |
| 1.2       | Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG- und Zwangsverwalter                     | 4     |
| 1.3       | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung                                     | 4     |
| 2         | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>                                                | 6     |
| 2.1       | Lage                                                                               | 6     |
| 2.1.1     | Großräumige Lage                                                                   | 6     |
| 2.1.2     | Kleinräumige Lage                                                                  | 6     |
| 2.2       | Gestalt und Form                                                                   | 7     |
| 2.3       | Erschließung, Baugrund etc.                                                        | 7     |
| 2.4       | Privatrechtliche Situation                                                         | 7     |
| 2.5       | Öffentlich-rechtliche Situation                                                    | 8     |
| 2.5.1     | Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen                                    | 8     |
| 2.5.2     | Bauplanungsrecht                                                                   | 8     |
| 2.5.3     | Bauordnungsrecht                                                                   | 9     |
| 2.6       | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation                           | 9     |
| 2.7       | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen                                          | 9     |
| 3         | <b>Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums</b>                         | 10    |
| 3.1       | Vorbemerkungen                                                                     | 10    |
| 3.2       | Art der Gebäude, Baujahre und Außenansichten                                       | 10    |
| 3.3       | Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums                                      | 11    |
| 3.3.1     | Mehrfamilienwohnhaus                                                               | 11    |
| 3.3.1.1   | Gebäudekonstruktionen (Fundamente, Wände, Decken)                                  | 11    |
| 3.3.1.2   | Keller und Dach                                                                    | 11    |
| 3.3.1.3   | Allgemeine technische Gebäudeausstattung                                           | 12    |
| 3.3.1.4   | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör                            | 12    |
| 3.3.1.5   | Zustand des Gebäudes                                                               | 12    |
| 3.3.2     | Nebengebäude                                                                       | 12    |
| 3.3.3     | Außenanlagen                                                                       | 12    |
| 3.3.4     | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen                                      | 13    |
| 3.4       | Beschreibung der Sondereigentume                                                   | 13    |
| 3.4.1     | Darstellung der Bewertungseinheiten                                                | 13    |
| 3.4.2     | Wohnung                                                                            | 13    |
| 3.4.2.1   | Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 4) und Raumaufteilung                 | 13    |
| 3.4.2.2   | Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Sondereigentum Nr. 4) | 14    |
| 3.4.2.2.1 | Abstellraum in Untergeschoss                                                       | 14    |
| 3.4.2.3   | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör                            | 14    |
| 3.4.2.4   | Zustand der Sondereigentume                                                        | 14    |
| 4         | <b>Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 4</b>                 | 15    |
| 4.1       | Grundstücksdaten                                                                   | 15    |
| 4.2       | Verfahrenswahl mit Begründung                                                      | 15    |
| 4.2.1     | Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen                              | 15    |
| 4.2.1.1   | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren                                   | 15    |
| 4.2.1.2   | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren                  | 15    |
| 4.2.2     | Zu den herangezogenen Verfahren                                                    | 16    |
| 4.2.2.1   | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung                         | 16    |
| 4.2.2.2   | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks                                           | 17    |
| 4.2.2.2.1 | Anwendbare Verfahren                                                               | 17    |
| 4.3       | Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück                     | 18    |
| 4.4       | Bodenwertermittlung                                                                | 18    |

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.1    | Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....                | 18        |
| 4.4.2    | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....                            | 19        |
| 4.4.3    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts .....                                 | 19        |
| 4.5      | Ertragswertermittlung .....                                                | 20        |
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 20        |
| 4.5.2    | Ertragswertberechnung .....                                                | 21        |
| 4.5.3    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....       | 22        |
| 4.6      | Verkehrswert .....                                                         | 26        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>           | <b>27</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 27        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                  | 28        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                  | 28        |
| 5.4      | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....                           | 29        |
| <b>6</b> | <b>Allgemeine Begriffserläuterungen .....</b>                              | <b>30</b> |
| 6.1      | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 30        |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>32</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Wohnungseigentum (Sondereigentum (Wohnung) Nr. 4 im Erdgeschoss), und (unselbständiges) Teileigentum (Sondereigentum (Keller-  
raum) Nr. 4 im Untergeschoss), an einem, mit einem Mehrfamilien-  
wohnhaus bebauten Grundstück.

Objektadresse:

69502 Hemsbach, Neugasse 4, 6/ Rückgasse 5

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Mannheim

Grundbuch von

Hemsbach Blatt Nr. 5.767

BV-Nr. 1 Neugasse 4, 6/ Rückgasse 5

Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben:

Gemarkung Hemsbach

Flst. Nr. 49

672 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG- und Zwangsverwalter

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim

-Vollstreckungsgericht-

Bismarckstraße 14

68159 Mannheim

Auftrag vom

13.11.2025

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):

Sind dem Gericht bekannt

WEG-Verwalter:

Wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

Zwangsverwalter:

Wurde bislang nicht bestellt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
(Beschluss des AG Mannheim vom 13.11.2025).

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

13. März 2026

Tag der Ortsbesichtigung:

13. März 2026

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige.

(Die Schuldner reagierten auf mehrere Anschreiben meinerseits nicht.  
Ein Termin zur Ortsbesichtigung konnte schließlich mit dem Schuldner  
telefonisch vereinbart werden. Dieser erschien jedoch nicht und war  
danach auch nicht mehr (telefonisch) erreichbar).

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 17.10.2025,
- Teilungserklärung vom 23.10.1973 mit Ergänzung und Grundbuchwiederherstellung,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auskünfte der Stadt Hemsbach zu möglichen Altlasten/ Altablagerungen, Baulasten, Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragsituation und zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie dem allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskünfte des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis, zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris-bw“,
- Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis (2024),
- 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 Stadt Hemsbach, im Regierungsbezirk Karlsruhe in der oberrheinischen Tiefebene am Übergang zur Bergstraße, innerhalb der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar gelegen, zählt ca. **14.000 Einwohner**. Innerhalb der Metropolregion sind ca. 2,4 Mio. Personen ansässig.

