

Beauftragte Sachverständige:

Christine Glünz-Muth
Immobilienbewertung

- Zertifizierte Sachverständige (eSA – staatl. anerkannt)



In der Mulde 13
75031 Eppingen-Mühlbach
Mobil 0176 34934621
info@gluenz-immowert.de
www.gluenz-immowert.de

Datum: 26.02.2026

Nummer: GA_1364_2505

Az. des Gerichts: 3 K 9/25

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

G U T A C H T E N

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

291/4.016 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück (Flurstück 4492/1) in 69151 Neckargemünd, Wiesenbacher Straße 7/1, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden des Reihendhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Terrasse, Garten, Garage- bzw. Stellplatzfläche im Aufteilungsplan jeweils mit Nummer 1 bezeichnet.

Der Verkehrswert der Miteigentumsanteile wurde zum Stichtag 22.05.2025
ermittelt mit rd.

496.000 €

1/15 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Wiesenbacher Straße (Flurstück 4492/2)

Der Verkehrswert der Miteigentumsanteile wurde zum Stichtag 22.05.2025
ermittelt mit rd.

5.500 €

Ausfertigung:

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde als pdf über das elektronische Postfach übermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.3	Privatrechtliche Situation	10
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.4.2	Bauplanungsrecht	11
3.4.3	Bauordnungsrecht	11
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	12
4.1	Grundstück und Eigentumsverhältnisse	12
4.2	Beschreibung der Baulichen Anlage	12
4.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
4.4	Beurteilung der Gesamtanlage	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
5.1	Grundstücksdaten.....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14
5.4	Bodenwertermittlung (Gebäude und Freifläche) Flurstück 4492/1	14
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	15
5.5	Bodenwertermittlung Verkehrsfläche (Flurstück 4492/2)	16
5.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
5.5.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils	17
5.6	Sachwertermittlung	18
5.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
5.6.3	Sachwertberechnung.....	21
5.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21

5.7	Ertragswertermittlung	25
5.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.7.3	Ertragswertberechnung.....	27
5.7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
5.8	Verkehrswert – Flurstück 4492/1 – Gebäude und Freifläche.....	30
5.9	Verkehrswert – Flurstück 4492/2 – Verkehrsfläche	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
6.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6.4	Links	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	3 K 9/25
Versteigerungsobjekt	291/4.016 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück (Flurstück 4492/1) verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden des Reihenendhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Terrasse, Garten, Garage- bzw. Stellplatzfläche im Aufteilungsplan jeweils mit Nummer 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit "Zuweg G1-4" bezeichneten Wegfläche. 1/15 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Wiesenbacher Straße (Flurstück 4492/2)
Objektadresse	Wiesenbacher Straße 7/1, 69151 Neckargemünd
Katasterbezeichnung	Gemarkung Neckargemünd, Flst. 4492/1 Gebäude und Freifläche (Größe 3692 m²) Gemarkung Neckargemünd, Flst. 4492/2 Verkehrsfläche (Größe 324 m²)
Gesamtfläche	4.016 m²
Baujahr	2019
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer	74 Jahre
Auftragsdatum	30.05.2025
Wertermittlungstichtag:	22.05.2025
Qualitätsstichtag	22.05.2025
Bodenwert Flst. 4492/1	91.300 €
Bodenwert Flst. 4492/2	5.500 €
Sachwertfaktor	1,10
Ergebnis der Sachwertermittlung	496.000 €
Liegenschaftszinssatz	2,25
Ergebnis der Ertragswertermittlung	rd. 487.000 €
Verkehrswert – Flst. 4492/1	rd. 496.000 €
Verkehrswert – Flst. 4492/2	rd. 5.5000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Wiesenbacher Straße
Objektadresse:	Wiesenbacher Straße 7/1 69151 Neckargemünd
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neckargemünd, Blatt 5063, lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2/zu1
Katasterangaben:	Gemarkung Neckargemünd, Flurstück 4492/1, Fläche 3692 m ² Gemarkung Neckargemünd, Flurstück 4492/2, Fläche 324 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 22.05.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
------------------	--

Aktenzeichen des Gerichts **2K 9/25**

Antragsteller / betreibende Gläubigerin:

Antragsgegner / Schuldner:

Wertermittlungstichtag:	22.05.2025 Datum des Beschlusses
Qualitätstichtag:	22.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 03.11.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Haus konnte nur von außen besichtigt werden, hier war nur der Eingangsbereich und der Bereich an der Giebelseite des Hauses zu sehen. Der Garten mit Terrasse konnte nur von der unteren Straßenseite eingesehen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige, Frau Christine Glünz-Muth, traf gegen 15:45 Uhr am Objekt ein. Bis zum vorgesehenen Terminbeginn

wurde der äußere Bereich des Gebäudes in Augenschein genommen.

Im Zeitraum von 16:00 Uhr bis 16:15 Uhr wurde mehrfach geklingelt; ein Öffnen der Tür erfolgte jedoch nicht. Nach einer weiteren Wartezeit von etwa 15 Minuten wurde der Ortstermin mangels Zutrittsmöglichkeit abgebrochen.

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.04.2025

wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Wirtschaftsplan
- Jahresabrechnungen von 2022, 2023 und 2024
- Baubeschreibung
- Planunterlagen
- Verträge
- Teilungserklärung

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen
- Marktdatenableitungen
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskunft bei regionalen Maklern
- Unterlagen und Auskünfte von der Stadt Neckargemünd
- Grundstücksmarktbericht von Heidelberg, Mannheim und Sinsheim als Anhaltspunkt
- Plausibilisierung durch Daten von Immobilien Scout
- Kontrollberechnung bei Price Hubble
- Kontrollberechnung bei Estimata

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Region / Einordnung:

Die Stadt Neckargemünd liegt im Rhein-Neckar-Kreis im Bundesland Baden-Württemberg und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt befindet sich im oberen Neckartal nord-östlich von Heidelberg und zählt rund 13.300 Einwohner.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Heidelberg sowie zur wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Neckar profitiert der Standort von entsprechenden Arbeitsmarkt-, Infrastruktur- und Nachfrageverflechtungen.

Siedlungsstruktur und Stadtbild:

Die Stadt Neckargemünd verfügt über einen historisch geprägten Stadtkern sowie mehrere Ortsteile, darunter Dilsberg, Mückenloch und Waldhilsbach. Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Ergänzend bestehen lokal orientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Das Stadtbild ist teilweise historisch geprägt und weist insbesondere im Bereich des Ortsteils Dilsberg kulturell und touristisch bedeutsame Baustrukturen auf.

Wirtschaftsstruktur:

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist durch mittelständische Betriebe, Handwerksunternehmen sowie Dienstleistungsbetriebe geprägt. Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Heidelberg bestehen enge wirtschaftliche Verflechtungen innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Lage innerhalb einer wirtschaftlich starken Region führt zu stabilen Nachfrageimpulsen, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus.

Infrastruktur und Standortbewertung:

Die kommunale Infrastruktur kann insgesamt als gut ausgebaut bezeichnet werden. Es besteht ein ausreichendes Angebot an Bildungs-, Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen.

Unter Berücksichtigung der regionalen Einbindung, der Verkehrsanbindung sowie der vorhandenen Infrastruktur ist der Standort insgesamt als stabil einzustufen. Langfristig kann von einer weiterhin positiven Standortentwicklung ausgegangen werden.

