

Kein Original  
Gutachten!

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

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

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

Amtsgericht Mosbach  
Vollstreckungsgericht  
Hauptstr. 110  
74821 Mosbach

Claus-Dieter Meinzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 22.12.2025

AZ.: MB 3 K 37/25

## **GUTACHTEN**

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

im Wohnungsgrundbuch von Neckarzimmern, Blatt 64 eingetragenen  
**686/10.000 Miteigentumsanteils** an dem Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Forststraße 1,3,5,  
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links nebst Kellerraum,**  
**im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet**  
und  
des im Grundbuch von Neckarzimmern, Blatt 84 eingetragenen  
**1/25 Eigentumsanteils (Bruchteilseigentum)**  
an dem Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Waldstraße



Zum Stichtag 29.10.2025 wurden die **Verkehrswerte**  
**der Wohnung Nr. 7 mit rd. 145.000 €**  
und  
**des 1/25 Eigentumsanteils mit rd. 5.000 €** ermittelt.

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.5	Fragen des Gerichtes .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Mehrfamilienhaus / Wohnanlage .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 1. OG links .....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts der Wohnung Nr. 7.....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	15
4.4	Bodenwertermittlung .....	16
4.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Vergleichswertermittlung .....	17
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	19
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise .....	20
4.5.5	Vergleichswert.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.6	Ertragswertermittlung .....	22
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	28
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	28
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	28
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	28

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts der 1/25 Stellplatzfläche .....</b>	<b>29</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.3	Bodenermittlung .....	30
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	30
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Stellplatzfläche .....	30
5.4	Ertragswertermittlung .....	31
5.4.1	Ertragswertberechnung.....	31
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
<b>6</b>	<b>Verkehrswerte .....</b>	<b>33</b>
6.1	Verkehrswert der Wohnung Nr. 7 .....	33
6.2	Verkehrswert der 1/25 Stellplatzfläche .....	33
6.3	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	34
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>35</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	35
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	35
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>36</b>

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	a) Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus b) Eigentumsanteil an einem Grundstück (Stellplatzfläche)
Objektadresse:	a) Forststraße 1, 74865 Neckarzimmern b) Waldstraße, 74865 Neckarzimmern
Grundbuchangaben:	a) Wohnungsgrundbuch von Neckarzimmern, Blatt 64, lfd. Nr. 1 b) Grundbuch von Neckarzimmern, Blatt 84, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	a) Gemarkung Neckarzimmern, Flurstück 1220, Fläche 2542 m <sup>2</sup> b) Gemarkung Neckarzimmern, Flurstück 1324, Fläche 593 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mosbach Zwangsversteigerungsabteilung Hauptstr. 110 74821 Mosbach  Auftrag vom 18.09.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Objekte durchgeführt. Die Objekte konnten dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z.B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigte Grundbuchauszüge vom 01.08.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Bauakte / dem Liegenschaftskataster</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster</li><li>• Teilungserklärung</li><li>• Auskunft aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Auskunft zu Flächennutzungs-/Bebauungsplänen</li><li>• Auskünfte der Gläubigerin / der Hausverwaltung / der Mieter</li><li>• Auskünfte zu Vergleichsmieten</li><li>• Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters</li><li>• Auskünfte der Gemeinde Neckarzimmern</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2024 des Neckar-Odenwald-Kreises</li><li>• Straßenkarten über Sprengnetter Marktdatenportal</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

## 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	Objekt ist vermietet
Hausverwalter:	
Zwangsverwalter:	
Gewerbebetrieb:	wird nicht geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	keine bekannt
Energieausweis:	liegt als Bedarfsausweis vor
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Altlastenverdacht:	besteht nicht
Wohnpreisbindung (§ 17 WoBindG):	besteht nicht

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Neckarzimmern (ca. 1.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mosbach ca. 8 Kilometer, Heilbronn ca. 27 Kilometer
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 80 Kilometer
	<u>Bundesstraßen:</u> B 27 (vor Ort)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (Kreuz Heilbronn/Neckarsulm) ca. 22 Kilometer
	<u>Bahnhof:</u> Neckarzimmern, Heilbronn, Heidelberg
	<u>Flughafen:</u> City Airport Mannheim ca. 75 Kilometer Flughafen Stuttgart ca. 97 Kilometer

