

# VERKEHRSWERTERMITTLUNG

## nach § 194 Baugesetzbuch



Pfeil zeigt Wohnung Nr. 6 im 2.OG

### Allgemeine Angaben

Objektart	Wohnimmobilie
Unterart	Wohnungseigentum Nr. 6
Straße	Im Wiesengrund 19, 21
Flst. Nr.	392
Miteigentumsanteil	94 / 1.000stel MEA
PLZ, Ort	69250 Schönau
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Bundesland	Baden-Württemberg
Stichtag(e) zum	15.07.2025
Besichtigung am	15.07.2025
Fertigstellung am	22.10.2025
Besonderheiten	Instandhaltungsrückstau offene Erschließungskosten

Verkehrswert - gerundet	159.300 €
Verkehrswert in €/m <sup>2</sup> Mietfläche	1.705 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags [JRoE]	18,1-faches
Grunddienstbarkeit	-530 €

### Mathias Pölitz | MRICS

Master of Engineering | M.Eng.  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
Betriebswirt (Dipl.-VWA)  
Immobilienfachwirt (IMI)

Von der Industrie- und Handelskammer  
Karlsruhe öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken (1400)

Zertifizierter\* Immobiliengutachter  
für finanzwirtschaftliche Zwecke  
CIS HypZert (F)

Zertifizierter\* Sachverständiger  
für Immobilienbewertung DIAZert  
(alle Immobilienarten LF)

\* Die Überprüfung erfolgte auf den Grundlagen der  
akkreditierten Zertifizierungsstellen unter Einhaltung  
der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024

Im Frohngig 6/1 - 76709 Kronau  
Landkreis Karlsruhe | Baden-Württemberg

Telefon +49-7253 . 93 50 94  
info@poelitz-ImmoWert.de  
www.poelitz-ImmoWert.de

[PDF-Version](#)

Mathias Pölitz

[PDF-Version](#)

Eine Druckversion versteht sich für die Unterlagen des Verfassers.

Fragen zum Bewertungsobjekt ausschließlich  
über das Vollstreckungsgericht. **Der Sachver-  
ständige ist nicht auskunftsberechtigt.**

## I. Zusammenfassung

Zusammenfassung zum Objekt	
Baujahr	1965
An-/Umbauten	ohne
Ø wirtschaftliche RND	30 Jahre
Ø übliche GND	80 Jahre
Mietfläche (m <sup>2</sup> )	93,1 m <sup>2</sup>
Wohnen [Flächen-/Ertragsanteil]	100% / 100%
Gewerbe [Flächen-/Ertragsanteil]	0% / 0%

Bei mehreren Gebäuden handelt es sich um durchschnittliche Angaben.

Zusammenfassung zum Ertragswert	
Jahresrohertrag (Euro)	8.759 €
Ø marktübliche Miete (Euro/m <sup>2</sup> )	Ø 7,84 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten (Euro)	1.958 €
Bewirtschaftungskosten (%)	22%
Jahresreinertrag (Euro)	6.801 €
rentierlicher Bodenwert (Euro)	21.131 €
Ø Liegenschaftszinssatz (%)	1,50%
vorläufiger Ertragswert (Euro)	176.900 €

Einzelparameter aus Ertragswertermittlung übernommen  
 = Summe, Ø = Durchschnitt, [\*/#] Hinweis - siehe oben

Zusammenfassung zum Bodenwert	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.248 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (Euro/m <sup>2</sup> )	100 €/m <sup>2</sup>
Ø Bodenwertansatz (Euro/m <sup>2</sup> )	Ø 100 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (Euro) - gesamt	224.800 €
Bodenwertanteil (MEA)	21.131 €
Bodenwertanteil MEA (%)	13,3%
Verkehrswert je m <sup>2</sup> Grundstück	o.A.

Einzelparameter aus Bodenwertermittlung übernommen  
 MEA = Miteigentumsanteil

Zusammenfassung zum Sachwert	
------------------------------	--

Sachwert ohne Anwendung

Details siehe unter Begründung zur Wahl des maßgeblichen Bewertungsverfahrens in diesem Wertgutachten.

Folgende Sachverhalte wurden als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG) berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten   Gemeinschaftseigentum	wg. Schäden u. Restfertigstellungsaufwendungen am Gemeinschaftseigentum   nach Miteigentumsanteil	-5.500 €
Abschlag für:	gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten   Sondereigentum	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten   Sondereigentum	-10.000 €
Abschlag für:	offene Erschließungsbeiträge	Details siehe Ableitungen im Gutachtentext	-2.100 €
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit	Details siehe Ableitungen im Gutachtentext	-530 €

Vergleichsparameter	ohne BoG	mit BoG
Verkehrswert €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	1.705 €/m <sup>2</sup>
x-faches JRoE	20,2-faches	18,1-faches
Bruttoanfangsrendite (BAR)	4,95%	5,52%
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,84%	4,28%

\*BAR = JRoE ÷ Verkehrswert | \*\*NAR = JRE ÷ Verkehrswert  
 Faktoren und Renditen basieren auf marktüblichen Mieten

Verkehrswertableitung	
vorläufiger maßgeblicher Wert	176.900 €
Summe aller Abschläge (10,2%)	-18.130 €
Summe aller Zuschläge	0 €
Verkehrswert - gerundet	158.770 €

## Inhaltsübersicht

<b>I. Zusammenfassung</b> .....	2	ESG-Kriterien   Nachhaltigkeit.....	28
<b>1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck</b> .....	5	Nachrüstpflichten   CO <sub>2</sub> -Abgabe   CO <sub>2</sub> KostAufG   EPBD.	28
Verwendungshinweise.....	5	Modernisierungsrückstau   Hinweis.....	32
Auftraggeber.....	6	Nutzungsdauer.....	32
Bewertungsobjekt und Stichtag(e).....	6	Baujahr, Alter, An-/Umbauten.....	32
Auftrag.....	6	Gesamtnutzungsdauer.....	33
Neutralität.....	6	Modernisierungen.....	33
Zweck, Beschluss, Fragestellung.....	7	Restnutzungsdauer.....	34
Ortstermin.....	8	<b>5 Grundbuch</b> .....	<b>35</b>
Unterlagen.....	8	Informationen zur Grunddienstbarkeit.....	36
<b>2 Standortbeschreibung</b> .....	<b>10</b>	Informationen zur WEG.....	37
Makrostandort.....	10	<b>6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs...</b>	<b>39</b>
Mikrostandort, Nachbarschaft.....	12	Baulasten.....	39
<b>3 Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>14</b>	Altlasten.....	39
Bezeichnung, Größe, Zuschnitt.....	14	Denkmalschutz.....	40
Topografie, Baugrund.....	14	Sonstige Belastungen.....	40
Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang.....	14	<b>7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit</b> .....	<b>41</b>
Gewässer, Hochwassergefährdung.....	15	Stichtagsaktuelle Nutzung.....	41
Leitungen, Wege.....	16	Drittverwendungsfähigkeit.....	41
Grenzbebauung, Überbau.....	16	<b>8 Zusammenfassung und Beurteilung</b> .....	<b>41</b>
Außenanlagen.....	16	<b>9 Wertermittlung</b> .....	<b>42</b>
Parkierung.....	17	Allgemeines.....	42
Bauplanungsrecht.....	17	Modellkonformitätsgrundsatz.....	43
Flächennutzungsplan.....	17	Begründung der Methodenwahl.....	43
Zulässigkeit von Vorhaben.....	17	<b>10 Bodenwert</b> .....	<b>44</b>
Baugenehmigung.....	18	Allgemeines.....	44
Laufende Bodenordnungsverfahren.....	18	Bodenrichtwert.....	44
Bauordnungsrecht.....	18	Bodenwertermittlung.....	45
Bau-/Nutzungsbeschränkungen.....	18	<b>11 Ertragswert</b> .....	<b>46</b>
<b>4 Objektbeschreibung</b> .....	<b>19</b>	Allgemeines und Modellskizze.....	46
Grundriss, Erschließung, Belichtung.....	19	Ist-Mieten   Mietvertragsauswertung.....	47
Flächen.....	20	Leerstand im Objekt.....	47
Mietfläche.....	20	Marktübliche Mieten.....	48
Flächenhinweise.....	20	Marktüblicher Mietansatz.....	49
Baubeschreibung.....	21	Liegenschaftszinssatz.....	49
Instandhaltungszustand.....	23		
Schadstoffe in Gebäuden.....	26		
Energetische Eigenschaften.....	27		

Bewirtschaftungskosten .....	50	Schlussbemerkungen.....	65
Bodenwertverzinsungsbetrag.....	51		
Kapitalisierungsfaktor .....	51	<b>16 Bilderprotokoll .....</b>	<b>66</b>
Ertragswertermittlung .....	52	Außenansichten, Gemeinschaftseigentum.....	66
		Wohnung Nr. 6.....	68
<b>12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>53</b>	Keller Nr. 6.....	70
Methodik.....	53	Sondernutzungsrecht Nr. 6.....	71
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	54	Dachgeschoss und Speicherraum Nr. 6.....	72
Offene Erschließungskosten .....	54	Heizung im Gebäude Nr. 21.....	73
<b>13 Allgemeine Wertverhältnisse.....</b>	<b>57</b>	<b>17 Anlagen .....</b>	<b>74</b>
Allgemeines.....	57	Lageplan.....	74
Wirtschaftsumfeld .....	57	Kellergeschoss .....	75
Zinsumfeld .....	57	Obergeschoss.....	76
Preisniveauentwicklung .....	58	Dachspeicher .....	77
Preiserwartungen   Frühjahresumfrage 2025.....	60	Standort Heizung.....	78
Entwicklung der Immobiliennachfrage.....	61	Gebäudeschnitt.....	79
Demografie .....	61	Flächen.....	79
		Garagen.....	80
<b>14 Immobilienmarkt.....</b>	<b>62</b>	Nachweise .....	81
<b>15 Verkehrswertableitung .....</b>	<b>64</b>	<b>II. Literatur .....</b>	<b>83</b>
Definition.....	64	<b>III. Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>84</b>
Bewertungsergebnisse .....	64	<b>IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite) .....</b>	<b>85</b>
Verkehrswertableitung .....	65		

# 1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck

## Verwendungshinweise

Die Verwender dieser Wertermittlung werden auf folgende Sachverhalte hingewiesen. Unter einem Wert versteht man im Unterschied zum Preis, welcher das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei tatsächlich vorhandenen Marktteilnehmern ist, die aggregierte Preisvorstellung einer Gruppe von wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern. Daher kann man den Wert auch als objektivierten Preis verstehen. Zwischen dem, subjektiven Einflüssen unterliegenden Preis und einem objektiven Wertniveau sind Abweichungen möglich und je nach Marktlage üblich (vgl. BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen").

Beim vorliegenden Wertgutachten handelt es sich um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, mit Tatsachenfeststellungen und Werturteilen hinsichtlich der zu bewertenden Immobilienart in Verbindung mit dem jeweiligen Immobilienteilmarkt zum maßgeblichen Stichtag der Wertermittlung. In diesem Zusammenhang ist dem Sachverständigen bei seiner Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen (vgl. OLG Karlsruhe, Urt. vom 30.05.2014 – 4 U 248/13). Demzufolge reicht es nicht aus, lediglich den Wert als einzelnen Betrag in Euro zur Kenntnis zu nehmen. Es ist das gesamte Wertgutachten mit all seinen entsprechenden Wertansätzen zu würdigen. Einzelne Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Wertgutachten wurden Fotos, Grafiken und Abbildungen zu Layoutzwecken sowie zum besseren Verständnis der Verwender genutzt, für die ggf. keine umfassenden Nutzungsrechte vorlagen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung (trotz Ausschluss) kann Ansprüche etwaiger Rechteinhaber auslösen. Wer dieses Wertgutachten - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Mathias Pölitz von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr, welche durch solche Ansprüche entstehen.

Die enthaltenen Beschreibungen der Lage, des Grundstücks und der Bebauung etc. dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung sämtlicher Einzelheiten und Details. Bei den im Wertgutachten enthaltenen Berechnungen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines mittels Datenverarbeitung unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher ggf. im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Demzufolge kann der Nachvollzug der händischen Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Verkehrswert einer Immobilie regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode (d.h. Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert) als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen, welche nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das bewertungsgegenständliche Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (vgl. BGH Urt. vom 10.10.2013 – III ZR 345/12 und BGH

Beschluss vom 19.06.2008 – V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11). Demnach sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen – unvermeidbar (vgl. BGH Urt. vom 02.07.2004 – V ZR 213/03). Sämtliche Rechte am Wertgutachten, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Mathias Pölit.

### Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg – Vollstreckungsgericht  
Kurfürsten-Anlage 51 in 69115 Heidelberg

### Bewertungsobjekt und Stichtag(e)

Grundstück   Flst. Nr.	392
Miteigentumsanteil	94 / 1.000stel MEA
Adresse	Im Wiesengrund 19, 21 in 69250 Schönau
Objektart	Wohnimmobilie, Wohnungseigentum Nr. 6
zum Stichtag	15.07.2025 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag)

Zum **Wertermittlungsstichtag** nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 werden die an diesem Tag geltenden üblichen Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt. Zum **Qualitätsstichtag** nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte. Im vorliegenden Bewertungsfall sind beide Stichtage identisch.

### Auftrag

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV (2021) ermittelt werden. Die Benennung zum Sachverständigen erfolgte durch das Amtsgericht Heidelberg mit Schreiben vom 19.05.2025 unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 16.05.2025.

Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne die Einwilligung des Verfassers zur Kenntnis gebracht werden. Etwaige Schlüsse und/oder Umkehrschlüsse von Dritten sind ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig. Das Wertgutachten gilt als Ganzes und darf nicht getrennt werden. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wertgutachten abweichend von den RICS Valuation – Global Standards 2017, Abschnitt VPS 3, Valuation Reports erstellt wird.