Verkehrsanbindung:

Die verkehrliche Anbindung des Standortes ist insgesamt als gut zu bewerten. Der Bahnhof Neckargemünd befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,3 km zum Bewertungsobjekt und stellt einen regionalen Verkehrsknotenpunkt dar. Von hier bestehen regelmäßige S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen unter anderem in Richtung Heidelberg, Mannheim, Mosbach und Bad Friedrichshall.

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraßen B 37 und B 45. Über diese bestehen Verbindungen zu den Autobahnen A 5 (Frankfurt–Karlsruhe), A 6 (Mannheim–Heilbronn) sowie A 656 (Heidelberg–Mannheim). Die Autobahn A 6 ist in etwa 20 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen Frankfurt am Main (ca. 95 km) sowie der Flughafen Stuttgart (ca. 130 km).

demografische Struktur:

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neckargemünd zeigt in den vergangenen Jahren eine insgesamt stabile bis leicht positive Tendenz, die insbesondere durch Zuzüge geprägt ist. Die Einwohnerzahl beträgt zum Stand 2023 rund 13.368 Personen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei etwa 46,3 Jahren und damit über dem bundesweiten Durchschnitt. Dies deutet auf eine ältere Bevölkerungsstruktur hin, die zugleich auf eine stabile Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hinweisen kann.

Die Altersstruktur stellt sich wie folgt dar: Der Anteil, der unter 18-Jährigen liegt bei rund 17 %, der Anteil der 18- bis 65-Jährigen bei etwa 58 %. Die Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahren macht rund 25 % der Gesamtbevölkerung aus. Insgesamt zeigt sich damit eine weitgehend ausgewogene Altersstruktur mit einer leichten Schwerpunktverlagerung in die mittleren und höheren Altersgruppen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lässt sich aus den vorliegenden Altersstrukturmerkmalen und dem erhöhten Durchschnittsalter ableiten. Es ist von einer Mischung aus familienorientierten Haushalten sowie Ein- und Zweipersonenhaushalten auszugehen. Konkrete statistische Angaben zur durchschnittlichen Haushaltsgröße liegen für Neckargemünd nicht unmittelbar vor; erfahrungsgemäß bewegen sich vergleichbare Städte innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar in einem Bereich von etwa 2,2 bis 2,4 Personen je Haushalt.

Der Anteil ausländischer Einwohner beträgt etwa 14,9 % der Gesamtbevölkerung und liegt damit in etwa auf dem Niveau des Rhein-Neckar-Kreises. Dies weist auf eine gewisse internationale Bevölkerungsstruktur hin.

Insgesamt verfügt Neckargemünd über eine stabile demografische Struktur mit einem ausgewogenen Verhältnis unterschiedlicher Altersgruppen. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht kann daraus eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Größe und Ausprägung abgeleitet werden.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(siehe auch Abbildung 1)

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Wiesenbacher Straße im östlichen Stadtbereich von Neckargemünd. Die Wiesenbacher Straße ist als Kreisstraße klassifiziert und übernimmt eine örtliche Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes sowie zu den umliegenden Gemeinden. Entsprechend ist mit einem regelmäßigen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Bebauung entlang der Wiesenbacher Straße sowie im näheren Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Es finden sich vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre. Vereinzelt sind kleinere gewerbliche Nutzungen sowie dienstleistungsorientierte Betriebe vorhanden.

Im nordöstlich angrenzenden Bereich befinden sich schulische Einrichtungen mit den dazugehörigen Gebäuden und

Freiflächen. Dadurch weist das nähere Umfeld teilweise eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnnutzung und öffentlichen Einrichtungen auf.

Die Bebauung erfolgt überwiegend in offener Bauweise mit Gebäuden von in der Regel ein bis drei Vollgeschossen. Insgesamt ist das Umfeld überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt.

Das Bewertungsgrundstück liegt in unmittelbarer Lage zur Wiesenbacher Straße (K 4163), übergehend in die Julius-Menzer-Straße (K 4163) - alter Postweg und grenzt im Wesentlichen an zwei Seiten an diese Kreisstraße an. Zudem verläuft im näheren Umfeld eine Bahnlinie (Neckartalbahn). Aus dieser Lagekonstellation können Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Schienenlärm resultieren.

Die genannten lagebedingten Einflüsse wurden bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Topografie:

von der Straße abfallend;
Garten mit Nord-Ost Ausrichtung.

Abbildung 1: ¹



¹ <https://dash.pricehubble.com>

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße (K 4163); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.12.2025 (, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Das Flurstück ist zwar im Altlastenkataster verzeichnet, jedoch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. (Siehe Anlage 6)
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 Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 11.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neckarge- münd, Blatt 5063, folgende Eintragung: diverse Grunddienstbarkeiten sowie die Zwangsversteigerung (siehe Anlage 5)
---------------------------------------	---

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. (schriftliche Auskunft , Sachgebiet Bauleitpla- nung, Bauordnung und städtebauliche Sonderprojekte vom 18.12.2025)
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denk- malschutz nicht besteht.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung (schriftliche Auskunft _____, Sachgebiet Bauleitplanung, Bauordnung und städtebauliche Sonderprojekte vom 18.12.2025)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Es ist nichts bekannt, dass das Bewertungsgrundstück einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB unterliegt (schriftliche Auskunft _____, Sachgebiet Bauleitplanung, Bauordnung und städtebauliche Sonderprojekte vom 18.12.2025)
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. (schriftliche Auskunft _____, Sachgebiet Bauleitplanung, Bauordnung und städtebauliche Sonderprojekte vom 18.12.2025)

3.4.3 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, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, 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.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	(schriftliche Auskunft _____, Sachgebiet Bauleitplanung, Bauordnung und städtebauliche Sonderprojekte vom 18.12.2025)

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Grundstück und Eigentumsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist Teil einer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Reihenhausanlage.

Das Wohnungseigentum besteht aus einem Miteigentumsanteil am Grundstück Flst.-Nr. 4492/1, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen eines Reihenhauses (Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Wirtschaftlich handelt es sich hierbei um eine Eigentumseinheit mit Einfamilienhauscharakter.

Den jeweiligen Einheiten sind Sondernutzungsrechte an Freiflächen einschließlich Terrassen sowie an Garagen- und Stellplatzflächen zugeordnet. Diese Flächen stehen im Gemeinschaftseigentum und sind nicht Bestandteil des Sondereigentums.

Neben dem eigentlichen Baugrundstück besteht ein separates Grundstück Flst.-Nr. 4492/2, welches im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen ist und der inneren Erschließung der Reihenhausanlage dient. Mit jeder Eigentumseinheit ist ein Miteigentumsanteil von 1/15 an diesem Grundstück verbunden. Die Fläche dient ausschließlich der Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen der Reihenhausanlage und ist eigenständig im Grundbuch geführt.

4.2 Beschreibung der Baulichen Anlage

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Reihenendhaus, errichtet im Jahr 2019 in massiver Bauweise. Das Gebäude verfügt über Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rund 131 m².

Die Außenwände der Wohngeschosse sind in Mauerwerksbauweise ausgeführt und mit einem mineralischen Außenputz versehen. Das Gebäude wird durch ein Satteldach mit Betondachsteinen abgeschlossen. Die Fenster sind als isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in den Wohngeschossen.

Die Innenerschließung erfolgt über eine offene Stahl-Holz-Treppenkonstruktion. Die Innenwände sind überwiegend verputzt bzw. gespachtelt. Die Ausstattung entspricht insgesamt einem zeitgemäßen Neubau- bzw. neubauähnlichen Standard.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie ein Stellplatz.