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordwestlicher Ortsrand Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. mittlere bis gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend zwei-/dreigeschossige Wohnanlagen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße ansteigend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<b><u>Flurstück Nr. 1220</u></b>
	<u>Straßenfront:</u> ca. 75 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 39 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.542 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

**Flurstück Nr. 1324**Straßenfront:

ca. 20 m

mittlere Tiefe:

ca. 32 m

Grundstücksgröße:insgesamt 593 m<sup>2</sup>Bemerkungen:

trapezförmige Grundstücksform

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Wohnstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege ein-/beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation, TV-Satellitenanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnanlage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis vom 24.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neckarzimmern, Blatt 64 und Blatt 84, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keinen Wert einfluss.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Es stehen keine Erschließungskosten offen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grund-/Flurstück Nr. 1220 ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus drei aneinandergebauten Häusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt im 1. OG der Hauses Nr. 1 (Forststr. 1) ist zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 600 € zzgl. 120 € Nebenkostenvorauszahlung vermietet.

Das Grund-/Flurstück Nr. 1324 an der Waldstraße wird als Verkehrsfläche bzw. als Stellplatzfläche genutzt und ist eigentumsrechtlich in 25 Eigentumsanteile (Bruchteileigentum) aufgeteilt.

Welche Stellplätze von welchen Wohnungseigentümern oder Mietern der Wohnanlage an der Forststraße 1,3,5 genutzt werden, konnte abschließend, auch nach Rücksprache mit der Hausverwaltung, nicht ermittelt werden.

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

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechenden Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

## 3.2 Mehrfamilienhaus / Wohnanlage

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehende, dreigeschossige, voll unterkellertes Mehrfamilienwohnanlage (3 Häuser) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	Um 1965/1966
Flächen und Rauminhalte	Wohnfläche der gesamten Wohnanlage: rund 1.181 m <sup>2</sup> Wohnfläche des Bewertungsobjektes: rund 81 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde am 27.07.2025 auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt;  Primärenergiebedarf: 275 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Endenergiebedarf: 195 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Energieeffizienzklasse: F  Bei der Ausstellung des Energieausweises hat die ausstellende Stelle folgende Einzel-Modernisierungsmaßnahmen empfohlen:  1. Dämmung der obersten Geschosdecke 2. Dämmung der Kellerdeckenplatte 3. Dämmung der Rolladenkästen 4. Eingangstür mit Wärmeschutzverglasung  Zum Wertermittlungsstichtag ist die empfohlene Maßnahme Nr. 4 umgesetzt worden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Sockel farblich abgesetzt Faserzementplattenverkleidung an der Gebäude-Südseite

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf das Haus mit der Hausnummer Nr. 1 der Wohnanlage. Die Häuser mit der Hausnummern 3 und 5 haben eine jeweils identische Aufteilung.

#### Kellergeschoss:

Private Kellerräume, Allgemeiner Abstellraum, Waschküche

#### Erdgeschoss:

2-Zimmer Wohnung und 4-Zimmer Wohnung

#### 1. Obergeschoss:

2-Zimmer Wohnung und 4-Zimmer Wohnung

#### 2. Obergeschoss:

2-Zimmer Wohnung und 4-Zimmer Wohnung

#### Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, Speicherraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatten
Keller:	Mauerwerk (35 cm)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk (25 cm) ohne Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk (24 cm) nichttragende Innenwände: Mauerwerk (11,5 cm)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppen:</u> Beton  <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststein einfaches Metallgeländer Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt Klingelanlage, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	keine zentrale Heizungsanlage dezentrale Beheizung über Einzelöfen (Öl/Holz) und Heizlüfter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral elektrisch über Boiler und Durchlauferhitzer

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangspodest, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe Treppenaufgang von der Straße
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen (Rasen) und Pflanzungen, Einfriedung teilweise mit Hecken, teilweise keine Einfriedung