### Neutralität

Mathias Pölit bestätigt hiermit, dass er keinem potenziellen Interessenkonflikt bei der Durchführung des vorliegenden Wertgutachtens ausgesetzt ist; weder in Bezug auf den Auftraggeber noch im Verhältnis zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Darüber hinaus wird bestätigt, dass er neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens keinen zusätzlichen Nutzen zieht.

**Zweck, Beschluss, Fragestellung**

Zweck(e) Zwangsversteigerung  
 Beschluss Es liegt ein richterlicher Beschluss vom 16.05.2025 mit dem Aktenzeichen 1 K 7/25 zu-  
 grunde. Nachstehend auszugsweise Darstellung.

<b>Versteigerungsobjekt:</b>				
Eingetragen im Grundbuch von Schönau Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum				
<b>ME-Anteil</b>	<b>Sondereigentums-Art</b>	<b>Sondernutzungsrecht</b>	<b>Blatt</b>	
94/1000	Wohneinheit Nr. 6 -Wohnung im 2. OG von Haus 1 nebst Kellerraum und Speicherabteil-	An der Gartenfläche Nr. 6. Sowie Recht auf Errichtung eines "Ste- ges" von der Sondereigentumsein- heit zur zugeordneten Gartenfläche	1456	
an Grundstück				
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart u. Lage</b>	<b>Anschrift</b>	<b>m²</b>
Schönau	392	Gebäude- und Freifläche	Im Wiesengrund 19,21	2.248

Fragestellungen Entsprechend dem Beschluss sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

Fragen	Antworten
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Es ist keine Eintragung im Altlastenverzeichnis vorhanden. Es besteht keine Nutzung, welche den Verdacht einer Bodenkontamination erregen.
Besteht eine Hausverwaltung?	seit Anfang 2025, davor Eigenverwaltung
Besteht ein Zwangsverwalter?	Zwangsverwalter
Gibt es Mieter/Pächter?	ja, Details siehe unter Ertragswert
Wohnpreisbindung gem. § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?	Es bestehen keine Hinweise auf Wohnungsbindung
Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?	nein
Sind Maschinen und/oder Be- triebseinrichtungen vorhanden?	nein
Besteht ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG)?	nein
Echter Hausschwamm?	Am einmaligen Ortstermin konnte kein augenscheinlicher Hinweis auf einen Befall mit dem echten Hausschwamm erkundet werden. Es wird demnach von Schadensfreiheit ausgegangen.
<i>Beim „echten Hausschwamm“ handelt es sich um einen holzerstörenden Pilz. Das besondere an ihm ist, er wächst auch auf trockenem Holz, versteckt sich in verdeckten Bereichen (bspw. in Hohlräumen), kann über lange Jahre ruhen und wird meist erst sehr spät festgestellt. In berechtigten Zweifelsfällen ist ein entsprechendes Fachgutachten eines Bauschadens- sachverständigen einzuholen. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse wären im Rahmen einer Nachbewertung zu würdigen.</i>	

Hinweis Weitere Details zu den obigen Antworten befinden sich innerhalb des Wertgutachtens.

## Ortstermin

Am **15.07.2025** von 10:00 Uhr bis etwa 11:30 Uhr wurde die Aufnahme aller wesentlichen Details des Grundstücks sowie der relevanten aufstehenden Gebäude mit der notwendigen Sorgfalt und ohne zerstörende Untersuchungen vorgenommen. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden - soweit nicht gesondert angegeben - keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (d.h. rein visuelle Untersuchung). Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden technischen Einrichtungen, wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen mitbewertet. Besondere Einrichtungen, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

## Teilnehmer

Als aktive Teilnehmer des Besichtigungstermins waren außer dem unterzeichnenden Gutachter anwesend:

## Umfang | Hinweis

Zum Ortstermin wurden alle Beteiligten unter Berücksichtigung von angemessenen Fristen und Fristsetzung zur Rückmeldung eingeladen. Die Besichtigung fand zusammen mit den Zwangsversteigerungsfällen AZ.: 1 K 7/25, AZ.: 3 K 3/25 und AZ.: 2 K 5/25 statt. Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung inkl. Besprechung der vorhandenen Unterlagen statt.

Die einzelnen Räume der bewertungsgegenständlichen Wohnung Nr. 6 waren sehr deutlich mit persönlichen Gegenständen und Mobiliar überbelegt, sodass die Bewegungsfreiheit und der Überblick innerhalb der Wohnung grundsätzlich erschwert war.

## Unterlagen

Folgende Unterlagen und Auskünfte liegen dieser Wertschätzung zugrunde.

Vom **Gericht** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss
- Grundbuchauszug

Vom **betreibenden Gläubiger** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Keine

Vom **Zwangsverwalter** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Eingangsbericht vom 10.03.2025
- Bestätigung eines Miteingangs vom 15.04.2025

Vom **Schuldner** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2016 und 2017
- Handschriftliche Mietflächenberechnungen
- Informationen zu Arbeiten am Gebäude
- Lageplan vom 25.08.1986
- Handschriftliche Aufstellung der Mieteinnahmen 2021-2025

- Kopie Mietvertrag vom 24.08.2010
- Ausgefülltes Formblatt zur Angabe der durchgeführten Modernisierungen
- Einzelne Grundrisse
- Teilungserklärung 5 UR 992-90
- Tabellarische Zuordnung der Ausgaben Sanierungen 2016-2022

Vom **Sachverständigen** recherchierte Unterlagen/Informationen:

- Teilungserklärung 18.06.1990
- Teilungserklärung Nachtrag 06.05.2010 | UR 902-2010
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 14.11.1986
- Bewilligung Abt. II lfd. Nr. 3 vom 06.05.2010 | UR 903-2010
- Baulastenblatt Nr. 166
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 13.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.06.2025
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 11.06.2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 11.06.2025
- Einsicht in die Bauakte beim Rathaus
  - Baubescheid vom 07.02.1959 für die Erbauung eines Wohnhauses mit Garage auf Lgb. Nr. 392
  - Baubescheid vom 17.12.1959 für die Erbauung eines Wohnhauses auf Lgb. Nr. 392
  - Baubescheid vom 06.02.1962 zur Erbauung einer Einzimmerwohnung mit Kochnische u. Bad in Schönau, Greinerweg, Lgb. Nr. 2549/59 und 392
  - Baubescheid vom 10.10.1963 für die Erbauung eines Wohnhauses auf Lgb. Nr. 392
  - Baugenehmigung (479/64(d)) für das Bauvorhaben „Stützmauer“ auf Flst. Nr. 392
  - Baugenehmigung (6890/65) für das Bauvorhaben „Außentreppe und Mülltonnenanlage“ auf Flst. Nr. 392
  - Baugenehmigung vom 04.02.1997 für einen Terrassenanbau auf Flst. Nr. 392
- Bodenrichtwerte, Auskünfte über Umweltrisiken
- Information zur Kaufpreissammlung des regionalen Gutachterausschusses
- Diverse Immobilienmarktdaten, d.h. Mietpreise und Angebotskaufpreise
- Weitere Immobilienmarktinformationen

#### Hinweis

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum jeweiligen Stichtag der Wertermittlung uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und umfassend sind. Sofern keine Auskunft vorlag, wurde eine sachlogische Annahme getroffen. Sofern dies der Fall sein sollte, wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist ggf. eine Neubewertung notwendig. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bzgl. des Bewertungsobjektes zu den objektbezogenen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine amtliche schriftliche Bestätigung einzuholen.

Das Ende der Bearbeitung und Recherche ist das Datum der Fertigstellung.

## 2 Standortbeschreibung

### Makrostandort

**Definition** Als „Makrostandort“ wird ein Verdichtungs- oder Ballungsraum beschrieben, in dem sich die bewertungsgegenständliche Immobilie befindet. Die folgenden Informationen basieren auf allgemein öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen groben Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen.

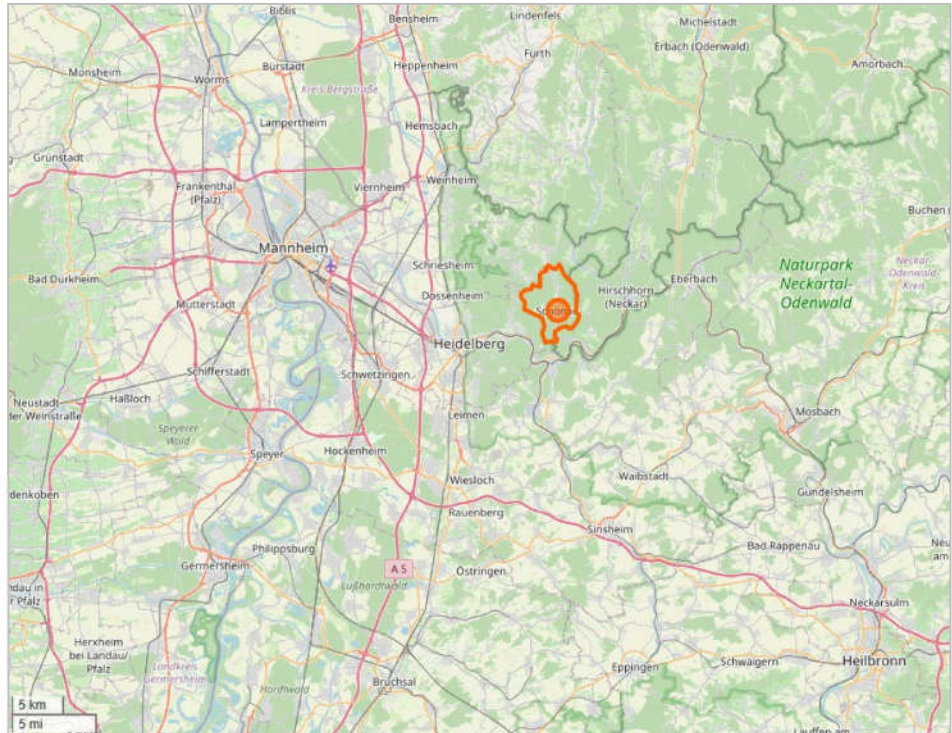
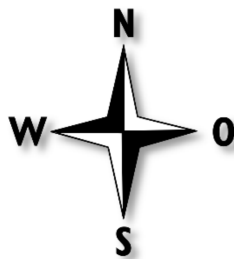


Abbildung: Makrostandort, Markierung zeigt Bewertungslage  
Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Bundesland	Baden-Württemberg
Landkreis	Rhein-Neckar-Kreis
Ort   Ortsteil	Schönau   Schönau
Kurzdarstellung	Die Gemeinde Schönau liegt in Baden-Württemberg im Rhein-Neckar-Kreis. Die Nachbargemeinden sind Heiligkreuzsteinach, Heddesbach, Hirschhorn, Neckarsteinach, Neckargemünd, Wilhelmsfeld sowie die Stadt Heidelberg.
MIV-Anbindung	Durch Schönau verläuft die Landesstraße L535, welche im Süden zur Bundesstraße 37 (Heidelberg–Mosbach) führt.
ÖPNV-Anbindung	Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Neckarsteinach mit dem Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar. Die umliegenden Gemeinden werden durch Buslinien bedient, welche zum Tarifgebiet des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar gehören.
Bildung	Die Gemeinde selbst verfügt über eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und Städten. Kindertageseinrichtungen sind vorhanden.

**Versorgung** Schönau besitzt Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Niedergelassene Allgemein- sowie Zahnärzte sowie eine Apotheke runden das medizinische Angebot ab.

**Zukunftschancen** Der Prognos Zukunftsatlas® bewertet die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Er erscheint alle drei Jahre seit 2004. Der Bewertungslage werden auf Landkreisebene sehr hohe Zukunftschancen beigemessen.

Landkreis	Beurteilung	Gesamt	Dynamik	Stärke	Demografie	Arbeitsmarkt	Innovation	Wohlstand
Heidelberg, Stadt	Sehr hohe Chancen	15	11	21	4	7	111	202
Karlsruhe, Stadt	Sehr hohe Chancen	18	23	23	46	14	26	269
Rhein-Neckar-Kreis	Sehr hohe Chancen	22	52	18	282	24	15	64
Mannheim, Universitätsstadt	Sehr hohe Chancen	31	18	58	29	21	38	341
Karlsruhe, Landkreis	Leichte Chancen	93	273	63	270	78	85	93

Abbildung: Kartendarstellung und Ranking

Aktualität: 2025 | Quelle: © Prognos Zukunftsatlas, Prognos AG Berlin

**Raumkategorisierung** Entsprechend den Raumkategorien in Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 handelt es sich bei der **Gemeinde Schönau** (Gemeindenummer 226.080) um die Raumkategorie „**Randzonen um die Verdichtungsräume**“. Dennoch ist die Lage im nord-östlichen Rhein-Neckar-Kreis überwiegend ländlich geprägt.

**Statistiken** Die folgenden Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen. Aufgrund von abweichenden Stichtagen sind Veränderungen möglich. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.

Sozioökonomische Daten [Schönau]	[Anzahl]	[%]
Gemarkungsgröße [ha]	2.249	
Einwohner 2023 [Anzahl] etwa	4.351	
davon männlich [Anzahl]	2.161	
davon Ausländer [Anzahl]	584	
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre [%]		k.A.
Anzahl der Beschäftigten 2024 [Anzahl]	933	
davon produzierendes Gewerbe [Anzahl]	559	
davon Handel / Verkehr [Anzahl]	178	
Berufsauspendler 2024 [Anzahl]	1.361	
Berufseinpender 2024 [Anzahl]	574	
Anzahl der Haushalte 2024	k.A.	
EH relevante Kaufkraft 2024 je Einwohner [Euro]	7.385,00	
EH relevanter Kaufkraftindex 2024 [Index]	97,8	
Zentralitätskennziffer 2024 [Index]	79,4	

Quelle[n]: u.a. Statistisches Landesamt, www.wegweiser-kommune.de etc., Datenstand 2011-2024

### Mikrostandort, Nachbarschaft

Definition Als „Mikrostandort“ bezeichnet man das unmittelbare Umfeld der bewertungsgegenständlichen Immobilie.