Entfernungen / ÖPNV:

Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: in ca. 200 m; ÖPNV (Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss): ca. 250 m; Stadtmitte: ca. 1,5 km; Mannheim City-Airport: ca. 22,0 km.

Kindergärten, bzw. Kindertagesstätten, sowie sämtliche Schularten können in Hemsbach besucht werden.

#### Straßen:

- BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 2,0 km,
- BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 13,0 km,
- BAB 67 (Groß-Gerau - Viernheim): ca. 12,5 km,
- BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 20,5 km,
- BAB 659 (Mannheim - Viernheim): ca. 8,0 km.

- B 3 (Frankfurt am Main - Karlsruhe): ca. 500 m,,
- B 38 (Darmstadt - Weinheim): ca. 3,0 km,
- B 460 (Lorsch - Fürth): ca. 8,0 km.

#### Städte:

Frankfurt am Main: ca. 66 km; Aschaffenburg: ca. 101 km; Mannheim: ca. 22 km; Heidelberg: ca. 26 km; Karlsruhe: ca. 76 km; Stuttgart: ca. 140 km; Kaiserslautern: ca. 82 km; Koblenz: ca. 165 km.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Bei den Straßen Neu-/ Rückgasse handelt es sich um zwei im zentralen Stadtbereich von Hemsbach, zwischen Schlossgasse/ Bachgasse und Friedrichstraße gelegene Wohnanliegerstraßen, mit geringem Durchgangsverkehr. Das Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich an der Einmündung Neu-/ Rückgasse.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes ist geprägt von 2-3-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern, teils in verdichteter Bauweise.

Beeinträchtigungen:

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

Topografie:

Eben

## 2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr.: 49, 672 m<sup>2</sup>

- Straßenfronten: ca. 41,0 m (Neugasse), bzw. ca. 16,0 m (Rückgasse),
- Tiefe: ca. 41,0 m,
- Breite: ca. 15,0 - 16,0 m,
- praktisch rechteckige Grundstücksform,
- Eckgrundstück zur Rückgasse.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnanliegerstraße

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus wurde grenzständig zu den Grundstücken, Flst. Nr. 48, 67/2, 45 (öffentliche Verkehrsfläche Neugasse), sowie 50 (öffentliche Verkehrsfläche Rückgasse), errichtet. Es besteht aus insgesamt drei Hausnummern.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, 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 ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2025, sowie eine Kopie der Teilungserklärung vor.

Laut dem Grundbuchauszug sind in der Abt. II, mit Ausnahme des Sanierungsvermerks an der lfd. Nr. 1 und dem Zwangsversteigerungsvermerks an der lfd. Nr. 3, keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung:

1. Die Eintragung an der lfd. Nr. 1 wird bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

2. Die Eintragung an der lfd. Nr. 3 wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens von Amts wegen gelöscht, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt.

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

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Wertermittlungsobjekt wird derzeit von den Eigentümern genutzt. Der Zutritt wurde verweigert.

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 Stadt Hemsbach), 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 nach derzeitigem Kenntnisstand, sowie hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hemsbach, nicht vorhanden.

**Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.**

**Überbau:**

Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, (insbesondere nach Auswertung der amtlichen Katasterkarte), nicht ermittelt werden.

**2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

**2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen**

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Nicht vorhanden

**Denkmalschutz:**

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

**Sonstige Satzungen:**

Es besteht eine Gestaltungssatzung, sowie das „förmlich festgelegte städtebauliche Erneuerungsgebiet“ (Sanierungsgebiet „Untere Bachgasse“), welches am 09.09.2016 festgelegt wurde.

**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 Stadt Hemsbach 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<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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 Bauakte wurde nicht persönlich eingesehen.

Von der Stadt Hemsbach wurden die Planunterlagen jedoch in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist abgabenfrei.

### 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

a) Die zu bewertenden Sondereigentume bestehen aus der Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Kellerraum im Untergeschoss, in einem, mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bebauten Grundstück. Die Baulichkeiten wurden im Jahr 1912 zunächst als (Zigarren)fabrikgebäude errichtet. Ein Umbau in ein Wohnhaus erfolgte im Jahr 1969. Es wird angenommen, dass in diesem Zusammenhang auch eine Komplettsanierung der baulichen Anlagen erfolgte.

**Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.**

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 wird ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/ Tab. 2) unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.** Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, sowie den Auskünften der Hausverwaltung.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (im Bereich des Sonder- und Gemeinschaftseigentums), wurden nicht durchgeführt.

Die Wohnung und der Kellerraum (Sondereigentum Nr. 4), konnte nicht betreten werden. Die Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses der Hausnummern 4 und 6, waren zugänglich.

Da jedoch sämtliche Bauteile „in einem Zuge“ errichtet, bzw. umgebaut wurden, wird angenommen, dass identische Ausstattungszustände beim Gemeinschaftseigentum vorliegen.

**b) Die Sondereigentume konnten nicht betreten werden. Nach Maßgabe des Gerichts erfolgt deshalb die Bewertung aufgrund des äußeren Anscheins. Zur Berücksichtigung von Unabwägbarkeiten aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung erfolgt deshalb ein Abschlag i.H. von 20 % vom „vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen“.**

#### 3.2 Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansichten

Art des Gebäudes:

Mehrfamilienwohnhaus  
(bestehend aus 1 - 2 Vollgeschossen mit (teilweise) ausgebauten Dachgeschossen)  
-siehe nachfolgende Gebäudebeschreibungen-

Baujahre:

1912/ 1969 (Ursprungsbaupjahre)  
1991 (fiktives Baujahr)

Modernisierungen/ Renovierungen:

a) Bislang (laut Auskunft der Hausverwaltung), erfolgt:

- Erneuerung der Hauptwasserleitung im Keller (2013).
- Erneuerung der Glasbausteine im Treppenhaus durch Fenster (2017).