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 1. OG links

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Gebäude Forststr. 1 im 1. OG links nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 81 m <sup>2</sup> . Die Nutzfläche (Kellerraum) beträgt rd. 19 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung:	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Balkon
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat Flur, Bad, WC und Balkon mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufaser/Tapete Bad und WC mit Fliesen (deckenhoch)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufaser Bad und WC mit Holzpaneelen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung keine Rollläden (Verschattung mit Innenjalousien) Fensterbänke aus Faserzement (Eternit)
Türen:	<u>Eingangstür/Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoff in Holzargen

sanitäre Installation: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

Bad:

Wachtisch, Badewanne  
einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität  
weiße Sanitärobjekte  
Waschmaschinenanschluss  
Fenster zur Be-/Entlüftung

WC:

Waschbecken, Hänge-WC  
einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität  
weiße Sanitärobjekte  
Fenster zur Be-/Entlüftung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Kaminofen im Wohnzimmer

besondere Bauteile: Balkon

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung

sonstige Besonderheiten: keine zentrale Heizanlage

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal bis gut

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage  
(Instandhaltungsrücklage): Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023

**73.150,34 €.**

(anteilig 4.950,02 €), oder rd. 61,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie ist somit im üblichen Rahmen gebildet.

Das Wohngeld beträgt aktuell 173,00 € monatlich. Hiervon entfallen auf die Instandhaltungsrücklage rd. 81,00 €.

Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden normalen Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts der Wohnung Nr. 7

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 686/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Forststraße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Forststr. 1 im 1. OG links nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neckarzimmern	64	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Neckarzimmern	1220	2.542 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der örtliche Gutachterausschuss konnte eine Reihe von Vergleichskaufpreisen zur Verfügung stellen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

### 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

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.542 m <sup>2</sup>

#### 4.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>140,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.10.2025	× 1,040	E1
<b>III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>145,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	2.542 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>370.115,20 €</b>	
			<b>rd. 370.000,00 €</b>	

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:** Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	29.10.2025	288,50
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2025	276,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,04**

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 686/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	370.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 686/10.000	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 25.382,00 €	
	<b>rd. 25.400,00 €</b>	

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		Forststr.	Zum Wiegele	Zum Wiegele	Forststr.
Vergleichswert [€]	-----	102.000,00	145.000,00	181.000,00	104.571,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	81,00	65,00	89,00	89,00	52,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.569,23	1.629,21	2.033,71	2.010,98
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	29.10.2025	08.05.2023	17.07.2023	31.08.2023	07.09.2023
zeitliche Anpassung E1		× 1,060	× 1,030	× 1,030	× 1,030
angepasster Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.663,38	1.678,09	2.094,72	2.071,31
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.663,38	1.678,09	2.094,72	2.071,31

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		Zum Wiegele	Forststr.	Zum Wiegele	Zum Wiegele
Vergleichswert [€]	-----	183.000,00	150.000,00	186.000,00	160.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	81,00	89,00	65,00	89,00	75,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.056,18	2.307,69	2.089,89	2.133,33
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	29.10.2025	11.12.2023	12.01.2024	15.07.2024	25.07.2024
zeitliche Anpassung E1		× 1,050	× 1,070	× 1,030	× 1,030
angepasster Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.158,99	2.469,23	2.152,59	2.197,33
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		2.158,99	2.469,23	2.152,58	2.197,33

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		Zum Wiegele	Zum Wiegele	Zum Wiegele	Zum Wiegele
Vergleichswert [€]	-----	183.000,00	155.000,00	249.000,00	140.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	81,00	75,00	75,00	89,00	72,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.440,00	2.066,67	2.797,75	1.944,44
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	29.10.2025	07.08.2024	12.11.2024	21.05.2025	26.06.2025
zeitliche Anpassung E1		× 1,030	× 1,030	× 1,000	× 1,000
angepasster Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.513,20	2.128,67	2.797,75	1.944,44
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		2.513,20	2.128,67	2.797,75	1.944,44

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Quelle: Kaufpreissammlung vom 27.10.2025

##### E1

Die Anpassung des zeitlichen Abstandes zwischen dem Verkaufszeitpunkt der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung und dem Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjektes erfolgt auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt quartalsweise veröffentlichten Preisindex für Eigentumswohnungen der ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen in Deutschland, zu der auch der Neckar-Odenwald-Kreis gehört.

##### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt.

Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.509,07 €/m<sup>2</sup> - 2.802,55 €/m<sup>2</sup>.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	25.869,71 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 2.155,81 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 2.156,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.156,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	- 323,40 €/m <sup>2</sup>	E1
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.832,60 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 81,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 148.440,60 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 148.440,60 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 148.440,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	E2
<b>Vergleichswert</b>	= 148.440,60 € <b>rd. 148.000,00 €</b>	

#### Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E1

Abschlag wegen einfacher Bauweise und fehlender Zentralheizung

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 2.156,00	Wert
Abschlag wegen einfacher Bauweise und fehlender Zentralheizung	-15%	-323,40 €
Summe		-323,40 €

##### E2

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Siehe Erläuterungen bei der Vergleichswertermittlung

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)**

Siehe Erläuterungen bei der Vergleichswertermittlung

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete (nur nachrichtlich)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 1. OG links	81,00		7,41	600,00	7.200,00
Summe			81,00	-		600,00	7.200,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 1. OG links	81,00		8,00	648,00	7.776,00
Summe			81,00	-		648,00	7.776,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 576,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.776,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.718,52 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.057,48 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,00 % von 25.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>508,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.549,48 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>26</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>20,121</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 111.661,09 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 25.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 137.061,09 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 137.061,09 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 137.061,09 €</b>
	<b>rd. 137.000,00 €</b>

## 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohrertrag

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

Die Auswertungen von Immobilienangeboten durch die Firma Immoscout24 sowie dem Immobilienportal smartmiete.de haben in Neckarzimmern für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 100 m<sup>2</sup> eine Mietpreisspanne von 6,70 bis 12,40 €/m<sup>2</sup> ergeben. Aus gutachterlicher Sicht ist für das Bewertungsobjekt ein Mietpreis im unteren Bereich von rd. 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen anzusehen. Diese Miete deckt sich auch annähernd mit der tatsächlich erzielten Ist-Miete von rd. 7,41 €/m<sup>2</sup>.

### Bewirtschaftungskosten

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.134,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	155,52
Summe			1.718,52 (ca. 22 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Neckar-Odenwaldkreises wird für Eigentumswohnungen in Neckarzimmern ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,56 % bei einem Spannenbereich von -1,28 bis 3,40 % abgeleitet.

Aufgrund der Lage, der Restnutzungsdauer und der Ausstattung des Bewertungsobjektes sowie unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohneinheiten der Eigentümergemeinschaft ist der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 2,00 % aus sachverständiger Sicht als angemessen und marktgerecht zu betrachten.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	0,5	0,5			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	4,5 %	15,0 %	80,5 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

## Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	0,0		

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1966 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 59 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **148.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **137.000,00 €** ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **10 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [  $137.000,00 € \times 0,600 + 148.000,00 € \times 1,000$ ]  $\div 1,600 =$  rd. **145.000,00 €**.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts der 1/25 Stellplatzfläche

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/25 Eigentumsanteil (Bruchteilseigentum) an dem mit einer Stellplatzfläche bebauten Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Waldstraße, zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neckarzimmern	84	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Neckarzimmern	1324	593 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	593 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>140,00 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.10.2025	× 1,040	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	145,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1000	×	593	1,000
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>145,60 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>145,60 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	593 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	86.340,80 €	
		<b>rd. 86.300,00 €</b>	

#### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung - Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Siehe Bodenwertermittlung bei der Verkehrswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 007

#### 5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Stellplatzfläche

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Eigentumsanteil (= 1/25) des zu bewertenden Grundstücks ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	86.300,00 €	
Eigentumsanteil (Bruchteileigentum)	× 1/25	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 3.452,00 €	
	<b>rd. 3.450,00 €</b>	

## 5.4 Ertragswertermittlung

Siehe auch Erläuterungen zur Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 007