Die vorstehenden Angaben zur Bauweise und Ausstattung beruhen im Wesentlichen auf der vorliegenden Baubeschreibung sowie auf den im Rahmen der Außenbesichtigung getroffenen Feststellungen.

4.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen der Reihenhausanlage stehen überwiegend im gemeinschaftlichen Eigentum. Den jeweiligen Einheiten sind gemäß Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an den angrenzenden Freiflächen einschließlich der Terrassen sowie an den Garagen- bzw. Stellplatzflächen zugeordnet.

Die Herstellung der Außenanlagen umfasst gemäß Baubeschreibung im Wesentlichen befestigte Hauszugangswege und Terrassenflächen in Betonpflastersteinen sowie befestigte Stellplatzflächen. Gärtnerische Gestaltung, Einfriedungen sowie landschaftsgärtnerische Arbeiten gehören nicht zum ursprünglichen Leistungsumfang des Bauträgers.

Zum Wertermittlungstichtag waren die seitlichen und rückwärtigen Außenanlagen der bewerteten Einheit teilweise noch nicht fertiggestellt.

Die Angaben zu den Außenanlagen beruhen im Wesentlichen auf der vorliegenden Baubeschreibung sowie auf den im Rahmen der Außenbesichtigung getroffenen Feststellungen.

4.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Reihenhausanlage vermittelt insgesamt einen gepflegten und dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Die Gebäude sind einheitlich gestaltet und befinden sich aufgrund des jungen Alters in einem neuwertigen Zustand. Hinweise auf einen allgemeinen Instandhaltungsschaden waren im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erkennbar.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **291/4.016 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück (Flurstück 4492/1) in 69151 Neckargemünd, Wiesenbacher Straße 7/1, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden des Reihenendhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Terrasse, Garten, Garage- bzw. Stellplatzfläche im Aufteilungsplan jeweils mit Nummer 1 bezeichnet, das Sondernutzungsrecht an der mit "Zuweg G1-4" bezeichneten Wegfläche sowie

1/15 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Wiesenbacher Straße (Flurstück 4492/2)

zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Neckargemünd - Blatt 5063

Lfd. Nr. 1	Flurstück: 4492/1	Größe: 3692 m ²
Lfd. Nr. 2 / zu 1	Flurstück: 4492/2	Größe: 324 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich rechtlich um Teileigentum. Tatsächlich stellt sich die bauliche Situation jedoch als Reihenendhaus dar, das seiner Art nach überwiegend zur Eigennutzung bestimmt ist. Eine nachhaltige, vorrangig ertragsorientierte Nutzung steht somit nicht im Vordergrund.

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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Die maßgebliche Wertermittlung erfolgt daher im Sachwertverfahren; das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wird ausschließlich zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität

überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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 selbstständig verwertbar sind.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung (Gebäude und Freifläche) Flurstück 4492/1

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	3.692 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	360,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	0,950	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	342,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	3.692 m²	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	342,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 342,00 €/m²	
Fläche	×	3.692 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=1.262.664,00 € rd. 1.260.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Flurstücks 4492/1 beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 insgesamt **1.260.000,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer durch Verkehrsimmissionen vorbelasteten Wohnlage. Die Bahnlinie verläuft in einer Entfernung von ca. 60 m. Zusätzlich befindet sich eine stärker frequentierte Straße im näheren Umfeld.

Es ist daher von regelmäßig auftretenden Geräuschimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr auszugehen. Auch bei Einhaltung öffentlich-rechtlicher Grenzwerte stellt dies gegenüber durchschnittlichen Wohnlagen eine erhöhte Belastung dar. Nach der Erfahrung des örtlichen Grundstücksmarktes reagieren Marktteilnehmer auf eine solche Lagekonstellation regelmäßig mit Preisabschlägen.

Weiterhin sind Terrasse und Garten nach Nord-Ost ausgerichtet. Dadurch ist die Besonnung des Außenwohnbereichs im Vergleich zu marktpreiferierten Süd- oder Südwestlagen eingeschränkt. Die Hauptnutzungszeiten am Nachmittag und Abend sind daher nur eingeschränkt sonnenbegünstigt.

Da bei Reihenendhäusern der Außenbereich einen wesentlichen wertbildenden Faktor darstellt, führt die Kombination aus:

- erhöhter Verkehrslärmbelastung
- zusätzlicher Straßenimmission
- eingeschränkter Besonnung des Gartens

zu einer unterdurchschnittlichen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Außenbereich, verglichen mit anderen Grundstücken der gleichen Bodenrichtwertzone

Unter Berücksichtigung der Marktreaktion erscheint ein pauschaler Abschlag vom Bodenwert in Höhe von **5 %** als sachgerecht und marktüblich.

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 291/4.016) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen

Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.260.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.260.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 291/4.016	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	91.299,80 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 91.299,80 € rd. 91.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** des Flurstücks 4492/1 beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.05.2025 **91.300,00 €**.

5.5 Bodenwertermittlung Verkehrsfläche (Flurstück 4492/2)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 22.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 324 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 360,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 360,00 €/m ²	

Nutzbarkeit	Wohnbaufläche	Verkehrsfläche	×	0,70	E3
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	252,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	324	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	252,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	252,00 €/m²
Fläche			×	324 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	81.648,00 €/m²

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Flurstücks 4492/2 beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 insgesamt rd. **82.000,00 €**.

5.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Für die als Verkehrsfläche ausgewiesene Teilfläche wird kein zusätzlicher Lageabschlag wegen der Nähe zur Bahnlinie und zur Straße vorgenommen.

Die Fläche dient ausschließlich der Zufahrt zu den Stellplätzen und weist keine Aufenthalts- oder Wohnfunktion auf. Immissionseinwirkungen durch Straßen- oder Schienenverkehr beeinflussen daher die Nutzbarkeit dieser Fläche nicht in gleicher Weise wie bei Wohnbauflächen.

Eine entsprechende Lagekorrektur erscheint sachverständig daher nicht erforderlich.

E3

Ein Teilbereich des Bewertungsgrundstücks ist als eigenständiges Flurstück im Grundbuch als **Verkehrsfläche** ausgewiesen und dient ausschließlich der Zufahrt zu den auf dem Grundstück befindlichen Stellplätzen. Eine eigenständige bauliche Nutzung dieser Fläche ist nicht möglich.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baulich nutzbare Wohnbaugrundstücke der Bodenrichtwertzone. Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit und der funktionalen Verwendung als private Zufahrtsfläche ist eine Anpassung erforderlich.

Der Bodenwert dieser Teilfläche wird daher mit 70 % des Bodenrichtwerts (30 % Abschlag) angesetzt.

5.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/15) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		82.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert		82.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)		×	1/15

vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.466,67 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.466,67 € rd. 5.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** des Flurstücks 4492/2 beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 **5.500,00 €**.

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 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 verlängert), 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach

den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 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 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	792,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	254,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.168,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	376.586,50 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	376.586,50 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		74 Jahre
• prozentual		7,50 %
• Faktor	x	0,925
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	348.342,51 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.500,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	356.842,51 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		356.842,51 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	17.842,13 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	374.684,64 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	91.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	465.984,64 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	512.583,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	16.921,06 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	495.662,04 €
	rd.	496.000,00 €

5.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der Pläne durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz

der NHK ist aus der ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	95,5	749,68
4	945,00	4,5	42,53
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			792,21

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	792,21 €/m ² BGF
	rd.	792,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	Zeitwert
Terrasse	1.500,00 €
Fertigarage	7.000,00 €
Summe	8.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (356.842,51 €)	17.842,13 €
Summe	17.842,13 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 2019 errichtete Gebäude wurde auf Grund des Baujahres nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2019 = 6 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 6 Jahre =) 74 Jahren

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist gemäß § 36 ImmoWertV an die Verhältnisse des Grundstücksmarktes anzupassen.