b) Laut Auskunft der Hausverwaltung zeitnah erforderlich:

- Erneuerung der Heizungsleitungen im EG.
- Erneuerung der Heizungsanlage.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine

Außenansichten:

Verputzt und gestrichen

### 3.3 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

#### 3.3.1 Mehrfamilienwohnhaus

##### 3.3.1.1 Gebäudekonstruktionen (Fundamente, Wände, Decken)

|                                                      |                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:                                    | Massiv                                                                                                                                                          |
| Fundamente:                                          | Ortbeton-Fundamente                                                                                                                                             |
| Umfassungswände:                                     | Mauerwerk, bzw. Bimsstein                                                                                                                                       |
| Kelleraußenwände:                                    | Beton                                                                                                                                                           |
| Innenwände:                                          | Mauerwerk, bzw. Bimsstein                                                                                                                                       |
| Geschossdecken:                                      | Massiv- bzw. Holzbalkendecken                                                                                                                                   |
| Treppenhaus:                                         |                                                                                                                                                                 |
| Bodenbeläge<br>(Podeste und Flure):                  | Kunststein                                                                                                                                                      |
| Wandbekleidungen:                                    | Verputzt und gestrichen                                                                                                                                         |
| Deckenbekleidungen:                                  | Verputzt und gestrichen                                                                                                                                         |
| Treppen zum Untergeschoss und den<br>Obergeschossen: | Massiv- bzw. Holztreppe mit Tritt- und Stellstufen, sowie Metall-/<br>Holz-Geländern mit kunststoff-ummantelten Metall-Handläufen                               |
| Hauseingangsbereiche                                 | Ein- bzw. mehrstufige Hauszugangsbereiche<br>Kunststofftüren mit Kunststoffzargen, sowie Lichtausschnitten und<br>Glaseinsätzen und feststehendem Seitenteilen. |

##### 3.3.1.2 Keller und Dächer

|                     |                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Keller:             |                                                                                        |
| Bodenbeläge:        | Estrich, bzw. Fliesen                                                                  |
| Wandbekleidungen:   | (vermutlich) verputzt und gestrichen                                                   |
| Deckenbekleidungen: | (vermutlich) verputzt und gestrichen                                                   |
| Fenster:            | Metallfenster, einfachverglast, mit Mäusegittereinsätzen                               |
| Türen:              | (vermutlich) Metall- und Holztüren                                                     |
| Dächer:             |                                                                                        |
| Dachkonstruktionen: | Zimmermannsmäßig gebundene Dachstühle                                                  |
| Dachformen:         | Satteldächer, teilweise mit Dachaufbauten (Zwerhdächer) und mit<br>Dachflächenfenstern |
| Dacheindeckungen:   | Tonziegel                                                                              |

### 3.3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                                            |                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallation:                        | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.                                                             |
| Abwasserentsorgung:                        | Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.                                                                                            |
| Energetische Gebäudequalität/<br>Hausgeld: | Ein Energieausweis wurde erstellt (gültig bis 23.05.2028). Das monatliche Hausgeld beträgt (laut Auskunft der Hausverwaltung), 654,83 €. |

### 3.3.1.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Besondere Bauteile/ besondere<br>Einrichtungen und Zubehör: | Nicht vorhanden |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|

### 3.3.1.5 Zustand der Gebäude

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauschäden/ Instandsetzungs-<br>besonderheiten/ Baumängel: | <p>a) Teilweise erhebliche feuchtigkeitsbedingte Beschädigungen der Sockelbereiche (insbesondere beim Anwesen Neugasse 6). Nach Sachlage muss davon ausgegangen werden, dass die Feuchtigkeit vom durchgängigen Keller der Anwesen Neugasse 4, 6 ausgeht. Dies wurde auch von der Hausverwaltung so bestätigt.</p> <p>b) Großflächige Farb- und Putzabplatzungen im Bereich der rückwärtigen Fassadenflächen der Anwesen Neugasse 4 und 6 (vgl. hierzu auch die Gutachten-Anlage/ Fotos 14 – 17).</p> <p>c) Erfordernis der Erneuerung der Heizungsanlage und einzelnen Heizungsleitungen im Erdgeschoss.</p> |
| Wirtschaftliche Wertminderung:                             | Nicht erkennbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Allgemeine Beurteilung:                                    | Das Wohnhaus hinterlässt einen stark überalterten, sowie im notwendigen Umfang instand gehaltenen Eindruck.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Barrierefreiheit:                                          | <p>Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „<i>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.</i>“</p> <p>Die Barrierefreiheit im Bereich des Zugangs zu den Gebäuden ist derzeit nicht gegeben. Auch können sämtliche Geschossebenen nur über Treppen erschlossen werden. Aufzüge oder Treppenlift sind nicht vorhanden.</p>                                                                         |

### 3.3.2 Nebengebäude

Nicht vorhanden

### 3.3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Das Grundstück ist praktisch zu 100 % bebaut, bzw. in anderer Weise versiegelt.

Der Bodenbelag des Innenhofs der Anwesen Neugasse 4, 6 wäre in Teilbereichen zu erneuern. Er weist feuchtigkeitsbedingte Beschädigungen und „Stolperfallen“ auf. Es wird angenommen, dass diese Maßnahmen im Rahmen der turnusmäßigen Instandhaltung/ -setzung vorgenommen werden. Kosten werden nicht kalkuliert.

### 3.3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder im gemeinschaftlichen Eigentum befindliche Teile des Gebäudes)

Eine Zuweisung ist bislang nicht erfolgt (Es bestehen jedoch gemeinschaftliche Nutzungsrechte an den beiden Innenhöfen, jeweils der Eigentümer der Anwesen Neugasse 4 und 6, bzw. derer des Anwesens Rückgasse 5).

### 3.4 Beschreibung der Sondereigentume

#### 3.4.1 Darstellung der Bewertungseinheiten

Untergeschoss:

Ein Kellerraum (Sondereigentum Nr. 4).