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
	68	Kfz-Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe				1,00		20,00	240,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>240,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>67,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 172,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,00 % von 3.450,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>69,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 103,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>21</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,011</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der anteiligen Stellplatzfläche</b>	<b>= 1.755,54 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 3.450,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der anteiligen Stellplatzfläche</b>	<b>= 5.205,54 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert der anteiligen Stellplatzfläche</b>	<b>= 5.205,54 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert der anteiligen Stellplatzfläche</b>	<b>= 5.205,54 €</b>
	<b>rd. 5.000,00 €</b>

## 5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Sie auch Erläuterungen zur Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 007

### Bewirtschaftungskosten

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Kfz-Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	16,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Summe			67,80 (ca. 28 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für die Eigentumswohnung angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2 % wird auch für den Kfz-Stellplatz zu Grunde gelegt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine vorhanden

## 6 Verkehrswerte

### 6.1 Verkehrswert der Wohnung Nr. 7

Der **Verkehrswert** für den 686/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Forststraße 1,3,5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Forststr. 1 im 1. OG links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neckarzimmern	64	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarzimmern		1220

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd.

**145.000 €**

(in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

### 6.2 Verkehrswert der 1/25 Stellplatzfläche

Der **Verkehrswert** für den 1/25 Eigentumsanteil (Bruchteilseigentum) an dem mit einer Stellplatzfläche bebauten Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Waldstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neckarzimmern	84	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarzimmern		1324

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd.

**5.000 €**

(in Worten: fünftausend Euro) geschätzt.

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

Weinheim, den 22. Dezember 2025

Claus-Dieter Meinzer



### 6.3 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

## 7 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/2025 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2024/2025 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

## 8 Verzeichnis der Anlagen


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

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1

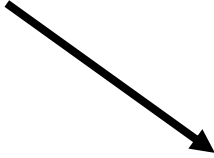
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1



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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