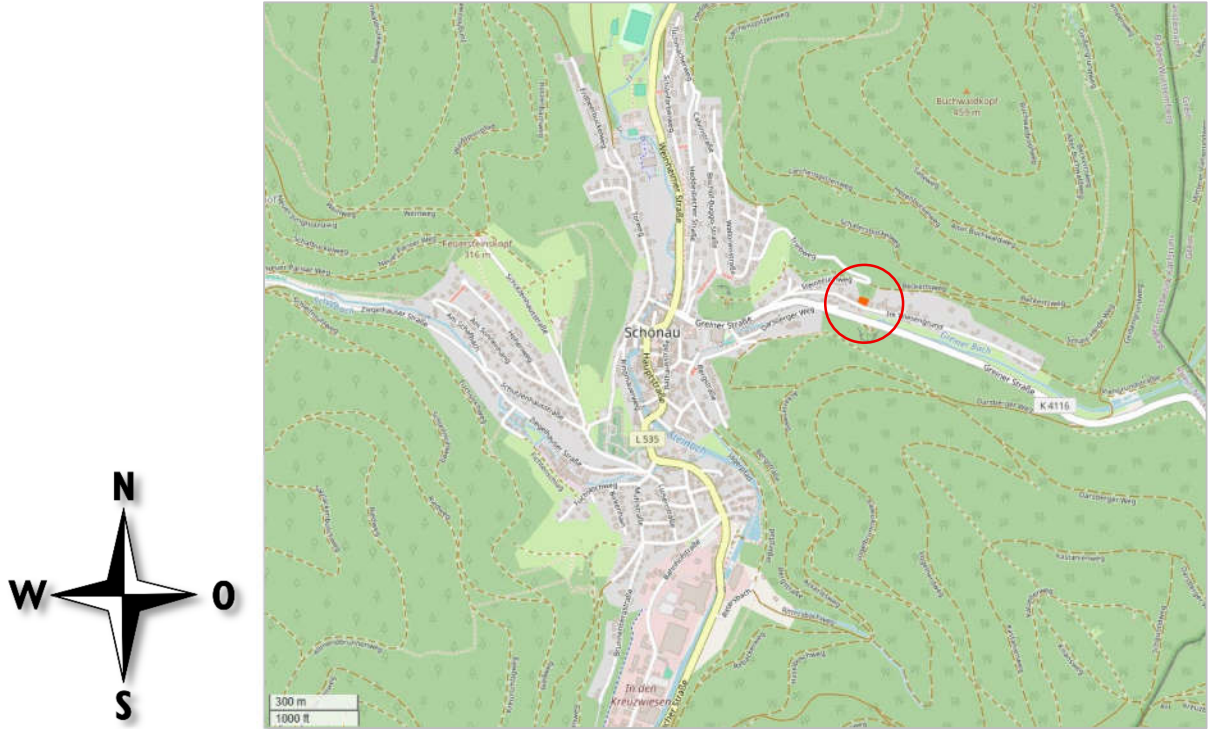


Abbildung: Mikrostandort und Nachbarschaft

Markierung zeigt Bewertungslage; Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Straße in Richtung Nordwesten



Straße in Richtung Osten

Standort	Die Bewertungslage befindet sich etwa 640 m vom Zentrum (Luftlinie zum Rathaus in Schönau) entfernt.
Gebietscharakter	Wohnnutzung innerhalb einer gewachsenen Wohnlage
Umgebungsbebauung	Wohngebäude, nahe Orts-/Waldrandlage
Lageentwicklung	augenscheinlich abgeschlossen, in diesem Zusammenhang sei auf die Erschließungsbeitragsauskunft hingewiesen

Geschäftslage	keine Geschäftslage bzw. für Bewertungsobjekt nicht von Relevanz
Sichtpräsenz	durchschnittlich
Wohnlage	einfache Wohnlage   <b>Info:</b> Kartendarstellung nur in Druckversion



Leerstände	Leerstände in Objekten mit Einschränkungen bzw. Defiziten wahrnehmbar
Straße	schmale und beengte Nebenstraße
Ausbau Straße	Fahrbahn ohne Gehweg ohne Beleuchtung
Verkehrsaufkommen	durchschnittlich, lagetypisch normal, überwiegend Anwohnerverkehr
Immissionen	Unter dem zusammenfassenden Begriff „Immissionen“ werden sämtliche auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen wie bspw. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen, etc. sowie Kombinationen hieraus verstanden.  Am Ortstermin wurden keine Immissionen wahrgenommen.
Emissionen	Von der Bewertungslage selbst gehen keine Emissionen aus.
ÖPNV	Bushaltestelle fußläufig binnen 10-15 Gehminuten zu erreichen. Entfernung etwa 700 Meter
MIV	Die nächste Bundesautobahn A5 Anschlussstelle Ladenburg / Schriesheim ist binnen 24 Autominuten bzw. in 18,4 km zu erreichen.
Versorgung	Für den täglichen Bedarf eingeschränkt vor Ort gegeben.
Parkierung (öffentlich)	Fahrbahnbegleitend einzelne Stellplätze vorhanden, jedoch ohne gänzliche Markierungen und/oder Abgrenzungen
Sonstiges	-

### 3 Grundstücksbeschreibung



Abbildung: Lageplanskizze | Quelle: © Geoportal BW

#### Bezeichnung, Größe, Zuschnitt

Bezeichnung, Größe Flst. Nr. 392, Gebäude- und Freifläche, 2.248 m<sup>2</sup>  
Umrislänge etwa 195 Meter  
Zuschnitt regelmäßig, rechteckig

#### Topografie, Baugrund

Topografie Hanglage in nördlicher Richtung ansteigend  
Baugrund Der Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich, ist natürlich gewachsen und normal tragfähig. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

#### Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang

Erschließung Seitens der Gemeindeverwaltung Schönau ist nachstehende Erschließungsbeitragsauskunft (E-Mail vom 11.Juni 2025) ergangen:

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass für das Grundstück Flst. Nr. 392, Im Wiesengrund 19, 21 in 69250 Schönau nach derzeitiger Rechtslage und den derzeit gültigen Satzungen der Stadt Schönau keine Wasserversorgungs- und keine Abwasserbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mehr anfallen.

Ferner teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück noch nicht zum Erschließungsbeitrag für Straßenbau veranlagt wurde. Sollte die Stadt Schönau einen Ausbau der Straße vorsehen, so wären hierfür 95 % des Erschließungsaufwands nach Geschossfläche auf die Angrenzer umzulegen.

Prämisse	Hinsichtlich der Anschlussbeiträge für die Wasserversorgung wird von der Prämisse der vollständig erhobenen und endabgerechneten Beiträge ausgegangen.
Wertung	Nach den obigen Erkenntnissen handelt es sich um ein teilerschlossenes Grundstück. Die Erschließungsbeiträge sind dem Grunde nach vorhanden. Die genaue Höhe und Fälligkeit sind jedoch unbekannt. Eine konkrete Zahlungsaufforderung liegt <u>nicht</u> vor. Aufgrund der Tatsache, dass sich die verwendeten Bodenrichtwerte als „erschließungsbeitragsfrei - ebf“ definieren, sind noch fällige Erschließungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal – boG wertmindernd zu berücksichtigen.
Sonderfall ZV	Offene Erschließungsbeiträge befinden sich gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in der ersten Rangklasse des Versteigerungserlöses.  Die erste Rangklasse umfasst nach § 10 Abs. 1 ZVG:  Nr. 1: Die Kosten der Zwangsversteigerung Nr. 2 Die aus dem Grundstück zu entrichtenden <b>öffentlichen Lasten</b> , soweit sie nach den Steuergesetzen bei einer Veräußerung des Grundstücks unabhängig vom Eigentumsübergang aus dem Grundstück zu entrichten sind und Nr. 3 Bestimmte mit dem Eigentum verbundene Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen
Hinweis	<i>Nach Rücksprache mit dem Vollstreckungsgericht werden die offenen Erschließungsbeiträge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.</i>
Anschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom
Zugang	Auf Höhe des südlich gelegenen Straßenniveaus.
Entwicklungszustand	baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021   hier „teilerschlossen“ – siehe oben

### Gewässer, Hochwassergefährdung

Gewässerangrenzung	kein Gewässerrandstreifen vorhanden
Hochwassergefährdung	keine Gefährdungslage

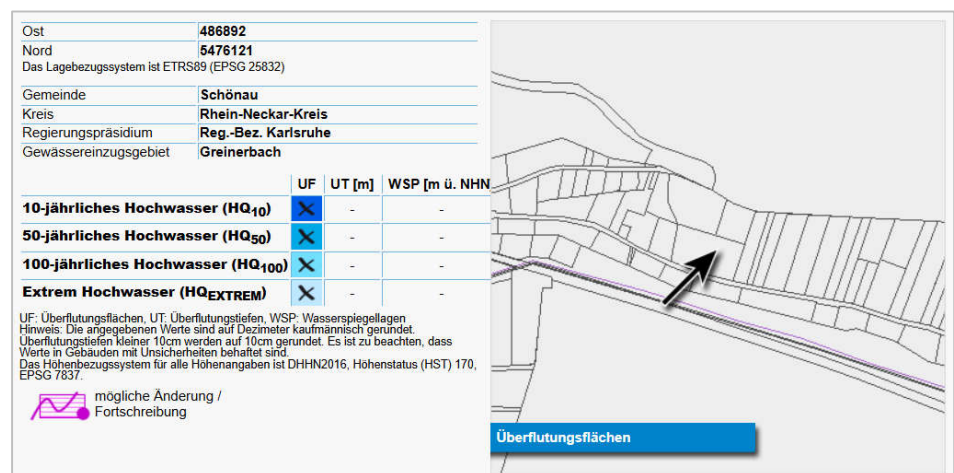


Abbildung: Überflutungsflächen

Aktualität: Datenabruf Q2:2025, Markierung zeigt Bewertungsgrundstück | Quelle: © LUBW

Hinweis Aufgrund der Grundstückstopografie besteht ein potenzielles Risiko bei lokalen Starkregenereignissen o.ä.

### Leitungen, Wege

- Leitungen** Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Leitungen für Dritte erkundet. Die gleiche Annahme bezieht sich auch auf etwaige unterirdische Versorgungsleitungen. Nicht bekannte unterirdische Leitungen spiegeln sich im ermittelten Wert nicht wider.
- Wege** Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Wege für Dritte erkundet.
- Hinweis** Auf die Regelungen der dinglich gesicherten Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 388 wird hingewiesen.

### Grenzbebauung, Überbau

- Grenzbebauung** nein
- Überbau** augenscheinlich sowie nach Aktenstand kein Überbau vorhanden

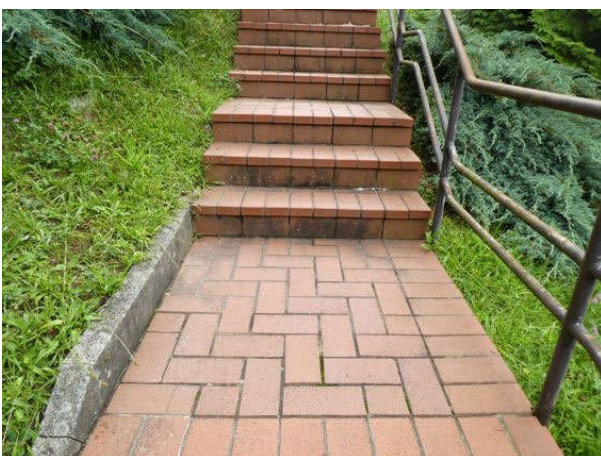
### Außenanlagen



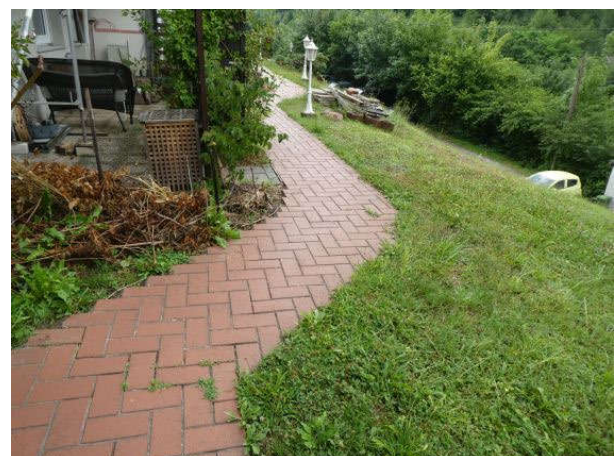
Treppenaufgang, Ort beton, Fliesenbelag, Eisenhandlauf



straßenseitige Mülltonnenboxen



Treppenaufgang im weiteren Verlauf, Eisengeländer



Blick von oben, Wegungen befestigt, Grünfläche



Rückwärtiger Grundstücksteil, massive Abböschung  
Blick zum Sondernutzungsrecht Nr. 6 | verwildert



Blick vom Grundstück nach Nordosten.

*Der genaue rückwärtige Grenzverlauf konnte nicht erkundet werden.*

Zustand	baujahrestypischer, unterdurchschnittlicher Allgemeinzustand
Beschädigungen	Fortgeschrittene altersbedingte Abnutzungen und damit verbundene Beschädigungen. Im vorliegenden Fall in AWM bzw. RND hinreichend berücksichtigt.

### **Parkierung**

Dauerhaft markierte Pkw-Stellflächen waren auf dem Grundstück **nicht** zu erkennen. Es wird als Prämisse unterstellt, dass die notwendigen Parkierungsflächen für eine übliche Drittverwendungsfähigkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend nachgewiesen wurden und/oder kosten-/wertneutral nachgewiesen werden können.

Die vorhandene Garage versteht sich als Gemeinschaftseigentum und sodann zu allgemeinen Abstellzwecken.