Für die Gemeinde Neckargemünd liegen keine veröffentlichten Sachwertfaktoren des örtlich zuständigen Gutachterausschusses vor. Daher wurden zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors

Grundstücksmarktberichte benachbarter Gutachterausschüsse im Rhein-Neckar-Raum sowie überregionale Marktdaten (u. a. Sprengnetter Marktdaten) ausgewertet.

Die dort veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich überwiegend in einer Bandbreite von etwa **1,0 bis 1,25**.

Unter Berücksichtigung der Lage von Neckargemünd im Einflussbereich des Verdichtungsraums Heidelberg sowie der aktuellen Marktsituation erscheint ein **Sachwertfaktor von 1,1** als sachgerecht und marktüblich. Der gewählte Faktor liegt im unteren Bereich der regional beobachteten Bandbreite

Das Ergebnis wurde zusätzlich anhand aktueller Angebotspreise vergleichbarer Objekte plausibilisiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -2,50 % von 356.842,51 €	-8.921,06 €
Wertbeeinflussung wegen teilweise unfertiger Außenanlage	-8.000,00 €
Summe	-16.921,06 €

E1: Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war nicht möglich. Der bauliche Zustand der Innenräume sowie die Ausführung der technischen Gebäudeausstattung konnten daher nicht überprüft werden.

Das Gebäude wurde im Jahr 2019 errichtet und befindet sich damit im neuwertigen Altersbereich. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen oder ein typischer Instandhaltungstau sind aufgrund des geringen Gebäudealters regelmäßig nicht zu erwarten. Konkrete Hinweise auf substantielle Schäden liegen nach dem äußeren Eindruck nicht vor.

Das Gebäude machte im Rahmen der Außenbesichtigung einen insgesamt gepflegten Eindruck. Die Gebäudehülle, der Eingangsbereich sowie die Zuwegung und Haustüre befanden sich augenscheinlich in einem ordnungsgemäßen Zustand. Hinweise auf außergewöhnliche bauliche Mängel waren äußerlich nicht erkennbar. Die noch nicht vollständig fertiggestellten Außenanlagen bleiben hiervon unberührt und wurden gesondert berücksichtigt.

Gleichwohl verbleibt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung eine Bewertungsunsicherheit hinsichtlich möglicher nicht erkennbarer Mängel oder Abweichungen vom üblichen Ausstattungsstandard.

Zur Berücksichtigung dieses Unsicherheitsfaktors wird gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV ein pauschaler Abschlag in Höhe von **2,5 %** angesetzt. Der gewählte Prozentsatz bewegt sich im unteren Bereich der in der

gerichtlichen Bewertungspraxis üblichen Bandbreite bei neuwertigen Wohngebäuden. Der Abschlag wird ausschließlich auf den Gebäudesachwert angewendet, da sich die Unsicherheit infolge der fehlenden Innenbesichtigung nur auf den Gebäudezustand und nicht auf den Bodenwert bezieht.

E2: Wertbeeinflussung wegen teilweise unfertiger Außenanlagen

Die seitlichen und rückwärtigen Außenanlagen des Grundstücks sind nicht vollständig fertiggestellt. Die Flächen sind überwiegend lediglich mit Unkrautvlies abgedeckt; eine Rasenanlage, gärtnerische Gestaltung sowie eine Einfriedung sind nicht vorhanden. Die Terrassenbefestigung konnte im Rahmen der Außenbesichtigung nicht eindeutig festgestellt werden, wird jedoch aufgrund des üblichen Leistungsumfangs des Bauträgers als grundsätzlich hergestellt unterstellt.

Die teilweise fehlende Fertigstellung stellt ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV dar. Die zur Herstellung eines einfachen, marktüblichen Zustands erforderlichen Kosten werden überschlägig auf **8.000 €** geschätzt. Der Kostenansatz orientiert sich an marktüblichen Herstellungskosten einfacher Gartenanlagen und wird entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

5.7 Ertragswertermittlung

5.7.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

5.7.2 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)

Siehe Sachwertermittlung

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

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Siehe Sachwertermittlung

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

Siehe Sachwertermittlung

5.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) / Stück	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnen EG, OG, DG	131,12	9,70	1.271,86	15.262,32
Garage	2		1		50,00	600,00
Stellplatz	3		1	-	30,00	360,00
Summe			131,12		1.351,86	16.222,32

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.222,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.670,45 €
jährlicher Reinertrag	= 13.551,87 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,25 % von 91.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.054,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.497,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 74 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,879
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 412.523,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 91.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 503.823,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 503.823,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 16.921,06 €
Ertragswert des Teileigentums	= 486.902,05 €
	rd. 487.000,00 €

5.7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Siehe Sachwertermittlung

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ein qualifizierter Mietspiegel für Neckargemünd liegt nicht vor. Zur Ableitung der marktüblichen Miete wurden daher veröffentlichte Angebotsmieten aus Immobilienmarktportalen sowie regionale Marktdaten herangezogen.

- aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

Unter Berücksichtigung dieser Marktdaten sowie der objektspezifischen Lageeinflüsse (insbesondere Nähe zur Bahnlinie und zu einer stärker frequentierten Straße) und der überdurchschnittlichen Wohnfläche (131 m²; erfahrungsgemäß geringerer €/m²-Ansatz bei größeren Wohnungen) wird für die Wohnfläche eine Miete von 9,70 €/m² angesetzt. Der Wert liegt damit im unteren Bereich der marktüblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	131,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.834,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		298,07 €
Summe			2.644,07 €

Liegenschaftszinssatz

Mangels veröffentlichter Liegenschaftszinssätze für Neckargemünd wird der Liegenschaftszinssatz aus veröffentlichten Marktdaten vergleichbarer Teilmärkte abgeleitet.

- verfügbare Angaben des zuständigen Gutachterausschusses (Sinsheim)
- eigene Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze
- lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

Unter Berücksichtigung der Objektart und Größenklasse wird ein **Liegenschaftszinssatz von 2,25 %** als marktüblich angesetzt.“

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren

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 Sondereigentum betreffend

Siehe Sachwertverfahren

5.8 Verkehrswert – Flurstück 4492/1 – Gebäude und Freifläche

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **496.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **487.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **291/4.016 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück (Flurstück 4492/1) in 69151 Neckargemünd, Wiesenbacher Straße 7/1, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden des Reihenendhauses im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Terrasse, Garten, Garage- bzw. Stellplatzfläche im Aufteilungsplan jeweils mit Nummer 1 bezeichnet.

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Lfd. Neckargemünd	5063	1	4492/1

wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 bewertet mit rd.

496.000 €

in Worten: vierhundertsechszehnzigtausend Euro

5.9 Verkehrswert – Flurstück 4492/2 – Verkehrsfläche

Unbebaute Grundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Verkehrswert für den **1/15 Miteigentumsanteil** an der Verkehrsfläche, Wiesenbacher Straße

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
Neckargemünd	5063	2/zu 1	4492/2

wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025 bewertet mit rd.

5.500 €

in Worten: fünftausendfünfhundert Euro

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 18.11.2025 besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir selbst erstellt.

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.