Erdgeschoss:

Eine Wohnung, bestehend aus drei Aufenthaltsräumen, Küche, Bad mit WC, Garderobe, Flur (Sondereigentum Nr. 4).

#### 3.4.2 Wohnung

##### 3.4.2.1 Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. 4) und Raumaufteilung

*Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:*

Das Sondereigentum Nr. 4 befindet sich im Erdgeschoss des Anwesens Neugasse 6.

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss erscheint zweckmäßig und funktional.

Besonnung/ Belichtung:

(vermutlich) ausreichend. Die Aufenthaltsräume sind nach Süd-Osten, bzw. Nord-Osten ausgerichtet.

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Aufenthaltsräume:

Bodenbeläge:

Laminat, Teppich, oder vergleichbares

Wandbekleidungen:

Raufasertapeten, gestrichen

Deckenbekleidungen:

Raufasertapeten, gestrichen

Flur:

Bodenbelag:

Fliesen, Laminat, oder vergleichbares

Wandbekleidung:

Raufasertapete, gestrichen

Deckenbekleidung:

Raufasertapete, gestrichen

Küche:

Bodenbelag:

Fliesen, PVC, oder vergleichbares

Wandbekleidung:

Fliesenspiegel im Objektbereich, sonst Raufasertapete, gestrichen

Deckenbekleidung:

Raufasertapete, gestrichen

Bad:

Bodenbelag:

Fliesen, PVC, oder vergleichbares

Wandbekleidung:

Fliesen

Deckenbekleidung:

Raufasertapete, gestrichen

*Fenster, Türen:*

Fenster: Kunststoff-Fenster, isolierverglast; Kunststoff-Rollläden

Türen:

Wohnungseingangstür: Holztür mit Holzzarge

Innentüren: (vermutlich) Holztüren mit Holzzargen

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation

Heizung: Öl-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Sanitäre Einrichtungen: Waschbecken, WC, Badewanne, bzw. Dusche

**3.4.2.2 Beschreibung der nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Sondereigentum Nr. 4)**

**3.4.2.2.1 Abstellraum in Untergeschoss**

**Lage des Raumes im Gebäude und Berücksichtigung im Rahmen des Gutachtens:**

Beim Sondereigentum Nr. 4 handelt es sich laut dem Grundrissplan um einen, rd. 7,2 m<sup>2</sup> großen Abstellraum im Untergeschoss, der für andere, als Lagernutzungen nicht verwendbar ist.

Eine gesonderte Berücksichtigung im Gutachten findet nicht statt, da dieser Raum zum Teil als „notwendiger Abstellraum außerhalb der Wohnung“ angesehen wird, zumal (weitere) Abstellflächen innerhalb der Wohnung, nicht vorhanden sind.

**3.4.2.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör**

Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen/ Zubehör: Nicht vorhanden

**3.4.2.4 Zustand der Sondereigentume**

Bauschäden/ Baumängel/

Instandsetzungsbesonderheiten: Nicht bekannt.  
Das Sondereigentum konnte nicht betreten werden.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht erkennbar.

Allgemeiner Zustand: Nicht bekannt.

#### 4 Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. 4

##### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 79,89/1.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks in 69502 Hemsbach, Neugasse 4, 6/ Rückgasse 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem **Kellerraum** im Untergeschoss -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der Nr. 4 bezeichnet-, zum Wertermittlungsstichtag **13.03.2026** ermittelt.

| Wohnungsgrundbuch von | Blatt     | lfd. Nr.           |
|-----------------------|-----------|--------------------|
| Hemsbach              | 5.767     | 1                  |
| Gemarkung             | Flurstück | Fläche             |
| Hemsbach              | 49        | 672 m <sup>2</sup> |

##### 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 gegliedert 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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtags 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wohnungseigentum, 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 €/m<sup>2</sup> 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 zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### 4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**, vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis ermittelt, beträgt zum Stichtag **01.01.2025** für Wohnbauflächen in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, **550,00 €/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**.

##### Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

|                            |   |                                                                                                   |
|----------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenrichtwertzone         | = | 29 35 00 07                                                                                       |
| Entwicklungszustand        | = | baureifes Land                                                                                    |
| Art der Nutzung            | = | Wohnbaufläche                                                                                     |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei<br>erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-,<br>abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW |

##### Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

|                            |   |                                                                                                   |
|----------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 13.03.2026                                                                                        |
| Entwicklungszustand        | = | baureifes Land                                                                                    |
| Art der Nutzung            | = | Allgemeines Wohngebiet (WA)                                                                       |
| Grundstücksfläche          | = | 672 m <sup>2</sup>                                                                                |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei<br>erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-,<br>abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW |

#### 4.4.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag **13.03.2026** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand     |   |                         | Erläuterungen |
|---------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|---------------|
| tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = | 550,00 €/m <sup>2</sup> |               |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)   | = | 550,00 €/m <sup>2</sup> |               |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |      |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |      |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 13.03.2026           | × 1,05           | E 01 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |               |                        |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|-------------------------|--|
| angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                            |               | =                      | 577,50 €/m <sup>2</sup> |  |
| Art der Nutzung                                                                     | Wohnbaufläche | Allgemeines Wohngebiet | × 1,00                  |  |
| angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert                                            |               | =                      | 577,50 €/m <sup>2</sup> |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.             |               | -                      | 0,00 €/m <sup>2</sup>   |  |
| abgabenfreier relativer Bodenwert                                                   |               | =                      | 577,50 €/m <sup>2</sup> |  |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts     |  |   |                         |
|-----------------------------------|--|---|-------------------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert |  | = | 577,50 €/m <sup>2</sup> |
| Fläche                            |  | × | 672 m <sup>2</sup>      |
| abgabenfreier Bodenwert           |  | = | 388.080,80 €            |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026

rd. 388.000.- €

#### E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit rd. 5 % angenommen.

Entsprechende Recherchen ergaben, dass sich der Bodenrichtwert zwischen den Feststellungszeitpunkten 01.01.2022 (550.- €) und 01.01.2024 (550.- €), nicht verändert hat. Ein aktuellerer Bodenrichtwert wurde bislang vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet.