### **Bauplanungsrecht**

#### **Flächennutzungsplan**

Darstellung als Wohnbaufläche (W) Bestand

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile – sog. Innenbereich). Etwaige ergänzende Satzungen sind nicht bekanntgemacht worden.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist hinreichend lagertypisch bebaut.

Darstellungen zum Bauplanungsrecht nachrichtlich im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Rechtsverbindliche Informationen sind ausschließlich dem Originaldokument zu entnehmen.

### **Baugenehmigung**

Vom ö.b.u.v.SV Pölitz wurde am 15.07.2025 Einsicht in die Bauakte genommen. Folgende Unterlagen wurden recherchiert:

- Baubescheid vom 07.02.1959 für die Erbauung eines Wohnhauses mit Garage auf Lgb. Nr. 392
- Baubescheid vom 17.12.1959 für die Erbauung eines Wohnhauses auf Lgb. Nr. 392
- Baubescheid vom 06.02.1962 zur Erbauung einer Einzimmerwohnung mit Kochnische u. Bad in Schönau, Greinerweg, Lgb. Nr. 2549/59 und 392
- Baubescheid vom 10.10.1963 für die Erbauung eines Wohnhauses auf Lgb. Nr. 392
- Baugenehmigung (479/64(d)) für das Bauvorhaben „Stützmauer“ auf Flst. Nr. 392
- Baugenehmigung (6890/65) für das Bauvorhaben „Außentreppe und Mülltonnenanlage“ auf Flst. Nr. 392
- Baugenehmigung vom 04.02.1997 für einen Terrassenanbau auf Flst. Nr. 392

### **Hinweise**

Die Straßenbezeichnung hat sich offensichtlich von „Greinerweg“ auf „Im Wiesengrund“ geändert. Die Bezeichnung Lgb. Nr. versteht sich als Lagebuchnummer und ist der Vorgänger der Flurstücksnummer. Die Gebäude sind in zwei Bauabschnitten errichtet worden. Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im zweiten bzw. jüngeren Bauabschnitt.

### **Prämissen**

Für die Wertermittlung wird als Prämisse unterstellt, dass sämtliche Gebäude und deren stichtagsaktuelle Nutzungen ordentlich genehmigt und demnach bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich legal sind. Bei hiervon abweichenden Tatbeständen wäre eine Nachbewertung notwendig.

### **Laufende Bodenordnungsverfahren**

Das Grundstück ist stichtagsaktuell nach Akten- und Informationsstand in kein Umlegungs-, Flurbereinigungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.

### **Bauordnungsrecht**

Ungeachtet der vorliegenden Informationen und der Baulichkeiten vor Ort wird von einer materiellen und formellen Legalität der Bebauung und Nutzung ausgegangen.

### **Bau-/Nutzungsbeschränkungen**

Über die gesetzlichen Regelwerke, d.h. BauGB, LBO und BauNVO hinausgehende Beschränkungen sind nicht bekannt.

## 4 Objektbeschreibung



Straßenansicht | Teilansicht



Balkon Wohnung Nr. 6

Objektart	Wohnimmobilie
Objektunterart	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Unterkellerung	nicht unterkellert
Geschosse	Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachspeicher
Nutzung	Wohnnutzung
Anzahl Einheiten	sieben Eigentumswohnungen im Haus Nr. 19 sieben Eigentumswohnungen im Haus Nr. 21
Lage der Wohnung	Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss straßenseitig rechts im Haus Nr. 19.

### Grundriss, Erschließung, Belichtung

Erdgeschoss	Treppenhaus mit Erschließungsfluren, Keller Nr. 3, 4, 5 und 6 Wohnungen Nr. 1 und 2
1. Obergeschoss	Treppenhaus mit Vorplatz, Wohnung Nr. 3 straßenseitig links und Wohnung Nr. 4 straßenseitig rechts
2. Obergeschoss	Treppenhaus mit Vorplatz, Wohnung Nr. 5 straßenseitig links Wohnung Nr. 6 straßenseitig rechts Wohnungszugang in Diele, straßenseitiges Individualzimmer (nach Plan Kinderzimmer), zweites straßenseitiges Individualzimmer (nach Plan Kinderzimmer), straßenseitiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon mit Südausrichtung, rückwärtiges Individualzimmer (nach Plan Schlafzimmer), rückwärtiges Badezimmer mit WC, rückwärtige Küche mit Zugang zum kleinen Balkon, vom rückwärtigen Balkon besteht über eine Holzbrücke der Zugang zum rückwärtigen Sondernutzungsrecht Nr. 6 (Gartenfläche).
Dachgeschoss	Treppenhaus mit Vorplatz, Wohnung Nr. 7 straßenseitig links

### Trockenboden und Speicherräume Nr. 1-7

Erschließung	Interne Erschließung zwischen den Geschossen erfolgt mittels ortsfester Treppe im Treppenhaus. In der Wohnung bestehen keine Durchgangszimmer.
Belichtung	Die Wohnung besitzt eine überwiegend gute natürliche Belichtung.
Deckenhöhe	Baujahrestypische bzw. übliche Deckenhöhe.
Brandschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen. Rauchwarnmelder waren vorhanden.
Schallschutz	Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.
Barrierefreiheit	Entsprechend den Erkenntnissen am Ortstermin ist das bewertungsgegenständliche Gebäude nicht barrierefrei.

### Flächen

#### Mietfläche

Es stand keine Mietflächenermittlung zur Verfügung, welche den stichtagsaktuellen Flächenbestand wiedergibt. Die Flächen wurden den Grundrissplänen entnommen. Ergänzend wurden einzelne Maße am Ortstermin genommen.

Die Flächenhinweise sind entsprechend zu beachten.

Geschoss	m <sup>2</sup>	Bemerkung
2.Obergeschoss	93,10 m <sup>2</sup>	Wohnung Nr. 2 inkl. 2x Balkon zu 50%
Summe	93,10 m <sup>2</sup>	

#### Flächenhinweise

Die Flächenermittlung gibt ausschließlich eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen und dient der Einschätzung und Plausibilisierung.

Sämtliche Flächen- und Volumenangaben könnten in geringem Maße von den Messvorschriften der DIN 277, DIN 283, II.BV bzw. WoFIV sowie MF-G abweichen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mieterstreitigkeiten geeignet.

- Aufgrund von Rohbaumaßen bei Grundrissflächenangaben wurde ein Putzabschlag i.H.v. 3,0% berücksichtigt.
- Die vor Ort aufgenommenen Maße verstehen sich als lichte Maße ohne Putzabschlag.
- Die Grundflächen der Balkone wurde aufgrund des Nutzwertes (d.h. Grundrissanbindung, Himmelsausrichtung, Größe, etc.) mit einem Flächenanteil von 1/2 der Mietfläche hinzuge-rechnet.
- Die verwendeten Flächen befinden sich in der Anlage.
- Ein eigenes Flächenaufmaß war nicht geschuldet.

## Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Folgenden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben werden, die im Rahmen einer einmaligen Besichtigung erkundet werden konnten. Insofern stellt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung keine zugesicherte Eigenschaft, sondern eine Beschreibung dar.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen, wie z.B. Heizung, Elektroinstallationen, Wasser usw. nicht geprüft worden. Im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf einen eventuellen pflanzlichen und/oder tierischen Schädlingsbefall (bspw. echter Hausschwamm, Marder, etc.) sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und/oder Schadstoffbelastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wenig wurde die Qualität der Statik, des Schall- und Wärmeschutzes sowie Brandschutzes überprüft, da hierzu besondere Kenntnisse und Untersuchungen notwendig sind, die im Rahmen einer üblichen Verkehrswertermittlung nicht erbracht werden können.

Weitere und ergänzende Informationen sind dem Bilderprotokoll zu entnehmen.

Einzelgewerk	Beschreibung
Konstruktion	Wand-/Deckentragwerk
Außenwände   Geschosse	Hochlochziegel (HLZ)
Fassade	Putzfassade (WDVS etwa 10 cm), straßenseitiger Oberputz fehlt
Decken	Betondecken in baujahrestypischer Ausführung
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Dach   Form	Satteldach
Dach   Eindeckung	Ziegeleindeckung
Dach   Dämmung	nach Angaben Zwischensparrendämmung, 10 cm Steinwolle
Dach   Entwässerung	Dachrinnen, Fallrohre aus Zinkblech tlw. gestrichen
Dach   Aufbauten	ohne
Treppen   Innen	Treppenhaus mit Massivtreppe, Kunststeinstufen, Metallgeländer, Wände verputzt und gestrichen
Fenster   Rahmen/Gas	Kunststoffrahmen/-flügel, EBJ Anfang 1990er Jahre
Fenster   Verschattung	Holzrollläden, mechanische Gurtwickler
Zugang   Art	Eingangselement, einflügelig mit feststehendem Seitenteil
Zugang   Ausstattung   EBJ	Aluminium mit Glasausschnitt, EBJ 1992
Zugang   Klingel	Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungsabschlusstüren	leichte Wohnungstüren

Heizung   Art	Öl-Zentral-Heizung (Brenner Kessel)
Heizung   Modell, Baujahr	Buderus, EBJ 2019
Heizung   Heizflächen	Heizkörper mit Thermostatventilen unterschiedlicher Baujahre
Heizung   Brennstoffvorrat	Erdtank mit 20.000 Liter Volumen
Heizung   Warmwasser	zentral zusätzlich Solarthermie mit etwa 50 m <sup>2</sup> Kollektorfläche auf Gebäude Nr. 21
Heizung   Lüftung	Fensterlüftung
Heizung   Kühlung	ohne
Leitungen   Frischwasser	Materialien siehe Bilderprotokoll
Leitungen   Abwasser	Materialien siehe Bilderprotokoll
Leitungen   Heizungsrohre	Materialien siehe Bilderprotokoll
Leitungen   Grundleitungen	nach Angaben Ertüchtigung aus 1995-1996
Gebäudeelektrik	Stromzuleitung über das Dach, baujahrestypische Gebäudeelektrik mit Verbesserungen aus 1991-2008
<b>Ausstattungen für</b>	<b>Wohnung Nr. 6   2.OG rechts</b>
Innentüren	handelsübliche leichte Flügeltüren mit passenden Zargen, Kassettenoptik
Ausbau   Böden	Laminat, Fliesen (Küche)
Ausbau   Wände	überwiegend tapeziert und gestrichen
Ausbau   Decken	überwiegend tapeziert und gestrichen
Sanitär   Art	<b>Badezimmer</b>
Sanitär   Böden, Wände	Fliesenboden, Wandfliesen türhoch
Sanitär   Objekte	WC stehend mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Sanitär   Heizung, Lüftung	Flachheizkörper, Fensterlüftung
Sanitär   Zeitgeschmack	Optik der 1990er Jahre, hinreichend zeitgemäß
Sanitär   Sonstiges, Hinweis	Waschmaschinenanschluss im Bad
Balkon	Betonplatte, Fliesenbelag, Brüstung gemauert und verputzt

### Instandhaltungszustand

Nachstehend sind die, im Rahmen einer einmaligen Besichtigung, erkundeten Merkmale aufgeführt, wobei die Aufzählung keinen endgültigen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt:

### Gemeinschaftseigentum

Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum, waren diverse Merkmale zu erkennen, welche einer Instandhaltung bzw. Instandsetzung bedürfen und demnach über den Rahmen der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen. Es wird auf die Informationen zur WEG und so dann zur Höhe der Erhaltungsrücklage hingewiesen. Aufgrund der Objektgröße erheben die Darstellungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



**Bauteil:** Balkonplatten

**Zu sehen:** Farbablösung an Unterseite



**Bauteil:** Außenputz

**Zu sehen:** straßenseitig fehlender Oberputz

**Hinweis:** rückwärtig einzelne Schadstellen am Oberputz

Sonstiges

Nach Angabe des Schuldners ist die hälftige Solarthermieanlage aufgrund eines Lecks im Sammler von einem Kollektor ausgefallen.

### Sondereigentum

Bezogen auf das Sonder-/bzw. Wohnungseigentum wurden nachstehende Merkmale erkundet, wobei die Aufzählung keinen endgültigen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt:



**Bauteil:** Balkon rückwärtig, Übergang zur Küche  
**Zu sehen:** sehr starke Verschmutzung



**Bauteil:** Decke im Badezimmer  
**Zu sehen:** deutliche Färbungen an mehreren Stellen

**Bauteil:** Balkon rückwärtig, Brücke zum Sondernutzungsrecht

**Zu sehen:** starke Verwitterung der Holzbauteile

**Hinweis:** Geländer ebenfalls betroffen (nicht im Bild)



**Bauteil:** Decke im rückwärtigen Individualraum  
**Zu sehen:** Färbung an Decke/Außenwandbereich  
Defekter Rollladen

#### Bewertung

In der Gesamtschau befindet sich das **Gemeinschaftseigentum** in einem baujahrestypischen unterdurchschnittlichen Allgemeinzustand mit Restfertigstellungsarbeiten.

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung Nr. 6** befindet sich in einem baujahrestypischen mäßigen bis teilweise schlechten Allgemeinzustand.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Betrag als **Anerkennungsbetrag zur Wertminderung (Differenzierung zw. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum)** berücksichtigt, der einen normalen sowie hinreichend gebrauchsfähigen und insbesondere alterstypischen Bauzustand herstellen soll. Dieser Bauzustand schließt sich am allgemeinen Objektzustand an, d.h. etwaige tatsächliche oder subjektive Kosten (auch im Rahmen der Instandhaltung) können davon abweichen. Es wird demnach ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abschläge keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, welche ein üblicher Marktteilnehmer beim Zustand des Objektes vermutlich vornehmen würde (d.h. marktüblicher Risikoabschlag). Im Rahmen der Wertermittlung sollte zudem auch berücksichtigt werden, dass einem „normalen/üblichen“ Marktteilnehmer regelmäßig nur eingeschränkte Informationen über das Objekt vorliegen, weshalb auch er nur überschlägig Kosten ermitteln kann und eine genauere Planung eventuell erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Für die Kalkulation der potenziellen Aufwendungen wird auf die indexierten Baukosten des Baukosteninformationszentrums BKI 2020 und sodann auf die Bauteiltabelle zurückgegriffen. Bei der Bauteiltabelle handelt es sich um Prozentanteile der Kosten für Leistungen nach STLB (Kosten des Bauwerks nach DIN 276).

