

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 41/25

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Neckarzimmern, Blatt 879 eingetragenen
140/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Zum Wiegele 20,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links**
nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet
und dem
Sondernutzungsrecht am Garagen-Stellplatz, im Freiflächenplan mit "Gar 2" bezeichnet.



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
29.10.2025 ermittelt mit rd.

245.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Mehrfamilienhaus / Wohnanlage	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	14
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	15
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15
4.5	Ertragswertermittlung	16
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
4.6	Verkehrswert.....	24
4.7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	24
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Zum Wiegele 20, 74865 Neckarzimmern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neckarzimmern, Blatt 879, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neckarzimmern, Flurstück 1272, Fläche 1132 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mosbach Vollstreckungsgericht 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 des Objektes durchgeführt. Das Objekt konnte 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">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Bauakte (auszugsweise)• Bodenrichtwertauskunft• Auskunft aus dem Altlastenkataster• Teilungserklärung• Auskunft zu Flächennutzungs-/Bebauungsplänen• Auskünfte zu Vergleichsmieten• Auskünfte/Unterlagen der Gläubigerin• Auskünfte der Mieter• Auskünfte der Gemeinde Neckarzimmern• Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters• Grundstücksmarktbericht 2024 des Neckar-Odenwald-Kreises• Straßenkarten über Sprengnetter Marktdatenportal

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 augenscheinlich vermietet
Hausverwalter:	nicht bestellt
Zwangsverwalter:	Dipl.-Kfm.
Gewerbebetrieb:	wird nicht geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	keine bekannt
Energieausweis:	liegt nicht 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 Wohnanlagen mit zwei bis dreigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 42 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 27 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1132,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, keine Gehwege Parkmöglichkeiten am Straßenrand begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation, Kabelanschluss
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 lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation 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:	Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Neckarzimmern, Blatt 879, folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keinen Werteeinfluss.
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.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich bewohnt. Die Höhe einer u. U. vereinbarten Miete ist nicht bekannt.

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:	freistehendes, zweigeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	Ursprungsbaujahr um 1962.
Modernisierung:	Das Objekt wurde in den Jahren 2021 bis 2023 kernsaniert und um ein Geschoss aufgestockt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche der gesamten Wohnanlage beträgt rund 520 m ² . Die gesamte Nutzfläche der Wohnanlage beträgt rund 98 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Gemäß vorliegender Baubeschreibung handelt es sich bei dem Wohngebäude nach abgeschlossener Sanierung um ein KfW-Effizienzhaus 70. Ein KfW-Effizienzhaus 70 ist ein energetischer Sanierungsstandard, bei dem ein Gebäude nur 70 % der Primärenergie eines vergleichbaren Referenzgebäudes (entsprechend dem deutschen Gebäudeenergiegesetz, GEG) verbraucht. Das bedeutet, dass der Energieverbrauch um 30 % niedriger ist als bei einem gesetzlichen Neubau.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Sockel farblich abgesetzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Unter-/Kellergeschoss:

Private Kellerräume

Heiz-/Technikräume

Wohnung Nr. 1 (2 Zimmer, Bad, Flur)

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 2 (3 ZKB, Flur, Balkon)

Wohnung Nr. 3 (4 ZKB, Flur, Balkon)

1. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 4 (3 ZKB, Flur, Balkon)

Wohnung Nr. 5 (4 ZKB, Flur, Balkon)

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 6 (2 Zimmer, Bad, Flur, Balkon)

Wohnung Nr. 7 (2 Zimmer, Bad, Flur, Balkon)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk/Beton (40 cm einschl. 12 cm Perimeterdämmung)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk/Beton (30 cm einschl. Wärmedämmverbundsystem)
Innenwände:	Mauerwerk (11,5 / 24 cm)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesenbelag <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Natursteinstufen einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt Klingel-/Video-Sprechanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Ton) 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:	zeitgemäße Ausstattung Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung über Luftwärmepumpe Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
Lüftung:	Fensterlüftung zentrale Lüftungsanlage mit bedarfsgeführter Feuchterege- lung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung Warmwasserspeicher im Kellergeschoss

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Schäden an der südlichen Gebäudefassade <ul style="list-style-type: none"> • Attika-Abdeckung fehlt (Wohnung Nr. 6 im DG rechts) • vermutlich defekte Balkonentwässerung (Wohnung Nr. 6 im DG rechts) • Putzschäden an der Hauswand (Balkon Wohnung Nr. 6 im DG rechts) • Putzschäden an der Außenwand (Wohnung Nr. 1 im UG rechts) • unsachgemäße Abdichtung an der Kelleraußenwand (Wohnung Nr. 1 um UG rechts) • Fallrohranschluss defekt <p>Für die Beseitigung der Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 20.000 € angesetzt und gemäß den Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftseigentum auf die einzelnen Wohnungseigentume umgelegt.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Abstellhaus für Fahrräder, Kinderwagen, Mülltonnen etc.