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 4 zugehörigen 79,89/1.000 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                      |   | 388.000,00 € |
| Miteigentumsanteil (ME)              | × | 79,89/1.000  |
| anteiliger Bodenwert                 | = | 30.997,32 €  |

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 4 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026

rd. 31.000.- €

#### 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 Bodenertragsanteil 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 abgezinste **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 Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

| Gebäude              | Mieteinheit                                         | Wohnflächen<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                      |                                                     |                                  | (€/m <sup>2</sup> )                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienwohnhaus | Sondereigentum Nr. 4<br>im Erdgeschoss<br>(Wohnung) | 95,34                            | 9,00                                  | 858,06           | 10.296,72       |

Die Sondereigentume (Wohnung und Kellerraum), werden derzeit nicht genutzt.  
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

|                                                                                                                                                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                      | 10.296,72 €         |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters/ gemäß Einzelaufstellung)<br>19,13 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | 1.969,69 €          |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                         | = 8.327,03 €        |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,25 % von 31.000,00 €<br>(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)                                      | = 387,50 €          |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                    | = 7.939,53 €        |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gemäß § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 1,25 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer               | × 28,208            |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                   | = 223.958,26 €      |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                               | + 31.000,00 €       |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                 | = 254.958,26 €      |
| <b>marktübliche Zu- und Abschläge</b>                                                                                                                | +/- 0,00 €          |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                | = 254.958,26 €      |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                               | - 53.000,00 €       |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4</b>                                                                                                       | = 201.958,26 €      |
| <b>rd.</b>                                                                                                                                           | <u>200.000,00 €</u> |

#### 4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den Eintragungen in der Teilungserklärung entnommen. Diese weicht geringfügig von den Eintragungen im EG-Grundrissplan ab (99,06 m<sup>2</sup>).

##### Rohrertrag

a) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum 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,
- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter Marktdatenportal [7].

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 1.851 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. 453.277 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 01.04.2025, veröffentlicht am 30.07.2025.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche 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:

| BWK-Anteil            | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] | Kostenanteil insgesamt [€]           |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                           | ----                                       | 429,00                               |
| Instandhaltungskosten | ----                           | 14,00                                      | 1.334,76                             |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                           | ----                                       | 205,93                               |
| Summe                 |                                |                                            | 1.969,69<br>(19,13 % 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 und
- 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 stichbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 108.853 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 440 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.10.2025, die Veröffentlichung erfolgte am 15.01.2026.

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 Beleihungswertermittlungen, 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: abgabenfreie 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 Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 keinerlei Wertermittlungsdaten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der Gutachterausschuss wurde am 01.03.2023 als Zusammenschluss mehrerer umliegender Gemeinden gegründet. Der (momentan) aktuellste Grundstücksmarktbericht mit Daten für die Wertermittlung im Bereich Weinheim/ Hemsbach, datiert auf 2018 und ist für die aktuelle Wertermittlung unbrauchbar.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) 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 beträgt 70 Jahre/ +/- 10 Jahre. Es werden 70 Jahre angenommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer des Wohnhauses 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, bzw. Maßnahmen zur Beseitigung eines Instandhaltungssaus, durchgeführt wurden, bzw. in den Wertansätzen des Gutachtens als bereits vorgenommen unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Ein „mittlerer“ Modernisierungsgrad für das im Jahr 1969 errichtete Mehrfamilienwohnhaus wird in den Wertansätzen des Gutachtens als bereits durchgeführt berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die beim Umbau/ Aufstockung im Jahr 1969 noch vorhandene Altbausubstanz von 1912, als geringfügig anzusehen ist und keinen signifikanten Einfluss auf die Gesamt-/ Restnutzungsdauer hat.

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 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen                        | maximale Punkte | tatsächliche Punkte |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| • Erneuerung der Heizungsanlage                 | 2               | 2                   |
| • Dämmung der Kellerdecke (laut Energieausweis) | 2               | 2                   |
| • Erneuerung der Dacheindeckung (1969)          | 4               | 4                   |
| • Modernisierung der Frischwasserleitungen      | 2               | 2                   |
| Summe                                           | 10              | 10                  |

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittel“ zuzuordnen (Modernisierungspunkte-Spanne von 6 - 10 nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1969 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 57 Jahre =) 13 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „mittel“ 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 (2026 – 35 Jahren =) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung für das Mehrfamilienwohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und das Baujahr 1991 zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

a) Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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, Urteile vom 10.06.2015 - 3 K 3.248/11, bzw. 3 K 3.151/13).

Die ImmoWertV 2021 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]).

In diesem Zusammenhang führt der BGH im Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, ergänzend aus:

„Denn die Instandsetzungskosten werden häufig, wenn nicht in der Mehrzahl der Fälle, die Werterhöhung übersteigen, die die Sache durch die Instandsetzung erfährt.“

### Bereich des Gemeinschaftseigentums

Der Wohnungseigentümer hat die Kosten im Rahmen seines Miteigentumsanteils zu tragen (§ 47 GBO).

| sonstige Umstände                                                                                                 | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter Ziffer 3.3.1.5 genannten Bauschäden (als pauschaler Ansatz). | - 100.000,00 €          |
| x 79,89 / 1.000 Miteigentumsanteil (gerundet)                                                                     | - 8.000,00 €            |

Bei den o.a. Maßnahmen ist eine zeitnahe Durchführung geboten. Die Kosten hierfür werden zu 100 % angesetzt.