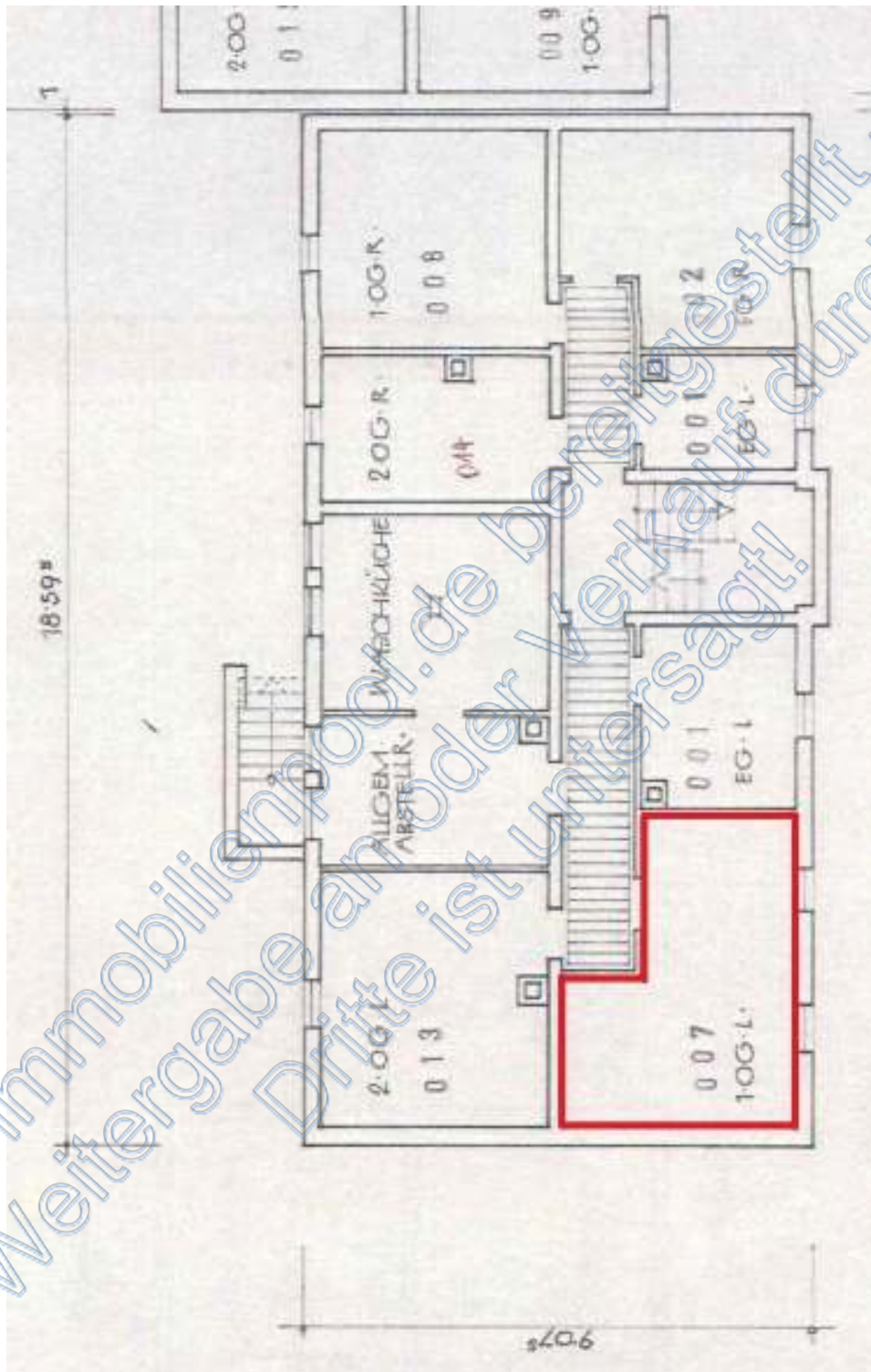
Seite 1 von 1



Quelle: Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis – Vermessungsbehörde  
Bezogen über: <https://www.lgl-bw.de>