Betonwände, Kunststoff-Wellplattenelemente, Stabmattenelemente mit Sichtschutz
Boden mit Betonverbundstein
Pultdach (Holzkonstruktion) mit Kunststoff-Wellplatteneindeckung
Nutzfläche ca. 42 m²

Garagengebäude für 2 Kfz

Mauerwerk/Beton-Konstruktion mit Flachdach
2 Sektionaltore aus Kunststoff
Nutzungsregelung der Garagen über Sondernutzungsrechte

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen (Rasen) und Pflanzungen, Pkw-Stellplätze, Stützmauer für Stellplätze, Einfriedung überwiegend mit Maschendrahtzaun, teilweise keine Einfriedung

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss links und dem Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 68 m²
Die Nutzfläche (Kellerraum) beträgt rd. 7,5 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnküche rd. 36,40 m² (nach Nordosten gelegen)
- Schlafzimmer rd. 12,90 m² (nach SO zur Straße gelegen)
- Badezimmer rd. 07,60 m² (nach Nordwesten gelegen)
- Flur rd. 09,20 m² (innenliegend)
- Balkon rd. 06,00 m² (nach Nordosten gelegen)

Der Balkon fließt mit 25% seiner Grundfläche (1,50 m²) in die Wohnflächenberechnung ein.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: normal bis gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen: Rauputz mit Anstrich
Badezimmer halbhoch gefliest, Dusche deckenhoch gefliest

Deckenbekleidungen: Rauputz mit Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung
Dachflächenfenster (Velux)
Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb
Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Metall

Türen: Wohnungseingangstür:
Tür aus Holz-/Holzwerkstoff in Holzarge
Sicherheitsbeschlag, Türspion

Zimmertüren:
Türen aus Holz/Holzwerkstoff in Holzargen

sanitäre Installation: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

Badezimmer:
wandhängendes WC, Waschbecken
bodengleiche Dusche ohne Abtrennung
mittlere Ausstattung und Qualität
weiße Sanitäröbekte
Waschmaschinenanschluss
Dachflächenfenster zur Be-/Entlüftung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

3.5.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Garagen-Stellplatz "Gar 2"
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	<p>Eine Erhaltungsrücklage ist vermutlich nicht gebildet worden. Eine angemessene Rücklage sollte auf Grund des sanierten/modernisierten Zustands des Wohngebäudes bei mindestens 20,00 €/m² Wohn- oder Nutzfläche liegen. Dementsprechend wird eine Rückstellung für das Gesamtobjekt über 12.500,00 € gebildet.</p> <p>Das Wohngeld beträgt nach Angaben der Zwangsverwaltung aktuell 240,00 € monatlich.</p> <p>Protokolle durchgeführter Eigentümerversammlungen liegen nicht vor. Insofern kann über die Zusammensetzung und Konsensfähigkeit der Eigentümergemeinschaft keine Aussage getroffen werden.</p>

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage hinterlässt nach erfolgter Sanierung/Modernisierung einen ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 140/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Zum Wiegele 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Garagen-Stellplatz, im Freiflächenplan mit "Gar 2" bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neckarzimmern	879	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Neckarzimmern	1272	1.132 m ²

4.2 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- 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.

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 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.132 m ²

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.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert		=	140,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.10.2025	× 1,040	E1
III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	145,60 €/m²	
Fläche		×	1.132 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	164.819,20 €	
			<u>rd. 165.000,00 €</u>	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

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

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	29.10.2025	288,50
BRW-Stichtag	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 = 140/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	165.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 140/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 23.100,00 €	
	<u>rd. 23.000,00 €</u>	

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 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 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 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 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 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)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG links	68,00		10,00	680,00	8.160,00
	2	Garage "Gar 2"		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			68,00	1,00		720,00	8.640,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.640,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 6.933,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 23.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.473,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 61 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,060
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 226.950,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 249.950,39 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 249.950,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.550,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 245.400,39 €
	rd. 245.000,00 €

4.5.4 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 m² eine Mietpreisspanne von 6,70 bis 12,40 €/m² ergeben. Aus gutachterlicher Sicht ist für das Bewertungsobjekt ein Mietpreis von 10,00 €/m² Wohnfläche als angemessen anzusehen. Für die Garage wird eine Miete von 40 Euro monatlich angesetzt.