#### Hinweis

Für [...] erforderliche **Schönheitsreparaturen** (z.B. Innenanstriche, Tapeten) und kleinere Modernisierungen (z.B. tlw. kleinere/einzelne Bodenbelagserneuerungen) ist grundsätzlich

**kein Wertabzug** vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenchaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Die üblichen, in den Vergleichskaufpreisen bereits berücksichtigten Aufwendungen für Schönheitsreparaturen betragen erfahrungsgemäß 3 % bis 6 % vom Kaufpreis bzw. Marktwert der Immobilie<sup>1</sup>.

Der Bewertungssachverständige kann regelmäßig die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich **keine Bauschadensbegutachtung** erfolgt.

Für etwaigen weiteren Klärungsbedarf des Instandhaltungszustands seitens des Auftraggebers oder sonstiger Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, ist die Anhörung eines Bausachverständigen (SV der Industrie- und Handelskammer) oder neutralen/objektiven Fachhandwerkers (SV der Handwerkskammer) notwendig. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse (bspw. durch Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Ausschreibungen, etc.) sind ggf. erneut im Rahmen der Immobilienbewertung bzw. Nachbewertung zu würdigen.

Es sei darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten bzw. Einzelpreise nicht 1:1 mit einer Wertminderung bzw. Werterhöhung gleichgesetzt werden dürfen. Sämtliche Kostenansätze bedürfen einer Marktanpassung.

---

<sup>1</sup> Vgl. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung, Seite 266 sowie Marktdaten & Praxishilfen [1] Kapitel 3.02.2 Abschnitt 2.3

### Schadstoffe in Gebäuden

Schadstoffe innerhalb von Gebäuden stellen eine potenzielle Gefahr für die Nutzer dar. Je nach Art und Baujahr des Gebäudes bzw. Einbaujahr des möglicherweise betroffenen Bauteils könnten Schadstoffe vorhanden sein.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung wird keine Untersuchung nach Gebäudeschadstoffen durchgeführt. Hierzu bedarf es besonderer Kenntnisse und ggf. Laboruntersuchungen.

Dennoch werden die Verwender des Wertgutachtens anhand nachstehender Tabelle sensibilisiert, ab welchem Jahr die Anwendung von (Schad-)Stoffen verboten wurden.

Stoffe	Anwendung	Verbot
Asbest	Spritzasbest	1979
	Schwach gebundene Produkte	1982
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994
	Jegliche Produkte in Europa	2005
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000
	Jegliche Produkte in Deutschland	1989
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Kondensatoren < 100 ml	kein
	Kondensatoren > 100 ml	2010
Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/DDT	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989
	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989
	Inverkehrbringen	1989
Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Holzschutz: Teerölverordnung	1991
	Verklebung Stabparkett	1979
	Verklebung Holzpflaster	1995

Tabelle der Gebäudeschadstoffe

Risikoeinstufung zur Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Gebäudeschadstoffen	Baujahreszeiträume etwa von - bis
regelmäßig Gebäudeschadstoffe anzutreffen	1960 bis 1980
hohes Risiko von Gebäudeschadstoffen	1955 - 1960 sowie 1980 - 1990
mittleres Risiko von Gebäudeschadstoffen	1920 - 1955 sowie 1990 - 2000
geringes Risiko von Gebäudeschadstoffen	vor 1920* sowie nach 2000

\* bei nachträglichen An-/Umbauten/Modernisierungen sind weitere Baujahre zu berücksichtigen

Hinweis

Aufgrund des Gebäudealters sind Gebäudeschadstoffe nicht gänzlich auszuschließen.

### Energetische Eigenschaften

**Fremdnutzung** In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten eine geringere Sensibilität des Käuferkreises anzunehmen, da Energiekosten i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. **Aufgrund der stark gestiegenen Kosten ist eine deutlich erhöhte Aufmerksamkeit im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften festzustellen.**

**Eigennutzung** In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei eigennutzungsfähigen Immobilien eine hohe Sensibilität des Käufer-/Nutzerkreises anzunehmen.

**Energieausweis** Hierbei handelt es sich um ein Dokument, welches ein Gebäude energetisch bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Es lag kein Energieausweis zur Auswertung vor. Demnach basieren die Informationen aus den Erkenntnissen des Ortstermins sowie der vorliegenden Unterlagen. Diese Informationen ersetzen keinen ordentlichen Energieausweis und dienen der Orientierung.

Das Gebäude wurde vor dem Gültigkeitszeitraum der Wärmeschutzverordnung (WSVO) 1977 erbaut.

**Beurteilung** Unter Berücksichtigung von ...

Art u. Alter der Heizung	<i>Art</i>	Zentral-Heizung
	<i>Energieträger</i>	Öl
	<i>Einbaujahr</i>	2019 d.h. vor 6 Jahren
	<i>Dämmung</i>	Dämmung wärmeführender Rohre vorhanden
Art Außenwandaufbaus	WDVS	
Art der Fenster * überwiegendes Einbaujahr	<i>Art</i>	Kunststoffrahmen/-flügel
	<i>Einbaujahr*</i>	1990 d.h. vor 35 Jahren
	<i>Hinweis</i>	EBJ "Anfang der 1990er Jahre"
der Dachdämmung	<i>Art</i>	Zwischensparrendämmung

... wird von einem insgesamt durchschnittlichen Energiestandard im Ist-Zustand ausgegangen.

**Hinweis** Die energetische Gebäudequalität wird unter Berücksichtigung der lokalen Marktverhältnisse (Angebots-/ Nachfragesituation) und der Standortqualität nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt. Die nachstehende Skalierung gibt einen Überblick, über mögliche energetische Standards wohnwirtschaftlicher Gebäude.

Energieeffizienzklasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergie kWh/(m²·a)	bis 30 kWh/(m²·a)	31 - 49 kWh/(m²·a)	50 - 74 kWh/(m²·a)	75 - 99 kWh/(m²·a)	100 - 129 kWh/(m²·a)	130 - 159 kWh/(m²·a)	160 - 199 kWh/(m²·a)	200 - 249 kWh/(m²·a)	über 250 kWh/(m²·a)
Info: Gebäudetyp-exemplarisch	gilt meist für Passivhaus und KfW-40+-Haus	Gebäude mit EnEV 2014 Standard und KfW-70-Haus	Gebäude nach EnEV 2009	Gebäude nach EnEV 2002/2007, EFH energetisch gut modernisiert	Gebäude mit Standards nach WSVO 1995	Gebäude mit Standards nach WSVO 1995, Ø Wohngebäudebestand	Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1984, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1984, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	vor WSVO 1977, Altbauten unsaniert bzw. energetisch nicht wesentlich modernisiert

Abb. exemplarische Darstellung zur Orientierung

## ESG-Kriterien | Nachhaltigkeit

Bedeutung	Der Begriff ESG beschreibt die drei Säulen der Nachhaltigkeit, d.h. Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Im Einzelnen sind für Immobilien folgende Punkte (keine abschließende Aufzählung) darunter zu verstehen:  Environment (Umwelt) Klimaneutrale Immobilien u. Dekarbonisierung, CO <sub>2</sub> -Reduktion, Nutzung erneuerbarer Energien u. Ressourcenschonung, Wärmeeffizienz, Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, etc.  Social (Soziales) Gesundheitsschutz der Bewohner, Diversität, Inklusion, sozialer Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Sicherheit im Gebäude  Governance Werte-Management, Nachhaltigkeitsmanagement, Compliance und Transparenz gegenüber Mietern, Investoren und Staat, keine Korruption, keine Diskriminierung
Regenerative Energien	Zur Deckung des Energiebedarfs wird auf nachstehende regenerative Erzeugungsmethoden zurückgegriffen: Solarthermie zur Warmwasserbereitung
Trinkwassereinsparung	Es besteht <u>keine</u> Grauwassernutzung (bspw. zur Bewässerung der Außenanlagen oder zur Nutzung in WC-Spülungen).
Elektromobilität	Es ist <u>keine</u> Lademöglichkeit für Elektromobilität (Wallbox) vorhanden.

## Nachrüstpflichten | CO<sub>2</sub>-Abgabe | CO<sub>2</sub>KostAufG | EPBD

Hinweis	Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes treten gleichzeitig außer Kraft: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft.
Nachrüstung	Sofern an beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder eingebaut werden, müssen die Vorgaben des GEG eingehalten werden. Ausgenommen sind kleine Flächen von bis zu 10% der jeweiligen Bauteilgruppe oder ggf. denkmalgeschützte Bauteile.
Nachrüstpflicht	Das Gebäudeenergiegesetz beschreibt eine generelle Nachrüstpflicht für alle Bestandsgebäude unabhängig von baulichen Maßnahmen.
Oberste Geschossdecken	Hier müssen Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die jährlich min. vier Monate lang auf 19°C oder wärmer beheizt werden, alle obersten Geschossdecken dämmen, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz einhalten. Es ist ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von maximal 0,24 W/(m <sup>2</sup> ·K) zu erreichen.
Nachrüstung Anlagentechnik	Betriebsverbot für ältere Heizkessel und Ölheizungen nach § 72 GEG. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, dürfen ab einem Alter von 30 Jahren

(EBJ vor dem 01.01.1991) nicht mehr betrieben werden. Ausgenommen sind Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Heizkessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.

#### Wärmeplanung

Seit der Novellierung des GEG zum 01.01.2024 müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln seitens des Gesetzgebers empfohlen.

#### Betriebsverbot

Der Neueinbau von Heizkesseln, die mit Heizöl oder festen fossilen Brennstoffen beschickt werden, wird ab dem 01.01.2026 gänzlich verboten. Ausnahmen bestehen für Gebäude, bei denen der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt ist (§ 72 GEG) oder wenn kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann (§ 72 GEG).

#### Dämmung Leitungen

Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen Gebäudeeigentümer ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen, Warmwasserleitungen und Armaturen nachträglich dämmen. Die genauen Bestimmungen zur Ausführung der Wärmedämmung sind in Anlage 8 GEG beschrieben.

#### Ausnahmen

Von den Bestimmungen des GEG und den damit verbundenen Nachrüstverpflichtungen sind grundsätzlich alle Gebäude betroffen, die beheizt oder gekühlt werden genauso wie die darin eingebauten, technischen Anlagen. Es gilt der "Grundsatz der Wirtschaftlichkeit" § 5 GEG – alle Anforderungen und Pflichten müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und wirtschaftlich vertretbar sein. Ist dies nicht gegeben, kann auf Antrag eine Befreiung von den Anforderungen in Frage kommen.

Stehen die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes in unlösbarem Widerspruch zu anderen Vorschriften, z.B. bei Auflagen an Baudenkmäler oder bei Vorschriften zum Schutz und zur Sicherheit, kann ebenso eine teilweise oder auch komplette Befreiung der Anforderungen des GEG möglich sein.

Eine weitere Ausnahme besteht für Ein- und Zweifamilienwohngebäude. Hat der Eigentümer eine Wohnung darin am 1. Februar 2002 selbst bewohnt, dann ist dieser automatisch von den Nachrüstverpflichtungen befreit. Kam es jedoch nach dem 1. Februar 2002 zu einem Eigentümerwechsel, so sind die Anforderungen innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erfüllen.

**Förderungen** Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Abk. BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

**BImSchV** Für Einzelraumfeuerstätten (sofern vorhanden) gelten nach § 26 der 1. Bundesimmissionschutzverordnung BImSchV 2015 Immissionsgrenzwerte. Ist eine Nachrüstung bspw. mit Filteranlagen nicht ausreichend, so verbleibt regelmäßig nur die Außerbetriebnahme der betroffenen Einzelraumfeuerstätte.

Von	Bis	Nachrüstung oder Außerbetriebnahme bis
-	31.12.1974*	31.12.2014
01.01.1975	31.12.1984	31.12.2017
01.01.1985	31.12.1994	31.12.2020
01.01.1995	21.03.2010	31.12.2024

\* oder nicht feststellbares Datum

Nicht von der 1. BImSchV betroffen sind Grundöfen, Kachelöfen, Badeöfen, Backöfen, offene Kamine und Öfen, die vor 1950 in Betrieb genommen worden sind.

**EWärmeG BW** Das EWärmeG BW ist ein Landesgesetz in Baden-Württemberg, welches für Gebäude gilt, die vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden. Nach einem Heizungstausch muss der Eigentümer fortan erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung einsetzen. Zur Erfüllung der Anforderungen stehen zahlreiche Erfüllungsoptionen zur Verfügung, welche im Detail ausschließlich durch einen zugelassenen Fachmann (bspw. Energieberater oder Schornsteinfegermeister) beurteilt werden können.

**CO<sub>2</sub>-Bepreisung** Im Klimaschutzprogramm 2030 vom 09.10.2019 wurde eine Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr angekündigt. Im Dezember 2019 wurde ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt und das „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG)“ verabschiedet. Seit 01.01.2021 werden Brennstoffe (u.a. Ottokraftstoffe, Diesel, Erdgas, Heizöl) mit einer Abgabe belegt. Zwischen 2021 und 2025 werden jährlich steigende Festpreise pro Tonne CO<sub>2</sub> fällig, die von Anbietern, die Brennstoffe in Verkehr bringen, zu zahlen sind. Es ist damit zu rechnen, dass die erhöhten Kosten an die Verbraucher bzw. Nutzer der Gebäude durchgereicht werden, was mit steigenden Betriebskosten einhergeht. Die CO<sub>2</sub> Abgabe beträgt im Jahr 2021 = 25 EUR/t CO<sub>2</sub> und steigt bis 2025 auf 55 EUR/t CO<sub>2</sub> an. Das nationale Emissionshandelssystem hat zum Ziel, Immobilieneigentümer über die Steuerungsgröße des Preises verstärkt zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anzuregen.