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

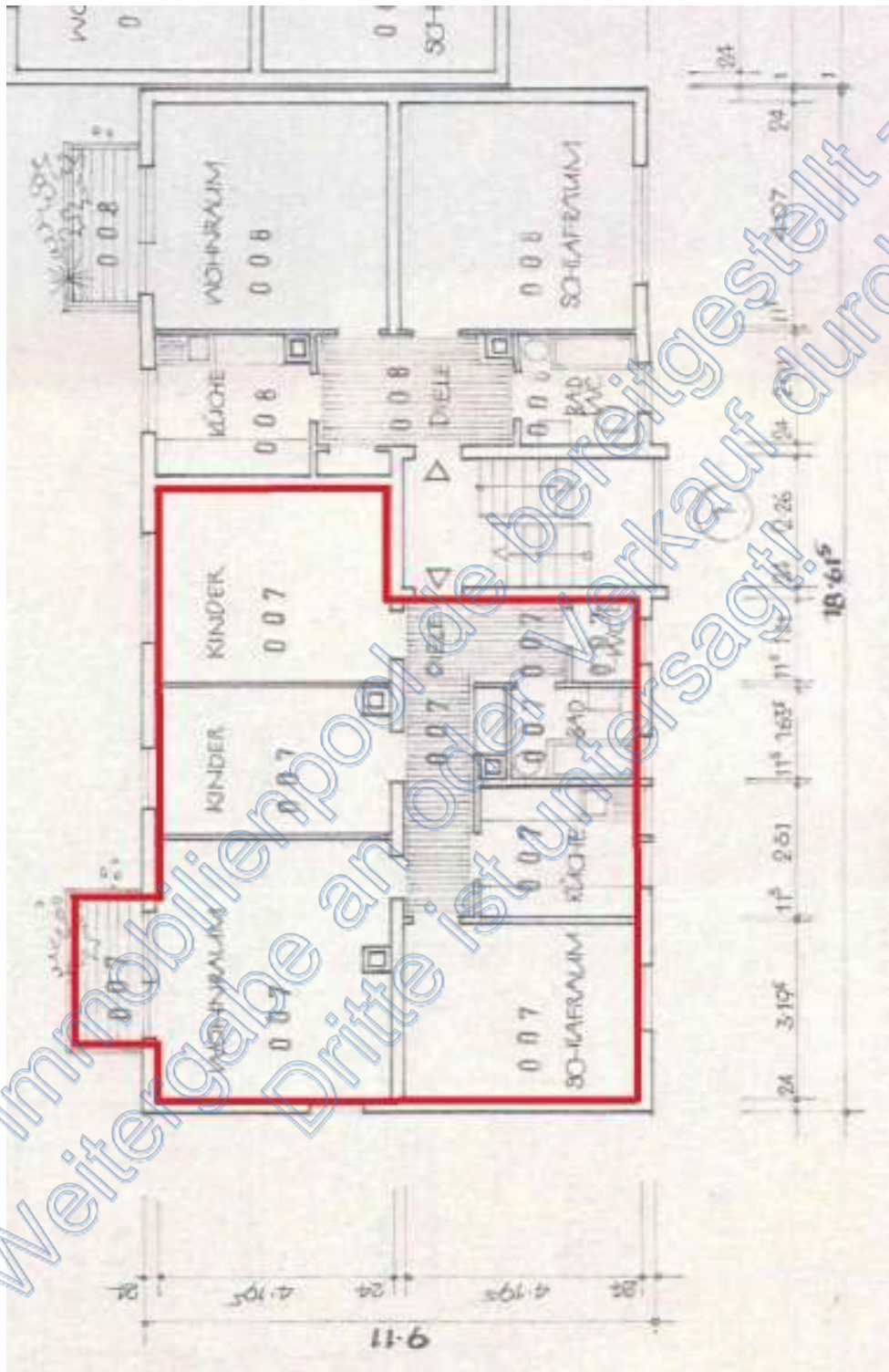
Seite 1 von 3



Grundriss Kellergeschoss (Haus 1) mit rot markiertem Teileigentum (aus Teilungserklärung)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