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 Nr. 7 im Dachgeschoss links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	952,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	163,20
Summe			1.544,20 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage „Gar 2“:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			162,60 (ca. 34 % 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 %			0,7	0,3	
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 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	61,4 %	34,1 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
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
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität

Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme
Sonstige technische Ausstattung	
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 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 Unterhaltungsstaus 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 ursprünglich um 1962 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2022 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2022,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2022 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 16 \text{ Jahre} = 2006.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2006 = 19 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 19 Jahre =) 61 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-2.800,00 €
• Siehe Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-1.750,00 €
• Fehlende Erhaltungsrücklage (Gesamtobjekt)	-12.500,00 €	
Summe		-4.550,00 €

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

4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 74865 Neckarzimmern, Zum Wiegele 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Garagen-Stellplatz, im Freiflächenplan mit "Gar 2" bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Neckarzimmern		879	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Neckarzimmern		1272	

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd.

245.000 €

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend 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



4.7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte 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.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 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

5.2 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]

6 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

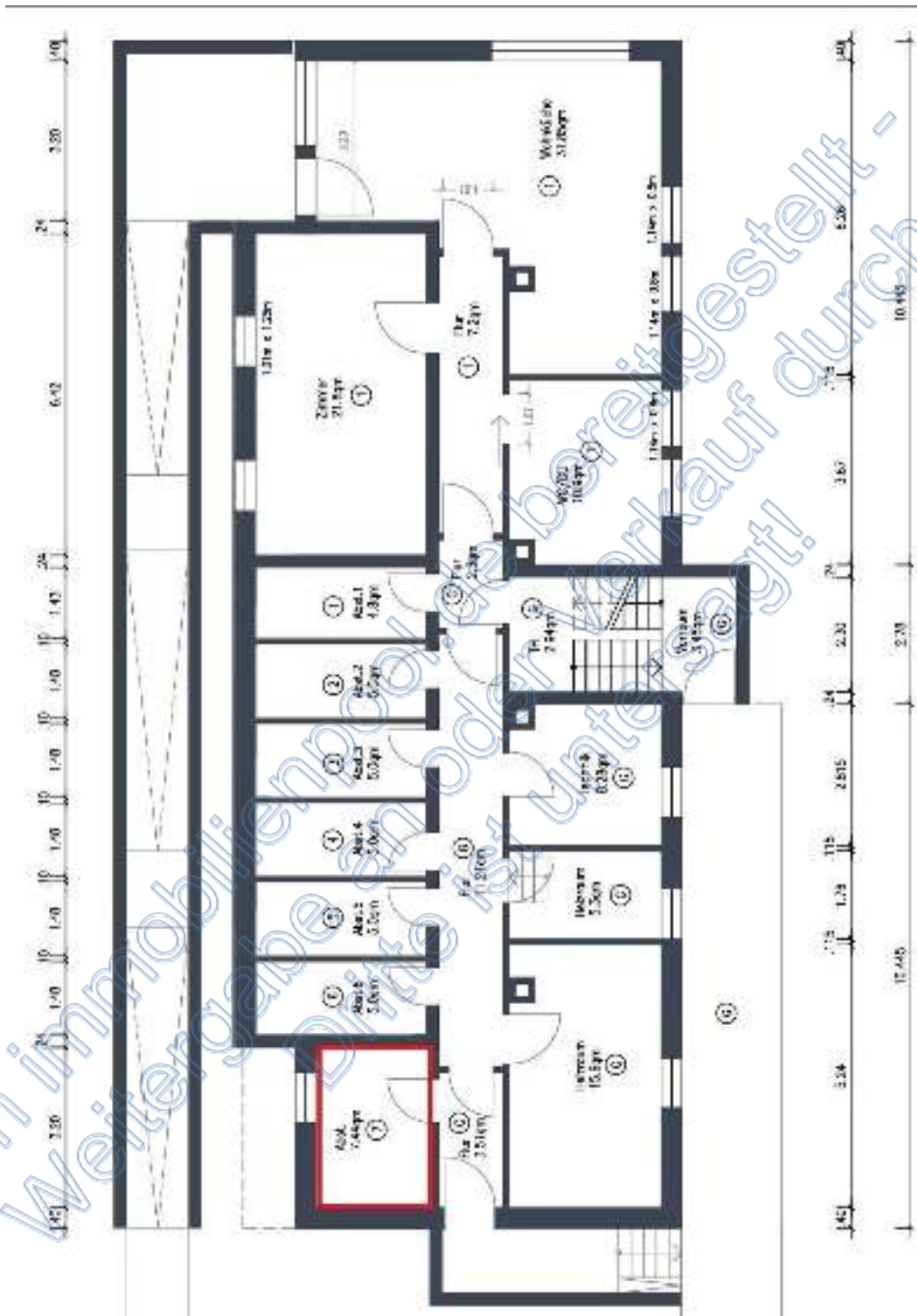
Seite 1 von 1

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

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

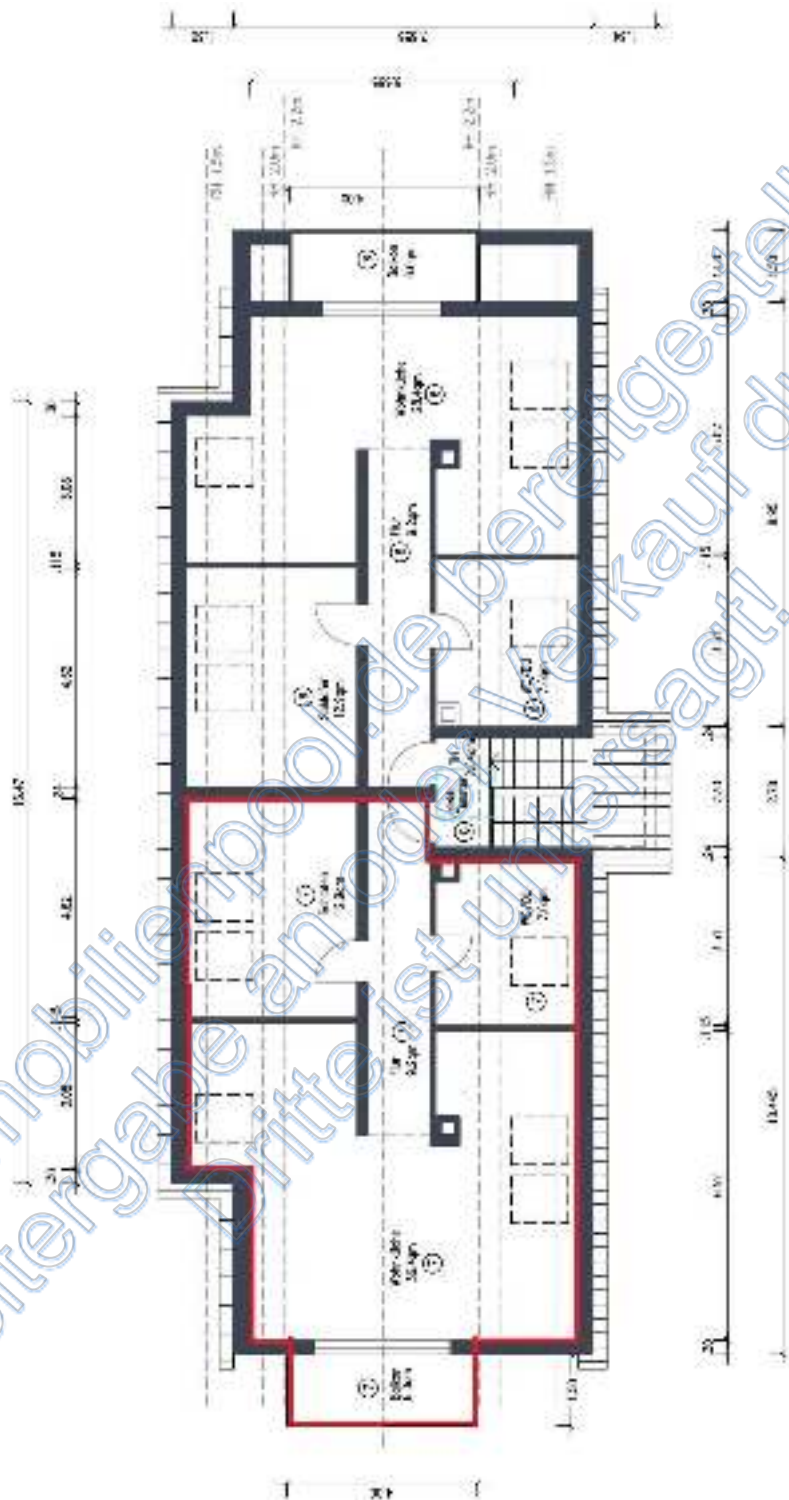
Seite 1 von 4



Grundriss Untergeschoss (modifiziert ausgeführt)
mit rot markiertem Sondereigentum Nr. 7
(aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

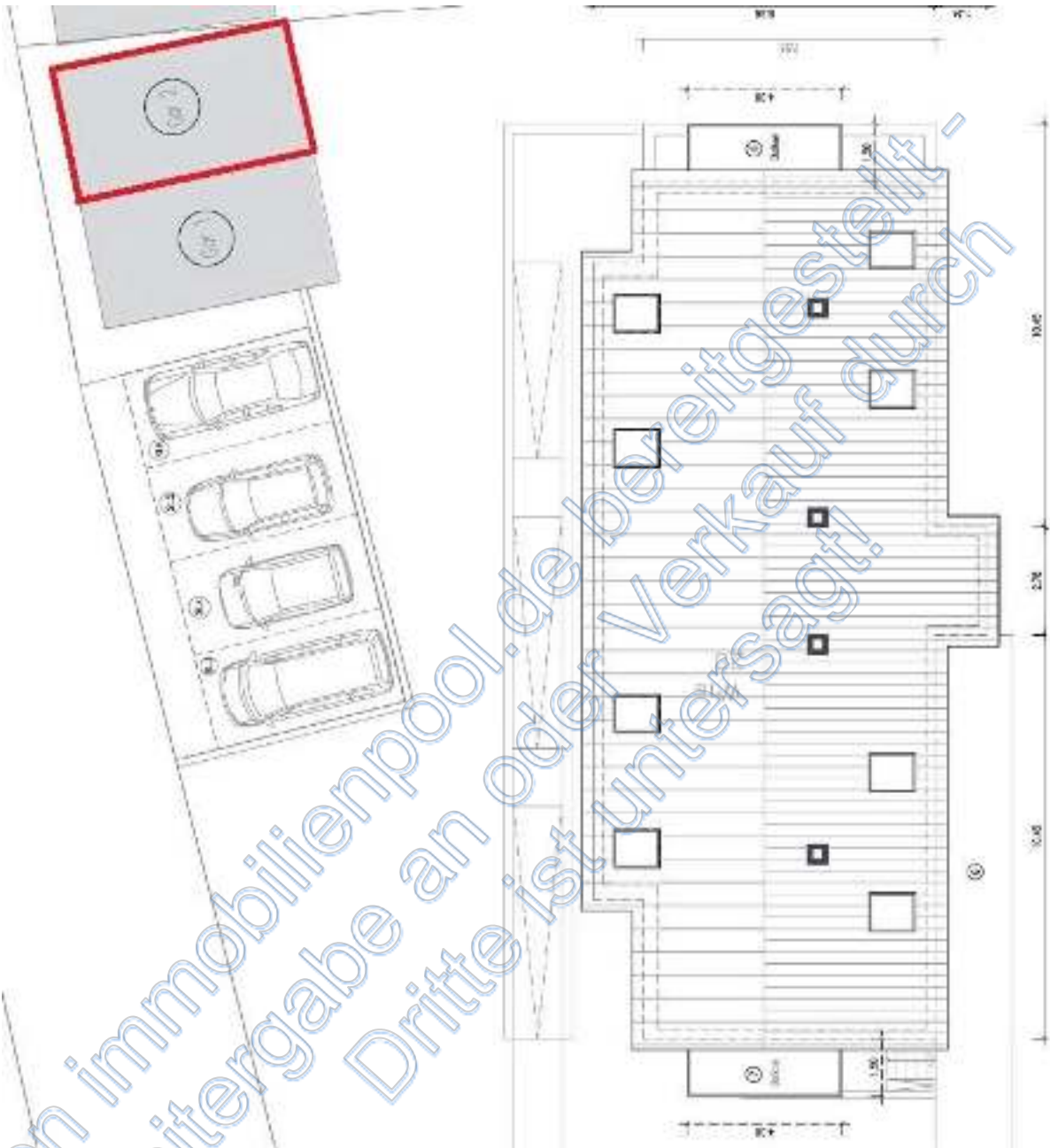
Seite 2 von 4



Grundriss Dachgeschoss mit rot markiertem Sondereigentum Nr. 7
(aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