Eppingen, den 26.02.2026



Christine Glünz-Muth

- Zertifizierte Sachverständige (esA)

- Dozentin der europäischen Sachverständigen Akademie Leipzig

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 ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.02.2026) erstellt.

6.4 Links

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/altlasten>
<https://www.neckargemuend.de/start/wirtschaft/laermaktionsplanung.html>
<https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/1121?plz=71723&ags=08118021#title>
<https://de.wikipedia.org/wiki/Neckargem%C3%BCnd>
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
<https://www.imv-online.de/login.php>
<https://pricehubble.com/de/>
https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?auth=forminner#__wertermittlerportal__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_Startseite_StartseitePortal%27%5D__1728450985911
<https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/serviceauswahl.xhtml>
https://www.google.de/maps/place/Wiesenbacher+Str.+7,+69151+Neckargem%C3%BCnd/@49.3919808,8.8004359,281m/data=!3m1!1e3!4m15!1m8!3m7!1s0x4797eae38c03f639:0x836716115c60387d!2sWiesenbacher+Str.,+69151+Neckargem%C3%BCnd!3b1!8m2!3d49.3829788!4d8.8022888!16s%2F%2F1tdyk4v8!3m5!1s0x4797eafbd9aefa2d:0x36e23a7b4679f70d!8m2!3d49.3915589!4d8.8019876!16s%2F%2F11c43x26wd?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDMwMi4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D
<https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online>
[https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Wiesenbacher%20Str.%207%2F1%20Nec\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Wiesenbacher%20Str.%207%2F1%20Nec))
https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/rhein-neckar-kreis/neckargemuend/mietspiegel?utm_source=chatgpt.com&mapCenter=49.392466%2C8.82291%2C13.009187443129775
https://www.immoportal.com/mietspiegel/neckargemuend?utm_source=chatgpt.com
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=immobilienmarktbericht>
<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>
<https://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Rathaus/Gutachterausschuss.html>
<https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/planen-bauen/gutachterausschuss>
<https://www.sinsheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/gutachterausschuss>

Weitere Links siehe Fußnoten

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Grundbuchauszug - auszugsweise
- Anlage 6: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Grundrisse und Schnitt