**CO<sub>2</sub>KostAufG** Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) vom 05.12.2022 wurde am 08.12.2022 im Bundesgesetzblatt (BGBl.) veröffentlicht und regelt die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-bedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Immobilie abhängig macht.

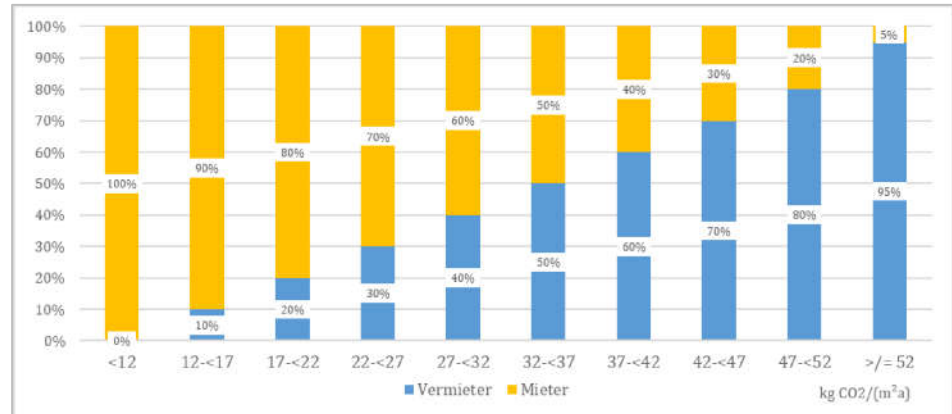


Abb. Stufenmodell für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mieter und Vermieter ab 01.01.2023 in Abhängigkeit vom CO<sub>2</sub>-Ausstoß eigene Darstellung | Quelle: HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt Januar 2023

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO<sub>2</sub>-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden. Die Bestimmungen des CO<sub>2</sub>KostAufG gehen den Regelungen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung vor. Da die notwendigen Daten immer erst am Ende einer Abrechnungsperiode zur Verfügung stehen, müssen im Rahmen der Wertermittlung Annahmen getroffen werden. *Die vermierterseitig anfallenden CO<sub>2</sub>-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen sind – Details hierzu sie unter Ertragswert.*

#### EPBD (Stand 2024)

Die europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive | EPBD) wurde 2002 erstmals erlassen und seitdem mehrfach fortgeschrieben - zuletzt 2024. Sie enthält Umsetzungsaufträge an die europäischen Mitgliedstaaten zur ganzheitlichen energetischen Bewertung und Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die aktuelle Fassung der EPBD (2024/1275/EU) wurde am 8. Mai 2024 im Amtsblatt der EU verkündet und ist seit 28. Mai 2024 in Kraft. Die EPBD 2024 gibt den Mitgliedstaaten vor, die **Aufträge bis Ende Mai 2026** in nationale Rechtsvorschriften (Deutschland = GEG) umzusetzen. Artikel 17 Absatz 15 (Verbot der Förderung ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel) musste bereits bis 1. Januar 2025 umgesetzt werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand des EPBD müssten Wohngebäude bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse F und bis 2033 die Klasse E erreichen. Das hieße, das mit dem Wechsel des Eigentums der neue Eigentümer einer Bestandsimmobilie verpflichtet wäre, innerhalb einer Frist (bspw. 2 Jahre) bestimmte energetische Modernisierungen vorzunehmen, wenn die Immobilie nicht bereits entsprechend ausgestattet wäre.

#### Hinweis

In welchem Umfang die EPBD in nationales Recht (hier GEG | Umsetzungsfrist siehe oben) umgesetzt wird, ist stark vom politischen Willen des EU-Mitgliedsstaates abhängig. Die europäischen Vorgaben sind vorhanden, die jeweiligen nationalen Umsetzungen sind jedoch unklar. Für energetisch schwache Gebäude verbleibt stichtagsaktuell ein regulatorisch bedingtes Risiko, welches es zu würdigen gilt.

#### Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass etwaige Nachrüstpflichten erfüllt sind, im Rahmen der laufenden Instandhaltung oder im Rahmen der angesetzten Beträge

(sofern getätigt) abgegolten werden können. Potenzielle objektrelevante Kostentreiber und/oder regulatorische Unsicherheiten bzw. Risiken werden, sofern marktüblich und nicht anderweitig internalisiert berücksichtigt, im Marktkorrektiv der Bewertungsmethoden, d.h. im objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und/oder im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz gewürdigt.

### Modernisierungsrückstau | Hinweis

In der ImmoWertV wird der Begriff des Modernisierungsrückstaus nicht direkt erwähnt. In den ergänzenden ImmoWertA wird jedoch unter Punkt 8.(3).8 hinzugefügt, dass die Aufzählung in § 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 nicht abschließend sei und ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal darüber hinaus bei einer „wirtschaftlichen Überalterung“ in Betracht kommen kann.

#### Definition

Die „wirtschaftliche Überalterung“ liegt nach allgemeiner Anschauung insbesondere dann vor, wenn ein Bewertungsobjekt den am Wertermittlungsstichtag marktgängigen Anforderungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht genügt und insbesondere dann, wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden.<sup>2</sup>

Demnach handelt es sich bei der wirtschaftlichen Überalterung um einen Modernisierungsrückstau und somit um eine Erweiterung des Instandhaltungsrückstaus.

Bauteile, die ggf. reparaturfrei sind, werden durch neue ersetzt, weil diese den üblichen Anforderungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht mehr genügen und dies der Markt verlangt.<sup>3</sup> Demnach steht in diesem Zusammenhang nicht die Instandsetzung im Rahmen der Instandhaltung, sondern die Modernisierung bzw. die Verbesserung im Vordergrund der Überlegungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Daher wäre es unplausibel anzunehmen, dass insoweit abgenutzte Bauteile (d.h. die Abnutzungsgrenze ist objektiv überschritten) lediglich getauscht werden, ohne eine Verbesserung bzw. Modernisierung vorzunehmen.

#### Hinweis

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die reparaturfreien aber ggf. marktüblich modernisierungsbedürftigen Ausstattungen (hier konkret bspw. Fenstertausch, Erneuerung Sanitär, Elektrik, etc.) internalisiert, d.h. innerhalb der Wertermittlung berücksichtigt. Zum Ansatz gebrachte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgrund von gebäudespezifischen Zustandsbesonderheiten beziehen sich ausschließlich auf Reparaturen und Instandsetzungen und bedingen keinen Modernisierungseffekt (d.h. insb. Ausgleich „neu für alt“).

### Nutzungsdauer

#### Baujahr, Alter, An-/Umbauten

Baujahr, Alter	1965	Das Gebäudealter beträgt zum Stichtag 60 Jahre.
Hinweis		Jahr der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts - vgl. hierzu Baugenehmigungen
An-/Umbauten	ohne	

<sup>2</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil IV, 3.2.2 Begriff der wirtschaftlichen Überalterung

<sup>3</sup> Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Seite 403

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung. Die als üblich erachtete GND orientiert sich darüber hinaus im Wesentlichen an der Modellkonformität der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Typisierte GND nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre

### Modernisierungen

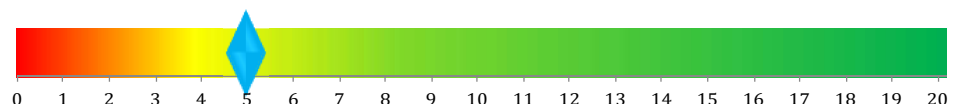
Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Erkundete Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung ihres Umfangs und Alters in folgende Punktetabelle übersetzt. Sofern Maßnahmen weiter zurück lagen, wurden geringere Werte angesetzt.

### Modernisierungen

Modernisierungselemente	max. Pkt	Ist-Pkt.
<small>Tabelle nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 / SW-RL</small>		
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung <i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Dämmung erneuert im Jahr 2015</i>	4	0,7
Modernisierung Fenster und Außentüren <i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Fenster erneuert im Jahr Anfang der 1990er Jahre</i>	2	0,6
Modernisierung Leitungssysteme <i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Teilmodernisierung zw. 1991-2019</i>	2	0,2
Modernisierung Heizungsanlage <i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Erneuerung im Jahr 2019</i>	2	1,4
Wärmedämmung Außenwände <i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Anbau WDVS im Jahr 2018</i>	4	1,7
Modernisierung von Bädern <i>Kurzbeschreibung:</i> <i>Modernisierung Sanitärflächen Anfang 1990er Jahre</i>	2	0,2
Modernisierung Innenausbau <i>ohne, d.h. Modernisierungen wieder verschlissen</i>	2	
Wesentliche Verbesserungen Grundrissgestaltung <i>ohne</i>	2	
<b>Summe(n) - auf die ganze Zahl gerundet</b>	<b>20</b>	<b>5,0</b>

### Skalierung



Modernisierungsgrad Ist-Zustand, 5 Pkt "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung"

**Restnutzungsdauer**

Hierunter ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können, zu verstehen. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Restnutzungsdauer      Ableitung der wirtsch. RND unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

$$\text{Formel zur Ableitung der RND} = a \cdot \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Ist-Zustand, 5 Pkt      a: 0,67      b: 1,46      c: 1,09      =      30 Jahre

Zusammenfassung	maßgeblicher Stichtag der Wertermittlung	15.07.2025
	maßgebliches Stichtagsjahr	2025
	maßgebliches Baujahr (tatsächliches Baujahr <u>oder</u> fiktives Baujahr)	1965
	Alter (Baujahr - Stichtagsjahr)	60 Jahre
	<b>maßgebliche typisierte Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
	linear ermittelte Restnutzungsdauer (GND ./ Alter)	20 Jahre
	relatives Gebäudealter (Alter ÷ GND x 100)	75%
	Modernisierungsmodell anwendbar ab einem relativen Alter von:	35%
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ist-Modernisierung	30 Jahre
	<b>maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>30 Jahre</b>
	Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021	0,3750

Dieser Ansatz entspricht einem interpolierten modellkonformen Tabellenwert.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Tabelle zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen; Anlage 4 SW-RL / ImmoWertV

## 5 Grundbuch

Hinweis	Wohnungsgrundbuch
Datum	18.02.2025
Qualität	Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs
Amtsgerichtsbezirk	Mannheim
Gemeinde	Schönau
Grundbuch von	Schönau
Blatt Nummer	1.456
Miteigentumsanteile	94 / 1.000stel
Bezeichnung	Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß des Wohnhauses 1 nebst Kellerraum und Speichertabteil, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 6 bezeichnet.

**Sondernutzungsrecht(e)** SNR an der Gartenfläche Nr. 6 und gelb umrandet zum Sondereigentum Nr. 6; Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 6 ist berechtigt zur Errichtung eines „Steges“ von der jeweiligen Sondereigentumseinheit zu seiner Gartenfläche, wie im anliegenden Sondernutzungsplan dargestellt. Die angebrachten Stege sind Eigentum des Sondereigentümers, der die Maßnahme durchgeführt hat. Er und seine Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, daß sich die Einrichtungen stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand befinden. Bei einer Entfernung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die Kosten für die jeweilige Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau trägt der jeweils nutzende Sondereigentümer.

Herschvermerk ohne

### Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Karte	Flst. Nr.	Wirtschaftsart	Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	41.99	392	Gebäude- und Freifläche	Im Wiesengrund 19, 21	2.248 m <sup>2</sup>

### Erste Abteilung

lfd.Nr.	Eigentümer
1	siehe Grundbuchauszug

### Zweite Abteilung (Darstellung auszugsweise)

lfd.Nr.	betr.	Lasten   Beschränkungen	eingetragen	Bemerkungen
3	1	Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 388 Rang vor Abteilung III Nr. 5 und 6.	07.10.2010	siehe Ableitung im Gutachtentext <b>Wertminderung i.H.v. 530 €</b>
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	18.03.2025	ohne Einfluss auf den Verkehrswert

### Dritte Abteilung

lfd.Nr.	Hypotheken   Grundschulden   Rentenschulden
-	Ohne nachhaltigen Einfluss auf den Verkehrswert, d.h. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in der dritten Abteilung eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Hinweis(e) Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass seit dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs keine wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Eintragungen in der zweiten Abteilung vorgenommen wurden. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist der tatsächliche Grundbuchauszug. Es wurde keine Einsicht in die Grundakte genommen.

### Informationen zur Grunddienstbarkeit

Auszug aus der Bewilligung 6 UR 903/2010

Flurstück Nr. 392 Gebäude- und Freifläche, Im Wiesengrund 19, 21 mit 2.223 qm.