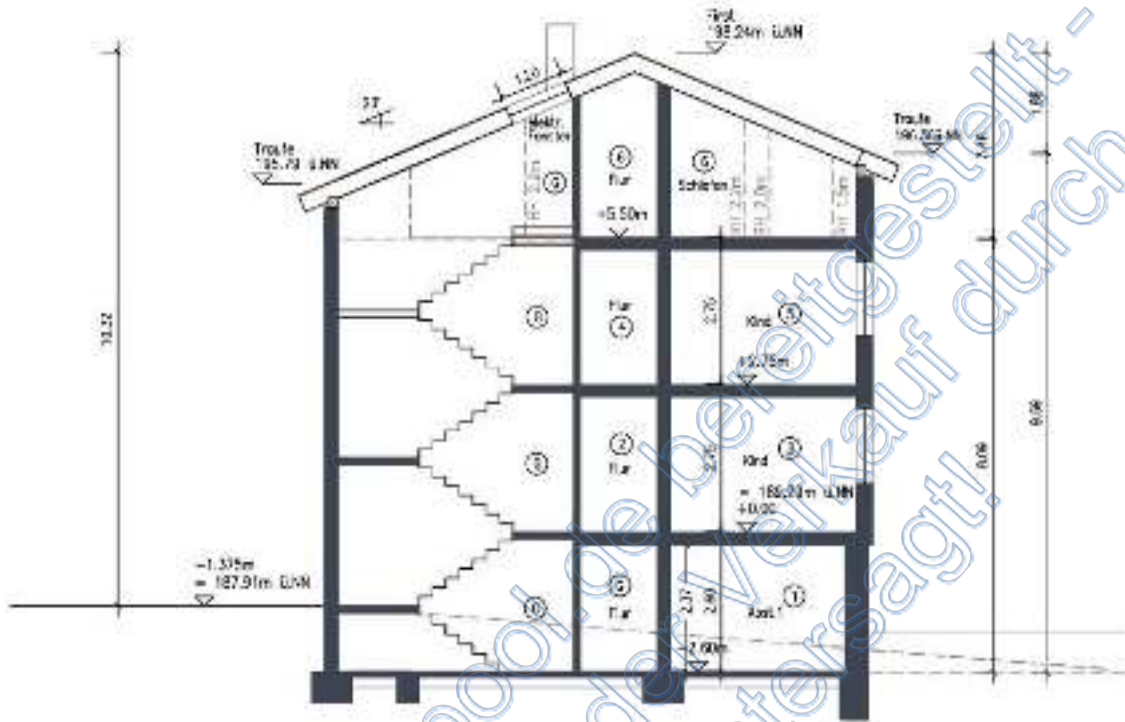
Seite 3 von 4



Kennzeichnung (rot) des Garagenstellplatzes "Gar 2"
(aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Gebäudeschnitt mit Ansicht von Südwesten
(aus Teilungserklärung)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Gebäudeansicht von Nordosten mit rot markiertem Bewertungsobjekt



Bild 2: Gebäudeansicht von Norden mit rot markiertem Bewertungsobjekt

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Gebäudeansicht von Nordwesten mit rot markiertem Bewertungsobjekt



Bild 4: Zugang zum Gebäude

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 8

Bild 5: Wohnzimmer mit Balkonzugang

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

Bild 6: Zugang zum Balkon mit Nordost-Ausrichtung

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 8

Bild 7: Küchenbereich

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

Bild 8: Wohn-/Küchenbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 8

Bild 9: Schlafzimmer mit Dachflächenfenster nach Südosten



Bild 10: Badezimmer mit Dachflächenfenster nach Nordwesten

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Badezimmer mit Dachflächenfenster nach Nordwesten



Bild 12: Untergeschoss mit Zugang zu den Technik-/Abstellräumen

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Garagenstellplatz "Gar 2" (rot markiert) als Sondernutzungsrecht



Bild 14: Abstellgebäude (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Wärmepumpe an der westlichen Grundstücksgrenze



Bild 16: Umgebungsbebauung mit Blick nach Norden