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte ²

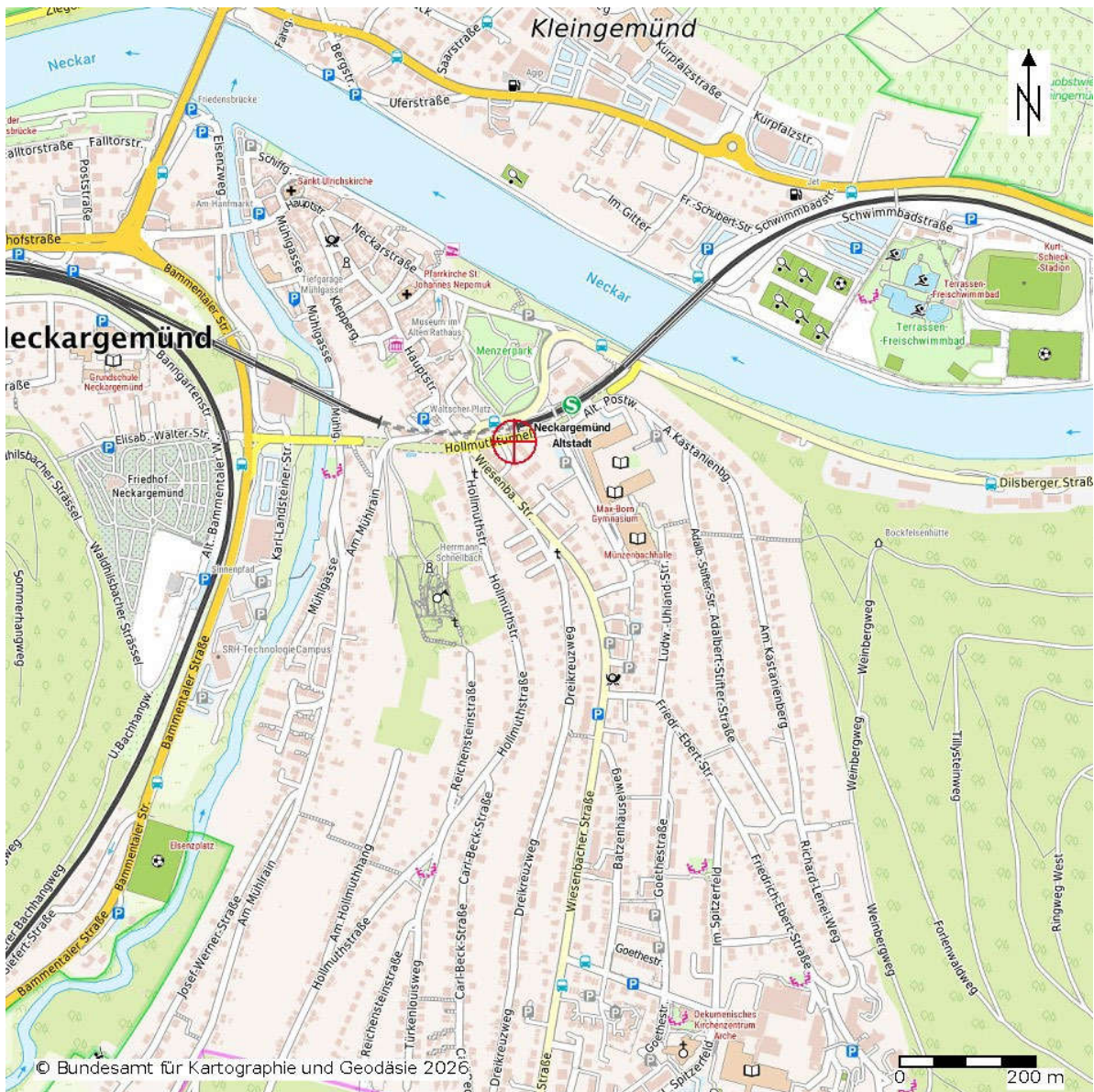
Seite 1 von 1



² <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan ³

Seite 1 von 1

³ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte ⁴

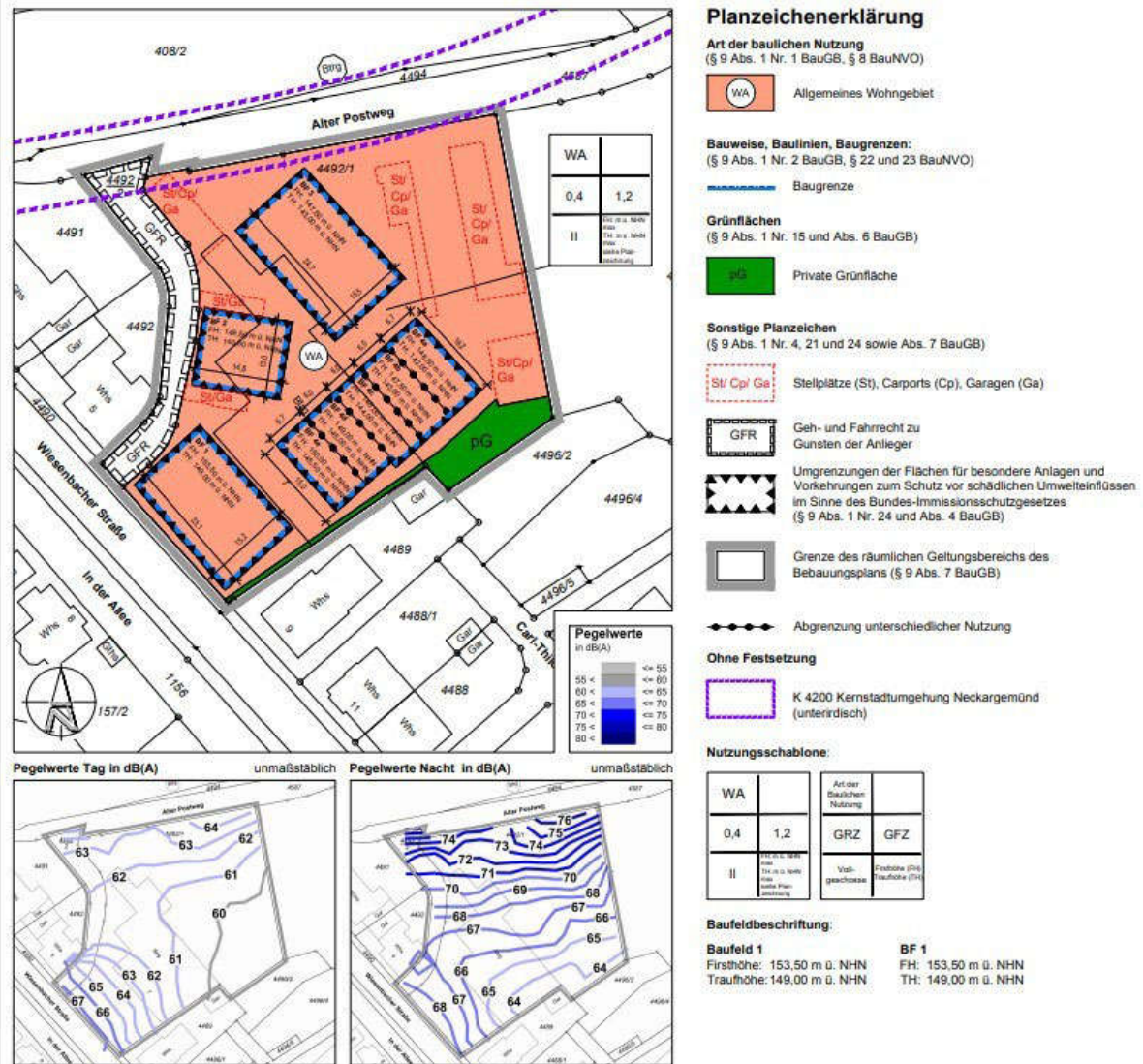
Seite 1 von 1

Geoportal Baden-Württemberg
<https://www.geoportal-bw.de>

 Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>
⁴ <https://www.geoportal-bw.de/>

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1

**Bebauungsplan "Südöstliche Ortserweiterung - VI. Teiländerung"
Satzungsfassung**

Anlage 5: Grundbuchauszug, auszugsweise

Seite 1 von 4

Amtsgericht **Gemeinde** **Grundbuch von** **Nummer** **Bestandsverzeichnis**
Mannheim **Neckargemünd** **Neckargemünd** **5063** **Einlegeblatt 1**

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung	b) Karte	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	3			4		
1.		291/4016 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		4492/1	Wiesenbacher Straße 7		36	92	
			Gebäude- und Freifläche				
			Wiesenbacher Straße 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15				
		verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden des Reihenhauses, im Aufteilungsplan mit Nr.1 im Kreis bezeichneten Wohneinheit.					
		Es sind Sondernutzungsrechte begründet.					
		Zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an den im Sondernutzungsplan jeweils mit gleicher Farbe wie das Haus unterlegten Freiflächen einschließlich Terrasse, mit Nr. 1 bezeichneten Garage- bzw. Stellplatzfläche (GA) und dem mit Nr. 1 bezeichneten PKW-Stellplatz (ST), sowie an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteilen des hier gebuchten Wohnhauses.					
		Zugeordnet ist außerdem das Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan rot eingezeichneten und mit „Zuweg G 1-4“ bezeichneten Wegfläche					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 5063 bis Nr. 5077).					
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13.07.2018 und Nachträge vom 16.01.2019, 09.04.2019 (Notar Gerhard Malchus in Speyer, UR 1683 M/2018, UR 41 M/2019, UR 993 M/2019) und 25.04.2019 (Notar Dr. jur. Bruno Rieder in Speyer, UR 901 Ri/2019) Bezug genommen.					
		Aus Grundbuch Nr. 4937, 1 hierher übertragen.					
		Eingetragen (MAN036/126/2019) am 20.05.2019.					
			Klatt				
2/ zu1		1/15 Miteigentumsanteil an					
		4492/2	Wiesenbacher Straße		3	24	
			Verkehrsfläche				

Amtlicher Ausdruck 11.04.2025 08:54:47 Seite 3 von 14

Anlage 5: Grundbuchauszug, auszugsweise

Seite 2 von 4

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Erste Abteilung
Mannheim Neckargemünd Neckargemünd 5063 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Erwerbsgrund wie in Grundbuch Nr. 4937; aufgrund Teilungserklärung vom 13.07.2018 und Nachträgen vom 16.01.2019, 09.04.2019 und 25.04.2019 hierher übertragen. Eingetragen (MAN036/126/2019) am 20.05.2019.
		2/zul	Ohne Eigentumswechsel hierher übertragen (MAN036/126/2019) am 20.05.2019.
2	1	1, 2/zul	Aufgelassen am 11.02.2019 und 16.05.2019. Eingetragen (MAN036/861/2019) am 09.10.2019.
	2		

Amtlicher Ausdruck 11.04.2025 08:54:47 Seite 5 von 14

Anlage 5: Grundbuchauszug, auszugsweise

Seite 3 von 4

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Mannheim	Neckargemünd	Neckargemünd	5063	1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 2/zu1	Betriebsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4489 Gemarkung Neckargemünd. Lastend nur auf dem ehemaligen Flst. 4492 (4210qm). Bezug: Bewilligung vom 21.03.1973. Eingetragen (AS 33 in 347) am 20.12.1974. Aus Grundbuch Neckargemünd (Neckargemünd) Blatt Nr. 4937 hierher sowie in alle für die Anteile der angelegten Grundbücher 5063 bis 5077 gebucht und übertragen am 20.05.2019.
2	1, 2/zu1	Straßentunnelrecht für den Rhein-Neckar-Kreis. Bezug: Bewilligungen vom 04.10.2000 / 14.11.2000. Eingetragen (AS 153) am 13.12.2000. Lastend nur auf dem ehemaligen Flst. 4492 (eh. Blatt 347, 4331 qm). Aus Grundbuch Neckargemünd (Neckargemünd) Blatt Nr. 4937 hierher sowie in alle für die Anteile der angelegten Grundbücher 5063 bis 5077 gebucht und übertragen am 20.05.2019.
3	2/zu1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Süwag Energie AG, Frankfurt (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 52467). Bezug: Bewilligung vom 24.05.2017 Neckarsteinach, UR Nr. B 879/2017). Eingetragen am 01.06.2017 Aus Grundbuch Neckargemünd (Neckargemünd) Blatt Nr. 4937 hierher sowie in alle für die Anteile der angelegten Grundbücher 5063 bis 5077 gebucht und übertragen am 20.05.2019.
4	2/zu1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4492, derzeit eingetragen im Grundbuch von Neckargemünd, Blatt Nr. 347. Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Bezug: Bewilligung vom 25.04.2017 Neckarsteinach, UR Nr. B 878/2017). Eingetragen (AS in 347) am 21.06.2017. Aus Grundbuch Neckargemünd (Neckargemünd) Blatt Nr. 4937 hierher sowie in