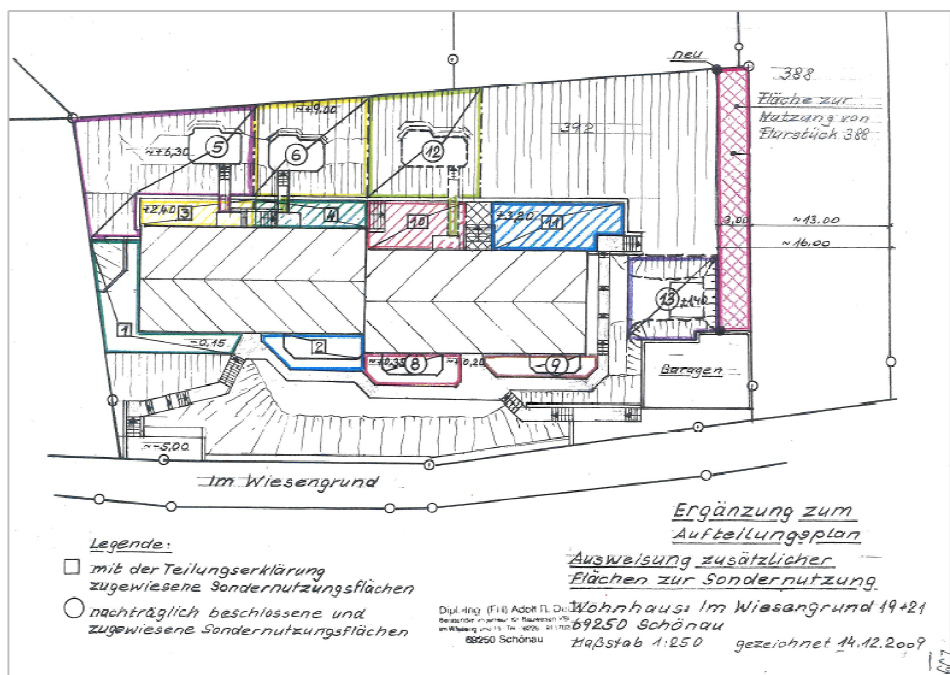
**Grunddienstbarkeit**

Als sämtliche Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 392, räumen wir dem jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks Flurstück Nr. 388, Landwirtschaftsfläche, Am Greinerweg, mit 858 qm, eingetragen im Grundbuch von Schönau Nr. 765,

folgende Rechte ein:

Recht zur alleinigen Nutzung der Grundstücksteilfläche, deren Lage und Umfang sich aus dem angesiegelten Lageplan ergibt, auf dem sie „schraffiert“ eingezeichnet und als „Fläche zur Nutzung von Flurstück 388“ bezeichnet ist.

Als Nebenpflicht obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks Flurstück Nr. 388 die Unterhaltung und Pflege dieser Grundstücksfläche.



Text und Planauszüge aus der Bewilligung 6 UR 903/2010

Bewertung Das Ausübungsfläche verläuft am äußeren Randbereich des Grundstücks und schränkt die Nutzung nicht wesentlich ein. Die Ausübungsfläche liegt unter 15% der Gesamtfläche. Besondere Immissionen durch die Nutzung der Ausübungsfläche sind nicht gegeben. Abschlag bei geringer Beanspruchung in einer Spanne von 1,0-5,0%. Ansatz i.H.v. 2,5% vom unbelasteten Bodenwert sowie unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils **gerundet 530 € (Wertminderung)**.

**Informationen zur WEG**

Bezeichnung	Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß des Wohnhauses 1 nebst Kellerraum und Speichertabteil, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 6 bezeichnet.												
MEA	94,00 / 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA)												
Sondernutzung	SNR an der Gartenfläche Nr. 6 und gelb umrandet zum Sondereigentum Nr. 6; Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 6 ist berechtigt zur Errichtung eines „Steges“ von der jeweiligen Sondereigentumseinheit zu seiner Gartenfläche, wie im anliegenden Sondernutzungsplan dargestellt. Die angebrachten Stege sind Eigentum des Sondereigentümers, der die Maßnahme durchgeführt hat. Er und seine Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, daß sich die Einrichtungen stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand befinden. Bei einer Entfernung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Die Kosten für die jeweilige Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau trägt der jeweils nutzende Sondereigentümer.												
Hausverwaltung	<p><i>Name:</i></p> <p><i>Anschrift:</i></p> <p><i>Hinweis:</i> Seit Anfang 2025 tätig, zuvor Eigenverwaltung durch Schuldner</p>												
Hinweis	<i>Bei der Hausverwaltung wurden die Unterlagen am 16.07.2025 angefordert. Trotz Nachfrage wurden die Informationen nicht zur Verfügung gestellt. Die letzten ETV-Protokolle stammen aus den Jahren 2016 und 2017. Aktuellere Informationen liegen nicht vor.</i>												
Protokolle	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Es wurden folgende Protokolle ausgewertet:</th> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Hinweis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ordentliche Eigentümerversammlung vom</td> <td>26.04.2016</td> <td>Beschlüsse beachten</td> </tr> <tr> <td>ordentliche Eigentümerversammlung vom</td> <td>12.06.2017</td> <td>Beschlüsse beachten</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>weitere Dokumente standen nicht zur Verfügung</b></td> </tr> </tbody> </table>	Es wurden folgende Protokolle ausgewertet:	Datum	Hinweis	ordentliche Eigentümerversammlung vom	26.04.2016	Beschlüsse beachten	ordentliche Eigentümerversammlung vom	12.06.2017	Beschlüsse beachten	<b>weitere Dokumente standen nicht zur Verfügung</b>		
Es wurden folgende Protokolle ausgewertet:	Datum	Hinweis											
ordentliche Eigentümerversammlung vom	26.04.2016	Beschlüsse beachten											
ordentliche Eigentümerversammlung vom	12.06.2017	Beschlüsse beachten											
<b>weitere Dokumente standen nicht zur Verfügung</b>													
rel. Beschlüsse	<p>In den Protokollen wurde nach wertrelevanten Beschlüssen gesucht. Wertrelevant ist ein Beschluss insbesondere, wenn dieser mit einer Sonderumlage verbunden ist. Nachstehende Informationen verstehen sich als Auszug. Vollumfängliche Informationen sind den Originalbeschlüssen zu entnehmen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Sachverhalt   Beschluss   Hinweis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.04.16</td> <td>Es wird darauf hingewiesen, dass in den nächsten Jahren [Protokolldatum beachten!] aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Erneuerung des Heizkessels und der Nutzung erneuerbarer Energien erhebliche Investitionskosten anfallen werden. Es ist vorgesehen, auf eine einmalige Sonderumlage zu verzichten, um die Eigentümer finanziell nicht zu stark zu belasten. Stattdessen wurde die Umlage für die Instandhaltung erhöht.</td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Sachverhalt   Beschluss   Hinweis	26.04.16	Es wird darauf hingewiesen, dass in den nächsten Jahren [Protokolldatum beachten!] aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Erneuerung des Heizkessels und der Nutzung erneuerbarer Energien erhebliche Investitionskosten anfallen werden. Es ist vorgesehen, auf eine einmalige Sonderumlage zu verzichten, um die Eigentümer finanziell nicht zu stark zu belasten. Stattdessen wurde die Umlage für die Instandhaltung erhöht.								
Datum	Sachverhalt   Beschluss   Hinweis												
26.04.16	Es wird darauf hingewiesen, dass in den nächsten Jahren [Protokolldatum beachten!] aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Erneuerung des Heizkessels und der Nutzung erneuerbarer Energien erhebliche Investitionskosten anfallen werden. Es ist vorgesehen, auf eine einmalige Sonderumlage zu verzichten, um die Eigentümer finanziell nicht zu stark zu belasten. Stattdessen wurde die Umlage für die Instandhaltung erhöht.												

12.06.17

Es wird diskutiert, dass eine Umlage der regulären Baukosten von 150.000 € auf die Eigentümergemeinschaft nicht realistisch sei, da die meisten Eigentümer nicht in der Lage wären, ihre Kostenanteile von 10.000 € und mehr problemlos zu bezahlen. Stattdessen wurde ein Darlehen über 80.000 € mit einem Zinssatz von 1,4 % aufgenommen, um die Finanzierung der Baumaßnahmen zu sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümergemeinschaft nach dem Gesetz keinen rechtlichen Status hat, der es ihr ermöglicht, Darlehen direkt aufzunehmen. Dies führte dazu, dass der Verwalter [Schuldner] ein privates Darlehen auf seinen Namen aufnehmen musste, was seine eigene finanzielle Flexibilität einschränkte. Es wird auch erwähnt, dass die Finanzierung durch Umlagen für die Eigentümergemeinschaft nicht praktikabel ist, da viele Eigentümer nicht in der Lage sind, hohe Beträge zu zahlen.

Erhaltungsrücklage

Hinweis

**Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist NICHT bekannt.** Es muss davon ausgegangen werden, dass keine ausreichende Erhaltungsrücklage zur Verfügung steht und anstehende Maßnahmen als Sonderumlage zu finanzieren sind (Prämisse).☒

Hausgeld

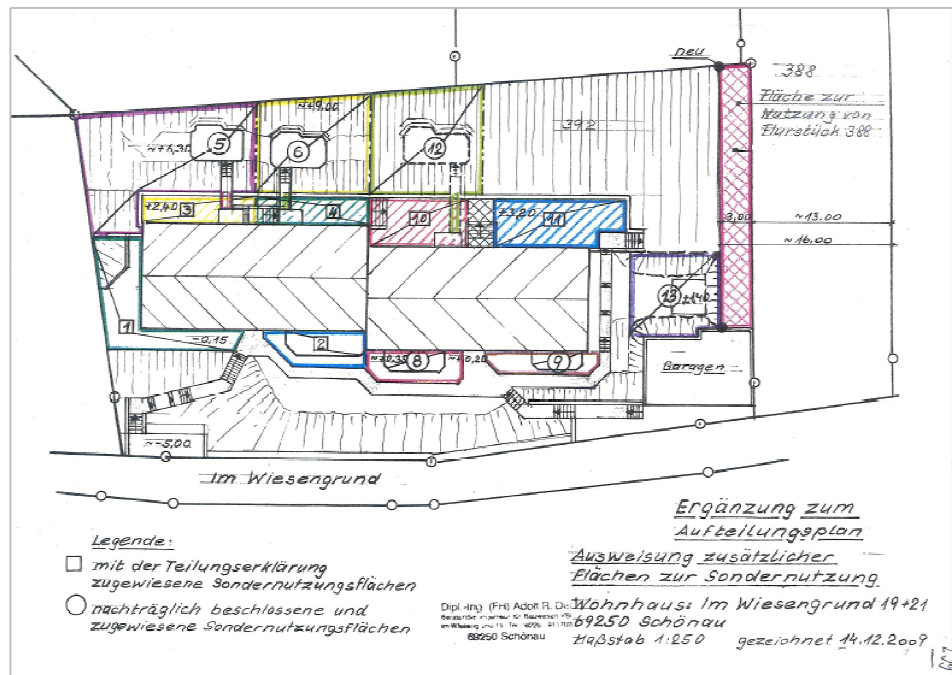
Das monatliche Hausgeld liegt in nachstehenden Höhen

Hausgeld (mtl.) i.H.v. 195,00 €

Information vom Zwangsverwalter vom 10.03.2025.

Hinweis

Nachstehende Grafik zeigt die oben benannten Sondernutzungsflächen:





## 6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs

### Baulasten

Hierbei handelt es sich um eine (freiwillig übernommene) öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, dass sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Nach vorliegender Information besteht folgende Baulast.

Baulastenverzeichnis von Schönau (Gemeinde)		Grundstück - Flurstück-Nummer 392	Baulastenblatt Nr. 166
Gemarkung Schönau		Im Wiesengrund	Seite 1
Ufd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
1	<p>1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.</p> <p>haben als Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 392 am 06.04.2010 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) ihr Grundstück in einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der westlichen Außenwand des geplanten Wohnhauses mit Garage und darauf geplanter Terrasse einschließlich Wintergarten auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 392 nicht zu überbauen und</li><li>b) bei einer künftigen Bebauung ihres Grundstückes die gesetzliche Abstandsfläche, von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten.</li></ul>		
<p>Richard Bönkers Verlag Nr. 00-032740-3 Baulastenblätter</p>		<p>Schönau b.H. den 03. Mai 2010 Der Baulastenverzeichnisführer:  - Herion -</p> <p></p>	
		Folgende Seite .....	

### Wertung

Bei der Baulast handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast. Die Nutzbarkeit der Wohnung im Rahmen der subjektiven Drittverwendungsfähigkeit wird durch diese Baulast nicht eingeschränkt, sodass diese auf den Verkehrswert keinen wesentlichen Werteeinfluss ausübt. Es wird von einer Wertneutralität ausgegangen.

### Altlasten

Altlasten im Boden und Grundwasser sind das Resultat des unsachgemäßen Umganges mit Schadstoffen. Sie stellen im Bewertungsfall ein schwer kalkulierbares Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt dar. Sie können Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Grundstücken und bedeutende finanzielle Belastungen verursachen. Ob und in welchem Umfang Verunreinigungen von Böden oder Gewässern inkl. Grundwasser vorliegen und zu sanieren sind, kann erst im Rahmen von Untersuchungen festgestellt werden. Im Wertgutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie im Grundwasser nicht berücksichtigt (z.B. Versickerung im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen, etc.).

Nachweis | Prämisse Nach schriftlicher Information der Stadtverwaltung Schönau vom 11.Juni 2025 „konnte kein Eintrag bei den altlastenverdächtigen Flächen gefunden werden“. Es wird von gänzlicher Altlastenfreiheit ausgegangen.

### Denkmalschutz

Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums.

Nachweis | Prämisse Aufgrund der Gebäudeart und Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht. Entsprechend der schriftlichen Auskunft (E-Mail) vom 13.Juni 2025 des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Baurechtsamt) wurde mitgeteilt, dass das Anwesen nicht unter Denkmalschutz steht.

### Sonstige Belastungen

Mietpreisbindung Eine Mietpreisbindung besteht bzw. bestand nach Informationen der Teilnehmer am Ortstermin nicht. Zudem ergibt sich aus der Aktenlage kein Verdachts- bzw. Anhaltspunkt hierzu.

Bergschaden Aufgrund der Lage wird von keinem Bergschadensverzicht ausgegangen.

Hausgelder siehe Informationen zur WEG unter Grundbuch

Mietverträge Es besteht ein schuldrechtliches Mietverhältnis - siehe Ertragswert.

Kampfmittel Es wird von Kampfmittelfreiheit im Boden ausgegangen.

Rechtsstreitigkeiten Nach Informationen am Ortstermin bestehen keine Rechtsstreitigkeiten mit der Nachbarschaft.

Ableben Nach vorliegenden Informationen gab es keinen wertrelevanten Todesfall im Bewertungsobjekt.

Sonstiges Über sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen und gegebenenfalls begünstigende Rechte ist dem Sachverständigen nach Aktenstand und Rücksprache mit dem Auftraggeber nichts bekannt.