### Bereich des Sondereigentums

Der Wohnungseigentümer hat die Kosten voll zu tragen.

| sonstige Umstände                                     | Wertbeeinflussung insg. |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|
| • Abschlag i.H. von 20 % gemäß Ziffer 3.1b (gerundet) | - 45.000,00 €           |

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für den **79,89/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks in **69502 Hemsbach, Neugasse 4, 6/ Rückgasse 5**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Kellerraum im Untergeschoss -im Aufteilungsplan jeweils mit der **Nr. 4** bezeichnet-,

| Wohnungsgrundbuch von | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------------------|-------|----------|
| Hemsbach              | 5.767 | 1        |

| Gemarkung | Flurstück | Fläche             |
|-----------|-----------|--------------------|
| Hemsbach  | 49        | 672 m <sup>2</sup> |

wird zum Wertermittlungstichtag 13. März 2026 mit rd.

**200.000.- €**  
(zweihunderttausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 24.03.2026



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 Blatt2 „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 2026.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026.
- [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] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag, 10. Auflage, 2023
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2026
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel:** Baukosten 2024/ 2025- Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Essen 2025 - 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 Urheberschutz und zur Haftung

Es besteht Urheberschutz, 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 Überprüfungstermin, 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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:          | Mehrfamilienwohnhaus<br>Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage                                                     |
| Anlage 2:          | Mehrfamilienwohnhaus<br>Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage                                                                         |
| Anlage 3:          | Mehrfamilienwohnhaus<br>Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks                                                    |
| Anlage 4:          | Mehrfamilienwohnhaus<br>Außenansichten<br>Foto 1<br>Ansicht von Nord-Westen                                                                               |
| Anlage 5.1:        | Mehrfamilienwohnhaus<br>Außenansichten<br>Foto 2<br>Ansicht von Süden                                                                                     |
| Anlage 5.2:        | Mehrfamilienwohnhaus<br>Außenansichten<br>Foto 3<br>Ansicht von Nord-Osten                                                                                |
| Anlage 6.1:        | Mehrfamilienwohnhaus<br>Außenansichten<br>Foto 4<br>Ansicht von Nord-Westen                                                                               |
| Anlage 6.2:        | Mehrfamilienwohnhaus<br>Außenansichten<br>Foto 5<br>Ansicht von Osten                                                                                     |
| Anlage 7:          | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 6)<br>Außenansichten/ Bauschäden<br>Foto 6<br>Feuchtigkeitsbedingte Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich |
| Anlagen 8.1 – 8.3: | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 6)<br>Gemeinschaftseigentum<br>Eingangs- und Treppenhausbereiche<br>Innenansichten<br>Fotos 7 – 9               |
| Anlagen 9.1 – 9.4  | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 4)<br>Gemeinschaftseigentum<br>Eingangs- und Treppenhausbereiche<br>Innenansichten<br>Fotos 10 – 13             |

|                      |                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 10:           | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 6)<br>Untergeschoss<br>Sondereigentum Nr. 4<br>(Kellerraum)<br>Grundrissplan  |
| Anlage 11:           | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 6)<br>Erdgeschoss<br>Sondereigentum Nr. 4<br>(Wohnung)<br>Grundrissplan       |
| Anlagen 12.1 – 12.4: | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 6)<br>Erdgeschoss<br>Gemeinschaftseigentum<br>Innenansichten<br>Fotos 14 - 17 |
| Anlage 13.1:         | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 4 und 6)<br>Ansicht von Nord-Westen                                           |
| Anlage 13.2:         | Mehrfamilienwohnhaus<br>(Anwesen Neugasse 4 und 6)<br>Ansicht von Süd-Westen                                            |

Mehrfamilienwohnhaus

Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage

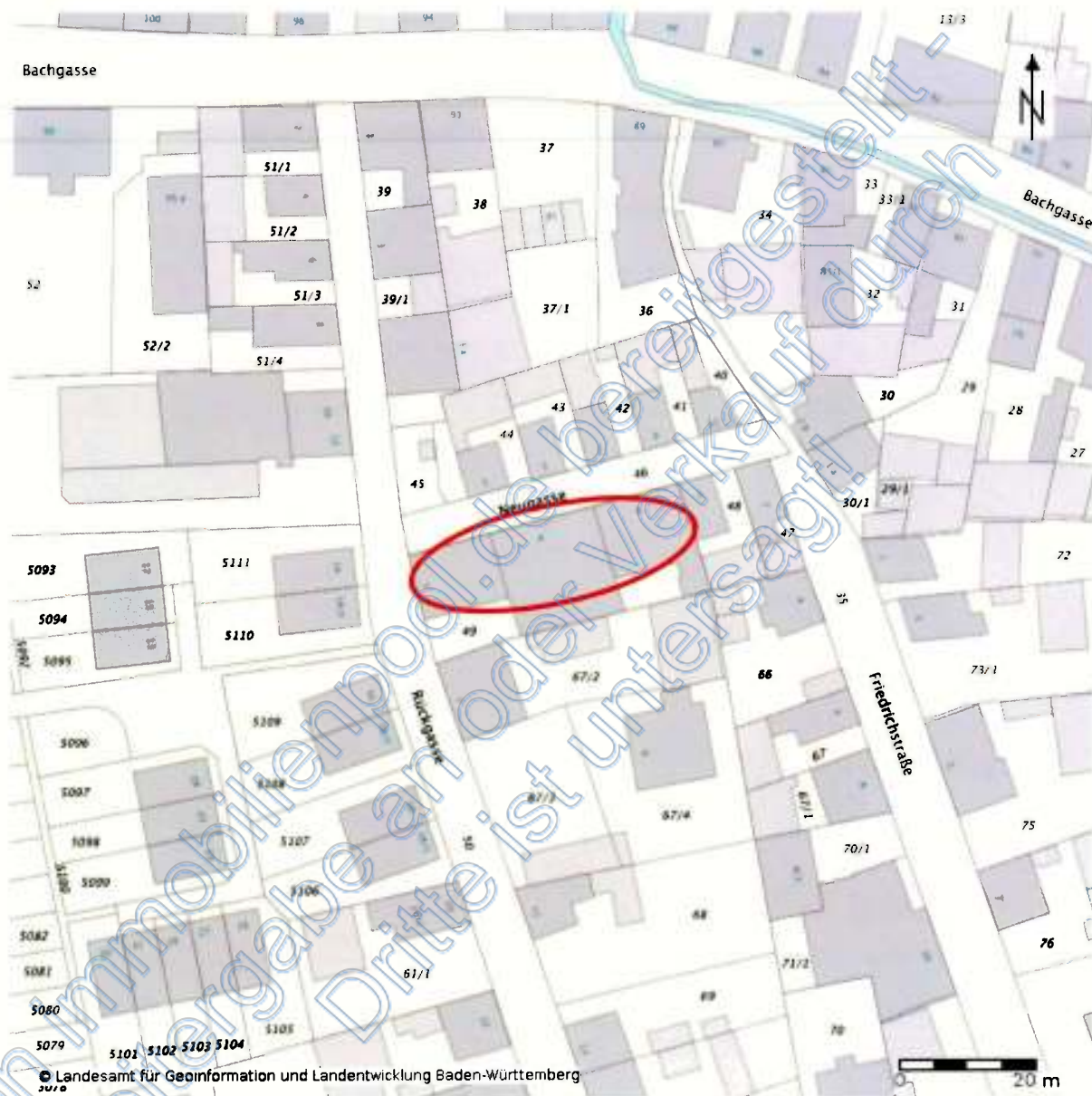
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Mehrfamilienwohnhaus  
Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage

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

# Mehrfamilienwohnhaus

Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



**Mehrfamilienwohnhaus  
Außenansichten**

Foto 1  
Ansicht von Nord-Westen



Mehrfamilienwohnhaus  
Außenansichten

Foto 2  
Ansicht von Süden



Foto 3  
Ansicht von Nord-Osten



Mehrfamilienwohnhaus  
Außenansichten

Foto 4  
Ansicht von Nord-Westen



Foto 5  
Ansicht von Osten



Mehrfamilienwohnhaus  
Außenansichten/ Bauschäden

Foto 6  
Feuchtigkeitsbedingte  
Farb- und Putzabplatzungen  
im Sockelbereich des  
Anwesens Neugasse 4



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

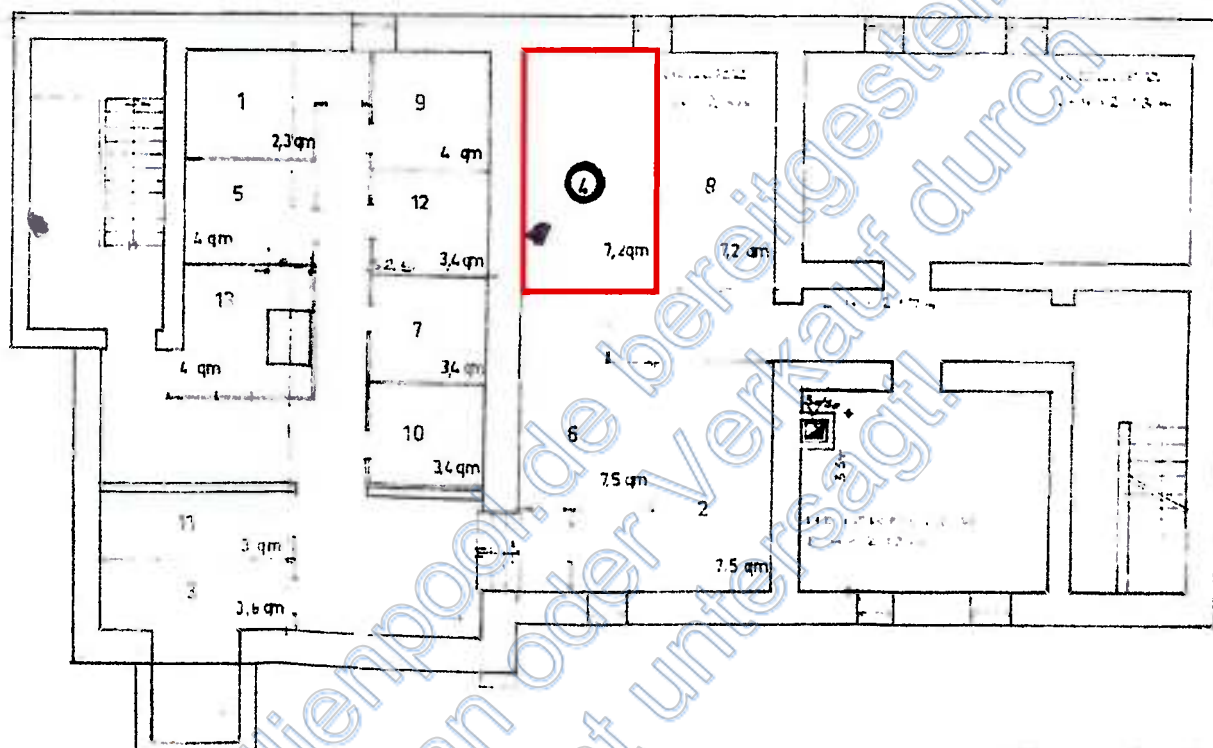
Mehrfamilienwohnhaus  
Gemeinschaftseigentum  
Eingangs- und Treppenhausbereiche  
(Anwesen Neugasse 4)  
Innenansichten  
Fotos 7 - 9