Amtlicher Ausdruck 11.04.2025 08:54:47 Seite 7 von 14

Anlage 5: Grundbuchauszug, auszugsweise

Seite 4 von 4

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Mannheim	Neckargemünd	Neckargemünd	5063	Einlegeblatt 2

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		alle für die Anteile der angelegten Grundbücher 5063 bis 5077 gebucht und übertragen am 20.05.2019.
5	2/zul	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4492, derzeit eingetragen im Grundbuch von Neckargemünd (Neckargemünd), Blatt Nr. 347. Bezug: Bewilligungen vom 27.09.2017 und 20.11.2017 Schifferstadt, UR 1827/2017, UR 2139/2017). Eingetragen (MAN029/1338/2017) am 27.11.2017. Aus Grundbuch Neckargemünd (Neckargemünd) Blatt Nr. 4937 hierher sowie in alle für die Anteile der angelegten Grundbücher 5063 bis 5077 gebucht und übertragen am 20.05.2019.
6	1, 2/zul	<u>Erwerbsvormerkung für</u> Rang nach Abteilung III Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 11.02.2019 und 15.05.2019 (Speyer, UR 379 M/2019 und UR 1234 M/2019). Eingetragen (MAN036/287/2019) am 23.05.2019.
7	1, 2/zul	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg - Vollstreckungsgericht - vom 01.04.2025 (3 K 9/25). Eingetragen (MAN022/43/2025) am 11.04.2025.

Amtlicher Ausdruck 11.04.2025 08:54:47 Seite 9 von 14

Anlage 6: Auskunft zu Altlasten

Seite 1 von 1

**Rhein-Neckar-Kreis**

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Frau
Christine Glünz-Muth
Immobilienbewertung
In der Mulde 13
75031 Eppingen-Mühlbach

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt
Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadenfälle

Dienstgebäude 69115 Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 38 - 40

Aktenzeichen

BearbeiterIn
Zimmer-Nr.
Telefon
Fax
E-Mail

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 30.12.2025

Auskunft aus der Dokumentation altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (Bodenschutz und Altlastenkataster)
Grundstück Flst.Nm.: Wiesenbacher Str. 7/1 – 7/15, 4492/1 u. 4492/2
Ihre Anfrage vom 04.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage teilen wir zu dem von Ihnen angeführten Grundstück Folgendes mit:

Das Grundstück Flst.Nm.: 4492/1 u. 4492/2, Wiesenbacher Straße 7/1 - 7/15 in Neckargemünd ist in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet unter der Flächen-Nr.: 04846-000 „AS Metallbau Pabst, Wiesenbacher Str. 5“ als sogenannter A-Fall (Archivieren und Ausscheiden) auf Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser.

Bei einer orientierenden Untersuchung aus dem Jahr 2003 lagen die Ergebnisse der Schadstoffanalysen im unauffälligen Konzentrationsbereich. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Eine generelle Schadstofffreiheit kann für dieses Grundstück jedoch nicht bestätigt werden.

Die Angabe beruht auf dem Stand der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach diesem Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht gänzlich auszuschließen, dass eine bzw. weitere altlastenverdächtige Flächen vorliegen.

Für diese Auskunft erheben wir eine Gebühr in Höhe von 76,00€.

Mit freundlichen Grüßen

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de
ÖPNV-Haltestellen
Stadtbücherei, Stadtwerte, Römerstraße

Bankverbindung
Bank Sparkasse Heidelberg (BIC SOLADES1HDB)
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38
Kontoinhaber Rhein-Neckar-Kreis