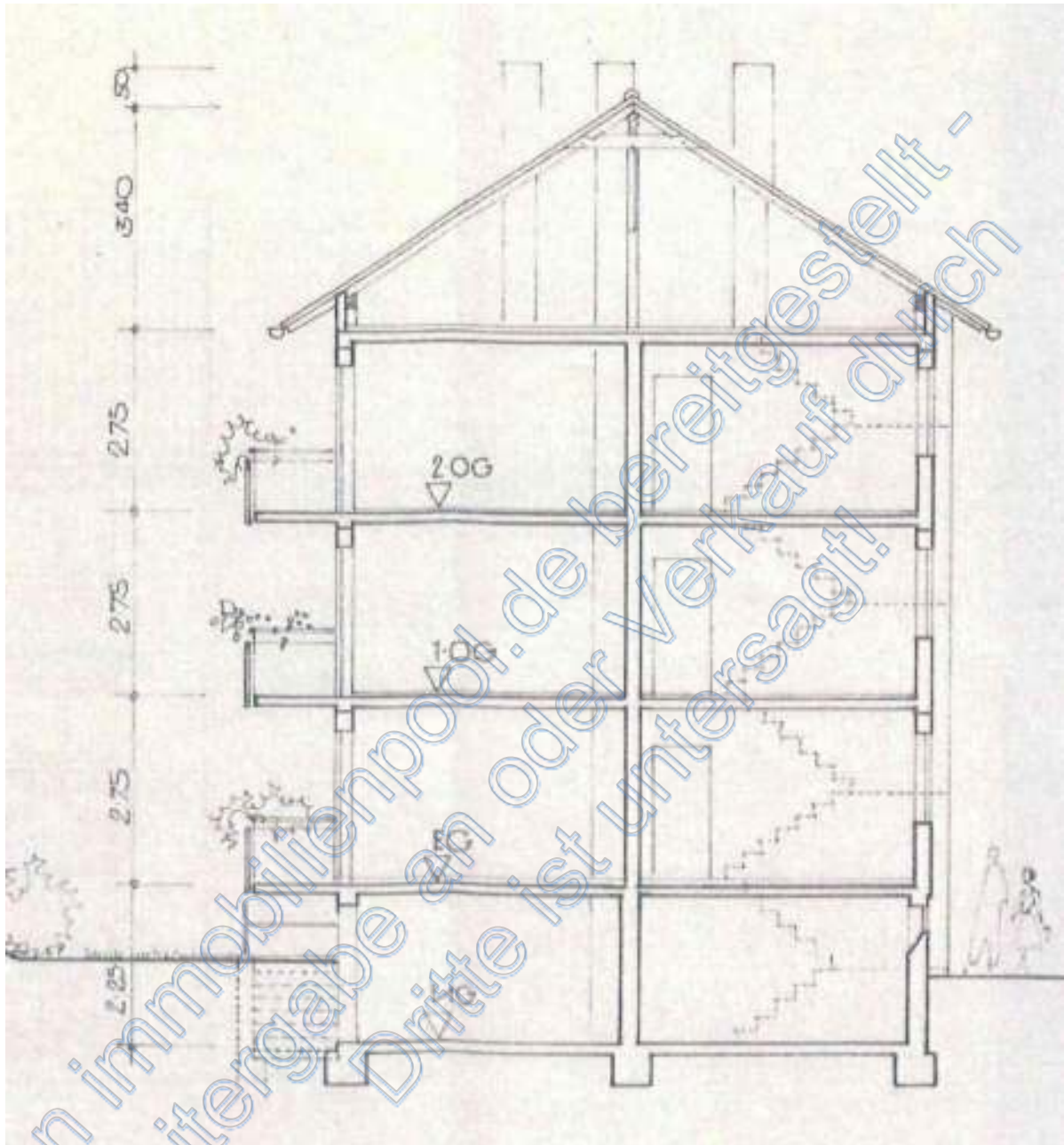
Seite 2 von 3



Grundriss 1. Obergeschoss (Haus 1) mit rot markiertem Sondereigentum  
(aus Teilungserklärung)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 3



Gebäudeschnitt (Haus 1) mit Ansicht von Südwesten  
(aus Teilungserklärung)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 11



Bild 1: Gebäudeansicht von Nordwesten mit rot markiertem Bewertungsobjekt



Bild 2: Gebäudeansicht von Südosten mit rot markiertem Bewertungsobjekt

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 11



Bild 3: Zugang zum Gebäude "Forststr. 1"



Bild 4: Haustür und Treppenhaus

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 11



Bild 5: Zugang zum Bewertungsobjekt im 1. Obergeschoss links



Bild 6: Diele mit Blick zur Wohnungseingangstür

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 11

Bild 7: Küche mit Fenster nach Südosten



Bild 8: WC mit Fenster nach Südosten

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 11



Bild 9: Badezimmer mit Fenster nach Südosten



Bild 10: Badezimmer mit 80 Liter Warmwasserspeicher

**Anlage 5: Fotos**

Seite 6 von 11

Bild 11: Kinderzimmer 1 mit Fenster nach Nordwesten

Bild 12: Kinderzimmer 2 mit Fenster nach Nordwesten

**Anlage 5: Fotos**

Seite 7 von 11

Bild 13: Wohnzimmer mit Fenster nach Südwesten und Balkonzugang



Bild 14: Holzofen im Wohnzimmer

**Anlage 5: Fotos**

Seite 8 von 11



Bild 15: Balkon mit Blick nach Südwesten

Bild 16: Balkonblick nach Norden

**Anlage 5: Fotos**

Seite 9 von 11



Bild 17: Zugang zum Kellerraum Nr. 7 (Teileigentum)



Bild 18: Zählerschrank im Kellergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 10 von 11

Bild 19: Umgebungsbebauung mit Blick nach Norden

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

Bild 20: Umgebungsbebauung mit Blick nach Südwesten

**Anlage 5: Fotos**

Seite 11 von 11



Bild 21: Blick auf Flurstück Nr. 1324 (Stellplatzfläche) an der Waldstraße

Bild 22: Flurstück Nr. 1324 (Stellplatzfläche) mit Blick zur Waldstraße