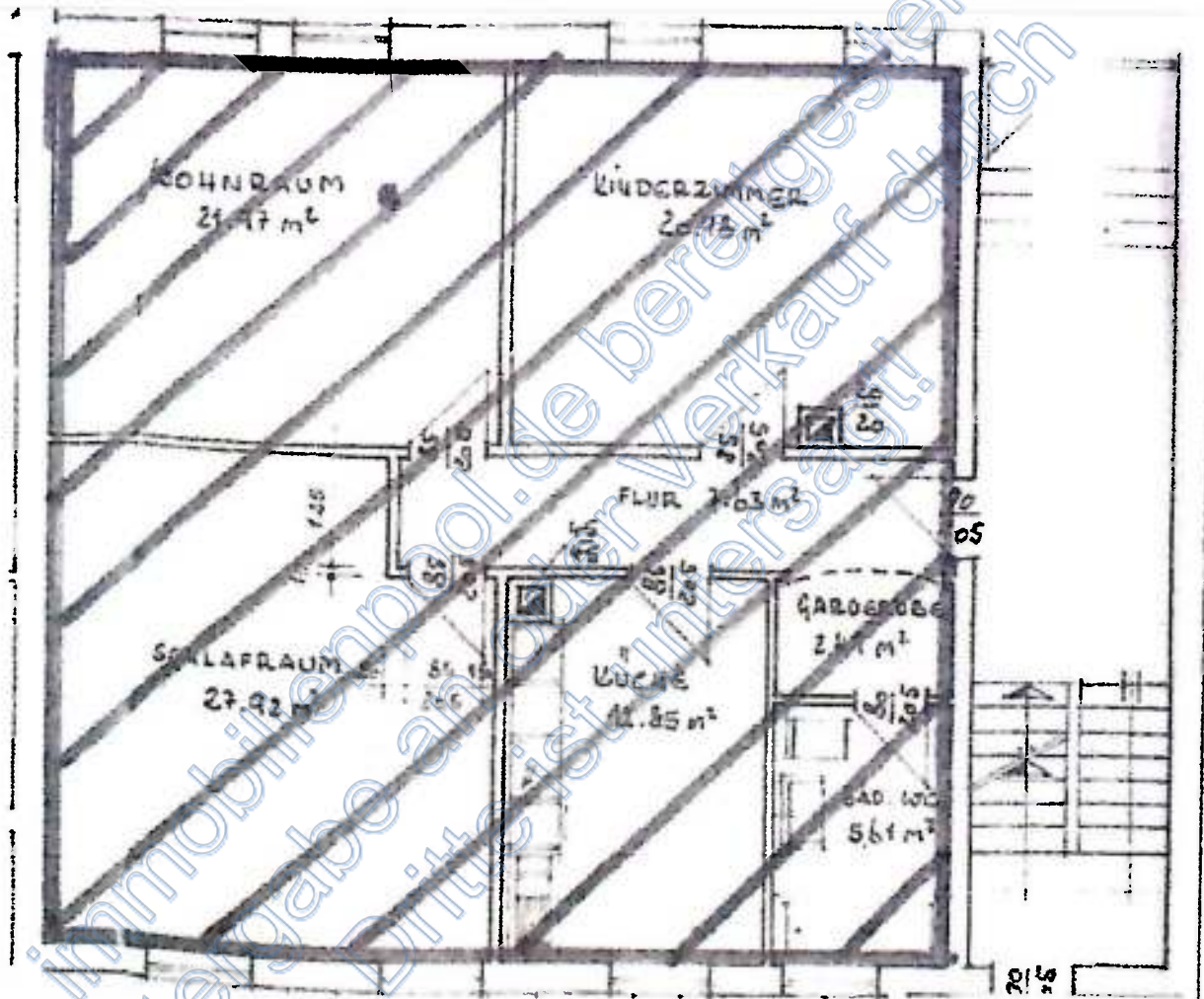
Mehrfamilienwohnhaus  
Gemeinschaftseigentum  
Eingangs- und Treppenhausbereiche  
(Anwesen Neugasse 6)  
Innenansichten  
Fotos 10 - 13



Mehrfamilienwohnhaus  
Untergeschoss  
Sondereigentum Nr. 4  
(Kellerraum)  
Grundrissplan



Mehrfamilienwohnhaus  
Erdgeschoss  
Sondereigentum Nr. 4  
(Wohnung)  
Grundrissplan

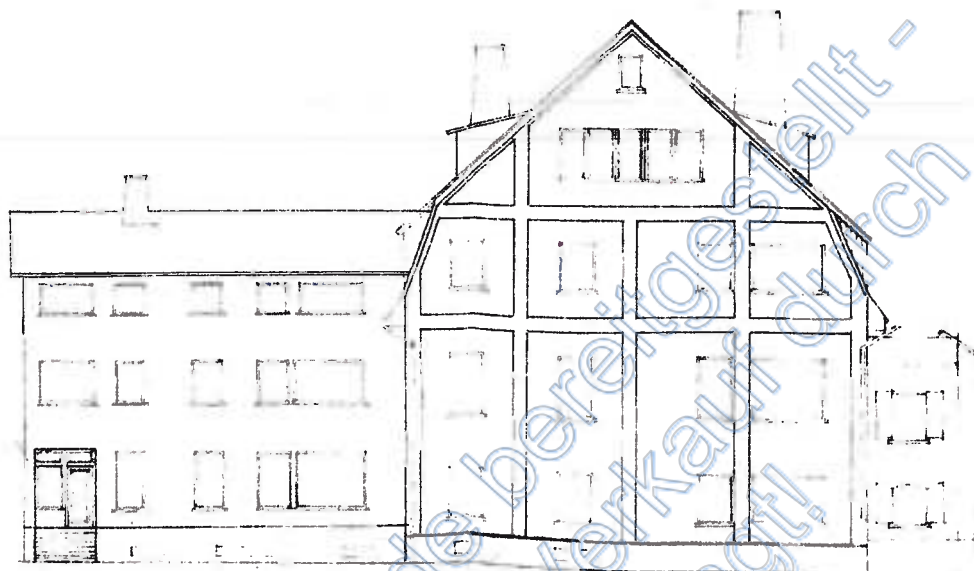


Mehrfamilienwohnhaus  
Erdgeschoss  
Gemeinschaftseigentum  
Innenansichten  
Fotos 16 - 21



## Mehrfamilienwohnhaus

### Ansicht von Nord-Westen



### Ansicht von Süd-Westen