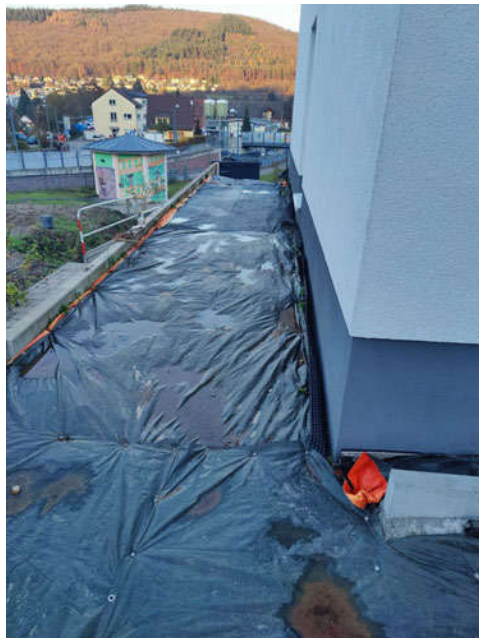
Anlage 7: Außenbilder

Seite 1 von 3



Anlage 7: Außenbilder

Seite 2 von 3



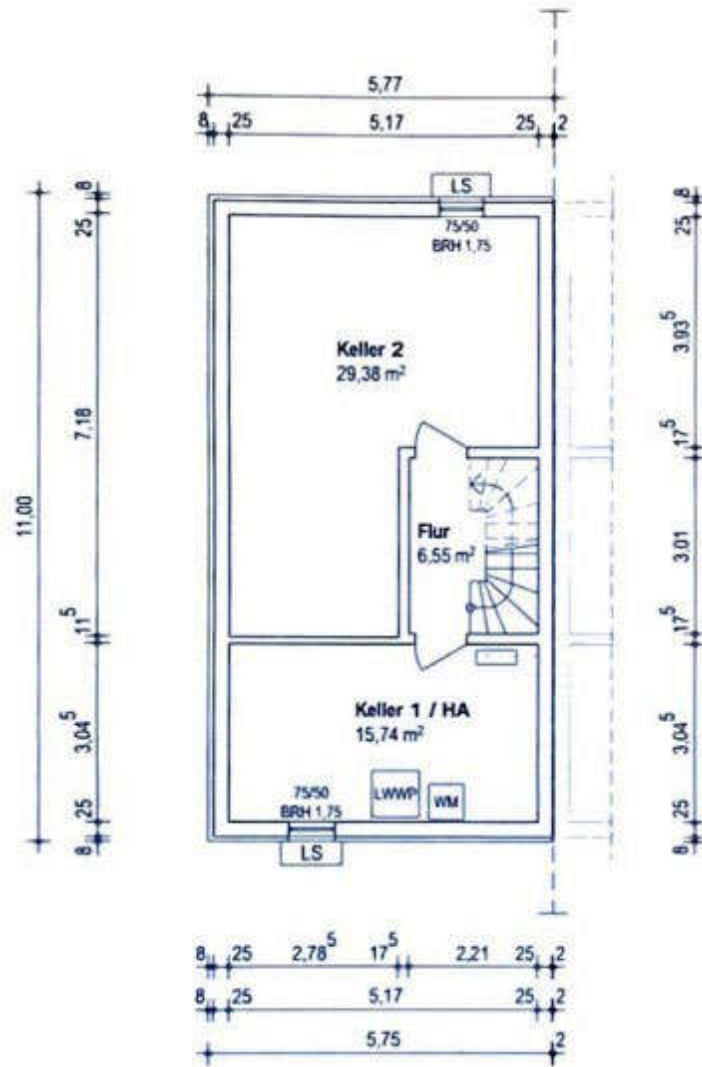
Anlage 7: Außenbilder

Seite 3 von 3



Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

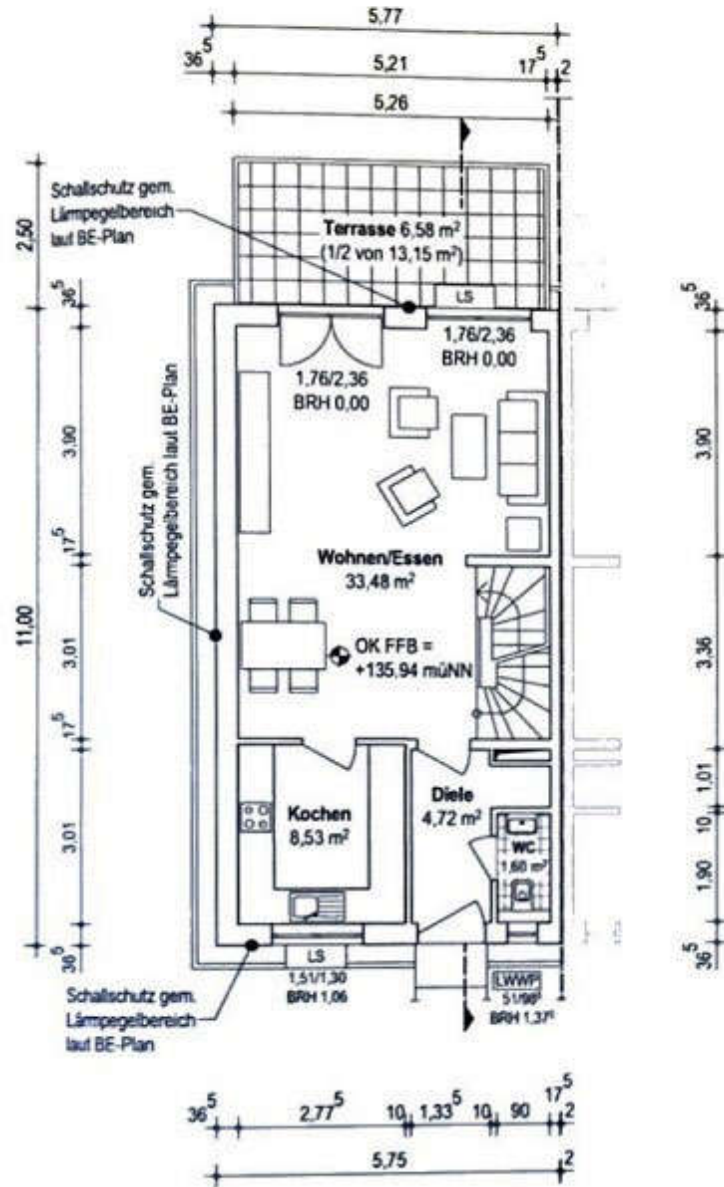
Seite 1 von 4



KG

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

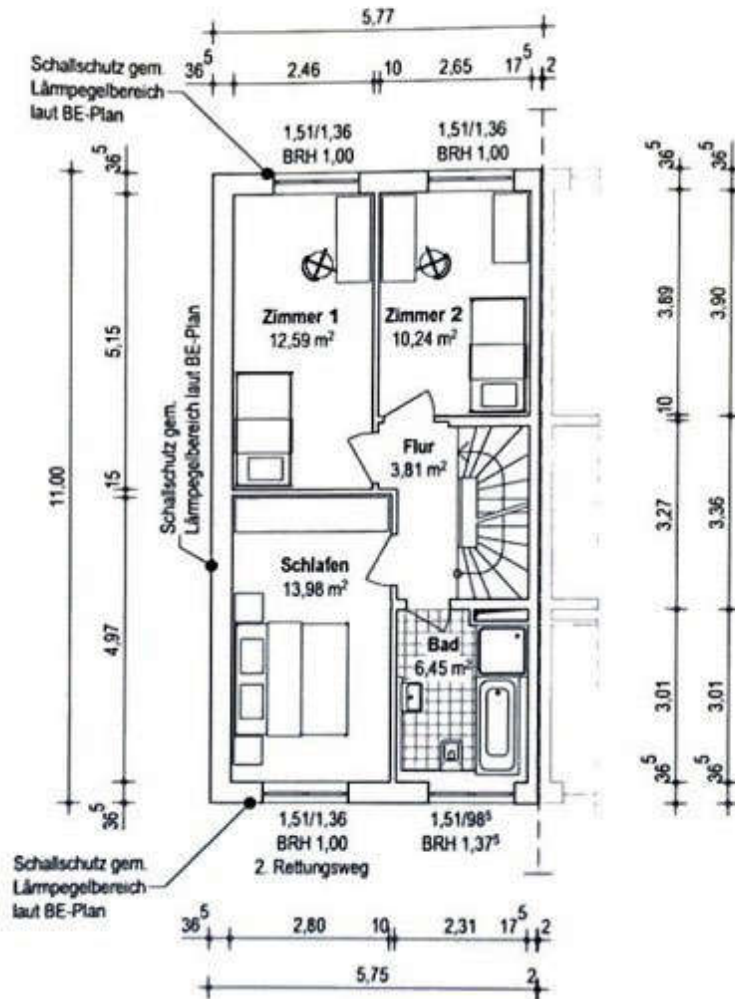
Seite 2 von 4



EG

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

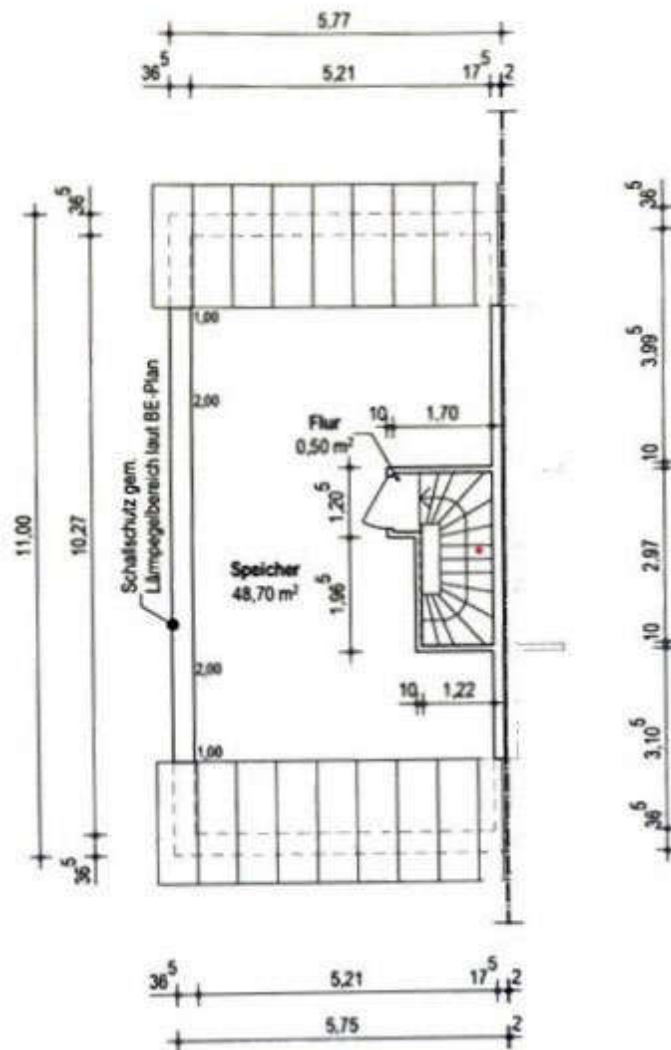
Seite 3 von 4



OG

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



DG