## 7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

### Stichtagsaktuelle Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird/wurde fremdvermietet.

### Drittverwendungsfähigkeit

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aufgrund der Gebäudeart kommt sowohl eine Eigennutzung sowie eine Fremdnutzung (Vermietung) in Betracht.

## 8 Zusammenfassung und Beurteilung

In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den

Teilmarkt

**Wohnungseigentum Nr. 6 in Randzone um einen Verdichtungsraum mit überwiegend ländlicher Prägung in einer Region mit sehr hohen Zukunftschancen**

wie folgt zusammengefasst:

Kriterium	Beurteilung
<b>Makrostandort</b> (Bundesland, Region, etc.)	gut   sehr gut
<b>Mikrostandort</b> (Standort, Umfeld, etc.)	mittel
<b>Grundstückssituation</b> (Zuschnitt, Baurecht, etc.)	mittel
<b>Äußere Objektgestaltung</b> (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.)	mittel
<b>Innere Objektgestaltung</b> (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.)	mittel
<b>Standard</b> (Ausstattung, Zeitgeschmack)	mittel   mäßig
<b>Bauzustand</b> (Allgemeinzustand, Schäden)	mittel   mäßig
<b>Energetischer Standard</b> (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)	mittel
<b>Flexibilität/Nutzungsbreite</b> (Drittverwendungsfähigkeit)	gegeben
<b>Verkäuflichkeit</b> (An-/Verkauf, Verdauungsdauer, etc.)	mittel
<b>Vermietbarkeit</b> (An-/Vermietung, Verdauungsdauer, etc.)	mittel

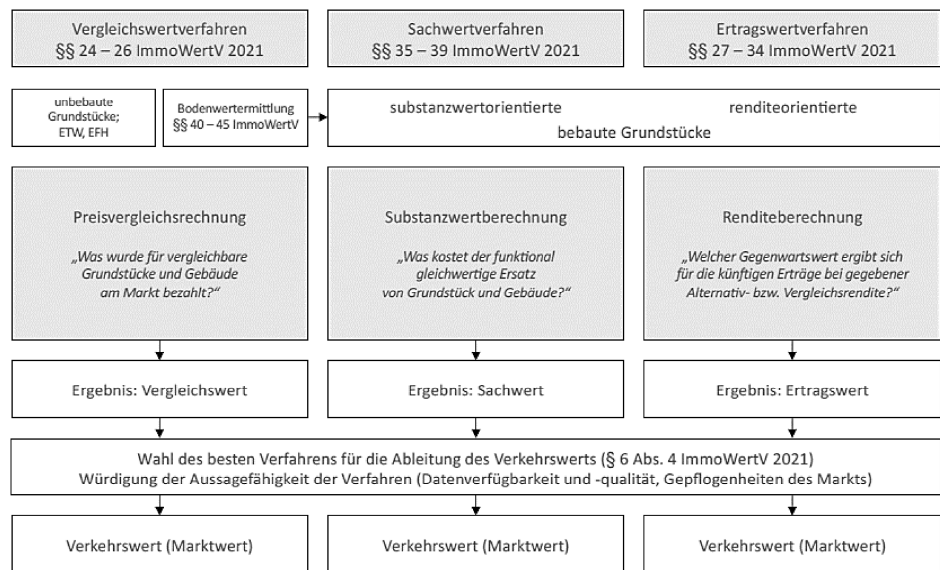
Marktattraktivität

Normal, d.h. in Bezug auf den regionalen Grundstücksmarkt kann von einer durchschnittlichen Marktattraktivität des Bewertungsobjektes ausgegangen werden.

## 9 Wertermittlung

### Allgemeines

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist in § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ausgeführt, dass „Grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.“



### Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Preisen anderer Objekte ab. Es ist dann heranzuziehen, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

### Ertragswert

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund und ist preisbestimmend. Dieses Verfahren eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und demnach auch sachgerecht, wenn marktübliche Erträge zu erzielen sind. Dies ist der Fall bei Mietobjekten, sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Den Erwerber eines solchen Objektes interessieren vor allem die marktübliche Rendite bzw. die künftigen und marktüblichen/nachhaltigen Erträge seiner Investition. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die Ertragswertermittlung als ein renditebasiertes Wertermittlungsverfahren versteht, jedoch eine ausschließliche Betrachtung von Immobilienkapitalanlagen damit **nicht** verbunden ist. Als wesentliches Marktkorrektiv kommt ein objekt- und lagespezifischer Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der je nach Größenordnung auch den Aspekt der Eigennutzung widerspiegelt. Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren.

**Sachwert** Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dies eignet sich vordergründig für Objekte, die nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind. Üblicherweise sind das Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die in erster Linie zum Zwecke der renditenunabhängigen Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden und werden.

### **Modellkonformitätsgrundsatz**

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

### **Begründung der Methodenwahl**

Ausgehend von der einschlägigen Literatur zur Wertermittlung ist das Verfahren für Wohnungs- und Teileigentum regelmäßig das Vergleichswertverfahren auf der Basis der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses. Nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 sind die Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls - insbesondere hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Daten - zu wählen.

Aufgrund der Tatsache, dass beim örtlichen Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten von vergleichbaren Wohnungen (*nach E-Mail vom 18. Juli 2025, lediglich 3 Wohnungen ohne Angaben zur Größe, Ausstattung, Zustand etc.*) zur Verfügung stehen, welche zudem die stichtagsaktuelle Marktsituation hinreichend wiedergeben, wird dem Vergleichswert lediglich eine plausibilisierende Rolle angedacht und dem Ertragswert den Vortritt eingeräumt. Der Ertragswert basiert auf hinreichend transparentem Datenmaterial und wird entsprechend vom Vergleichswert auf Basis von Angebotspreisen plausibilisiert (siehe Ergebnisanalyse). Der Bodenwertanteil wird anhand von amtlichen Bodenrichtwerten ermittelt und geht in die Ertragswertermittlung ein.

Von der Ermittlung eines Sachwertes wurde Abstand genommen, da insbesondere keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum zur Verfügung stehen. Ein vorläufiger Sachwert ohne Marktbezug besitzt für die bewertungsgegenständliche Objektart keine Aussagekraft.

## 10 Bodenwert

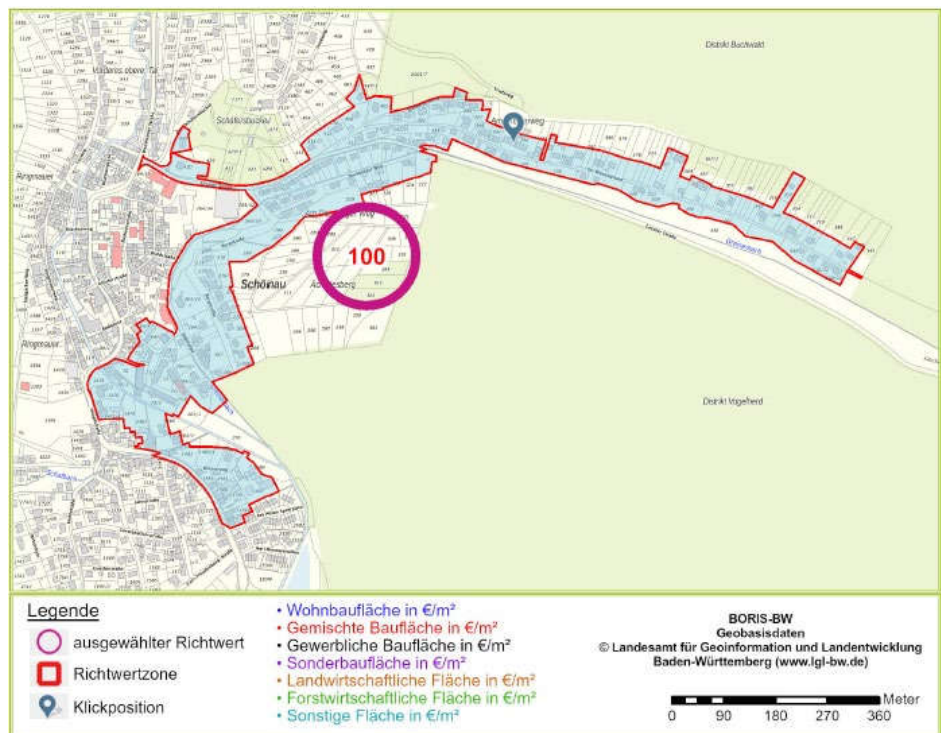
### Allgemeines

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er wird vom regional zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt, in dem annähernd gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen.









Lage und Wert	
Gemeinde	Schönau
Postleitzahl	69250
Gemarkungsname	Schönau
Gemarkungsnummer	083015
Bodenrichtwertnummer	30150003
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>100 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)



Auszug aus der Richtwerttabelle / Richtwertkarte | Quelle & © Gutachterausschuss

## Bodenwertermittlung

Der markt- und modellkonforme Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Bodenrichtwert ebf i.H.v.		100 €/m <sup>2</sup>		
		Zu-/Abschläge		
Anpassungsparameter	Bemerkung		Faktor	Einzelbetrag
1. Stichtagsbezug	Richtwertstichtag mit hinreichendem Bezug zum Stichtag		1,000	(0,00 €)
Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst   Zwischenergebnis gerundet		100 €/m <sup>2</sup>		
2. Zonenlage	zonentypische Lage		1,000	(0,00 €)
3. Grundstücksgröße	zonentypische, übliche Größe		1,000	(0,00 €)
4. Grundstückszuschnitt	regelmäßiger und zonentypischer Zuschnitt		1,000	(0,00 €)
5. Topografie	zonentypische Grundstückstopografie		1,000	(0,00 €)
6. Nutzungsart	zonentypische Nutzung		1,000	(0,00 €)
7. Maß baulicher Nutzung	ohne relevanten Bezug		1,000	(0,00 €)
8. Sonstiges			1,000	(0,00 €)
Grundstücksspezifischer Bodenwert je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche gerundet		100 €/m <sup>2</sup>		

Beschreibung	rentierlich	Flst. Nr.	Fläche	€/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	Ja	392	2.248 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	224.800 €
		Summe(n)	2.248 m <sup>2</sup>		224.800 €

### Bei Wohnungs-/Teileigentum Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil

Bezeichnung des MEA	Teiler	MEA	Flächenanteil	Bodenwertanteil	
Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß des Wohnhauses 1 nebst Kellerraum und Speichertabteil, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 6 bezeichnet.	94 /	1.000stel MEA	211,31 m <sup>2</sup>	21.131 €	
	Summe(n)	94 /	1.000stel MEA	211,31 m <sup>2</sup>	21.131 €
Bodenwertanteil (WEG) am Verkehrswert in % [Bodenwertanteil / Verkehrswert]				13,26%	

Hinweis -

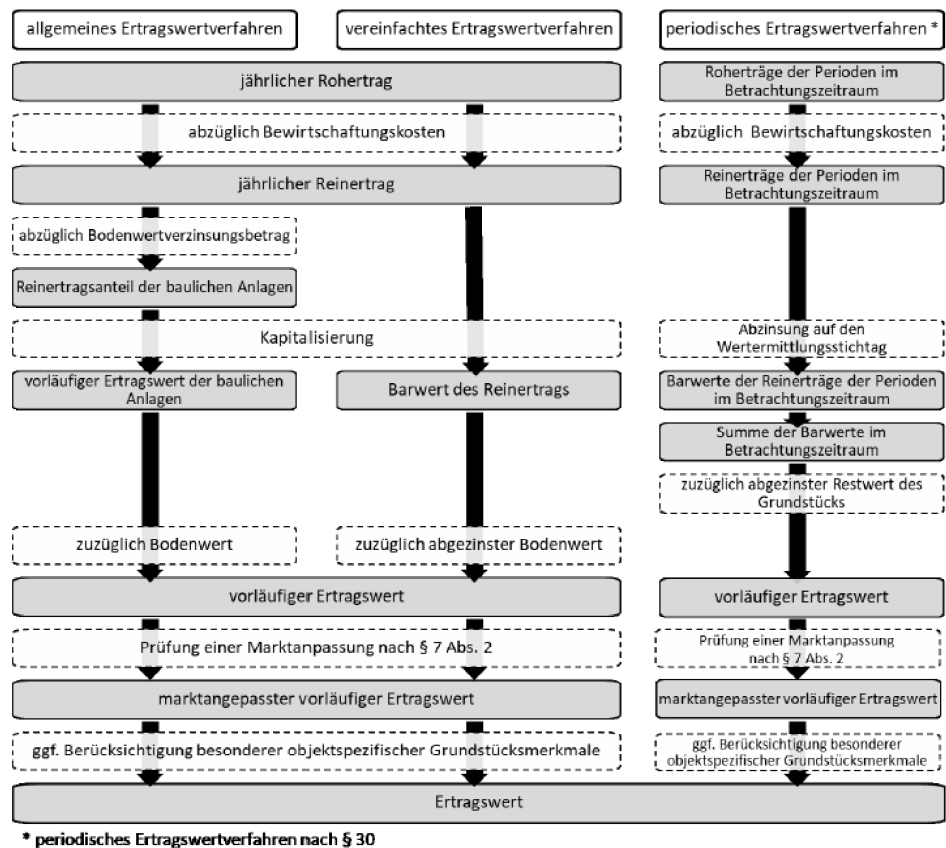
# 11 Ertragswert

## Allgemeines und Modellskizze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kennt drei verschiedene Methoden der Ertragswertermittlung, welche sich nur in der Art der Rechenschritte, nicht jedoch im Ergebnis unterscheiden. Nachfolgend wird die Ertragswertermittlung in der Form des § 28 ImmoWertV 2021 (sog. **Allgemeines Ertragswertverfahren**) durchgeführt.

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



## Ist-Mieten | Mietvertragsauswertung

### Allgemeines

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des wohnwirtschaftlichen Mietvertrags unter sachverständigen Gesichtspunkten für ein Wertgutachten dargestellt. Eine formal juristische Betrachtung ist damit nicht verbunden.

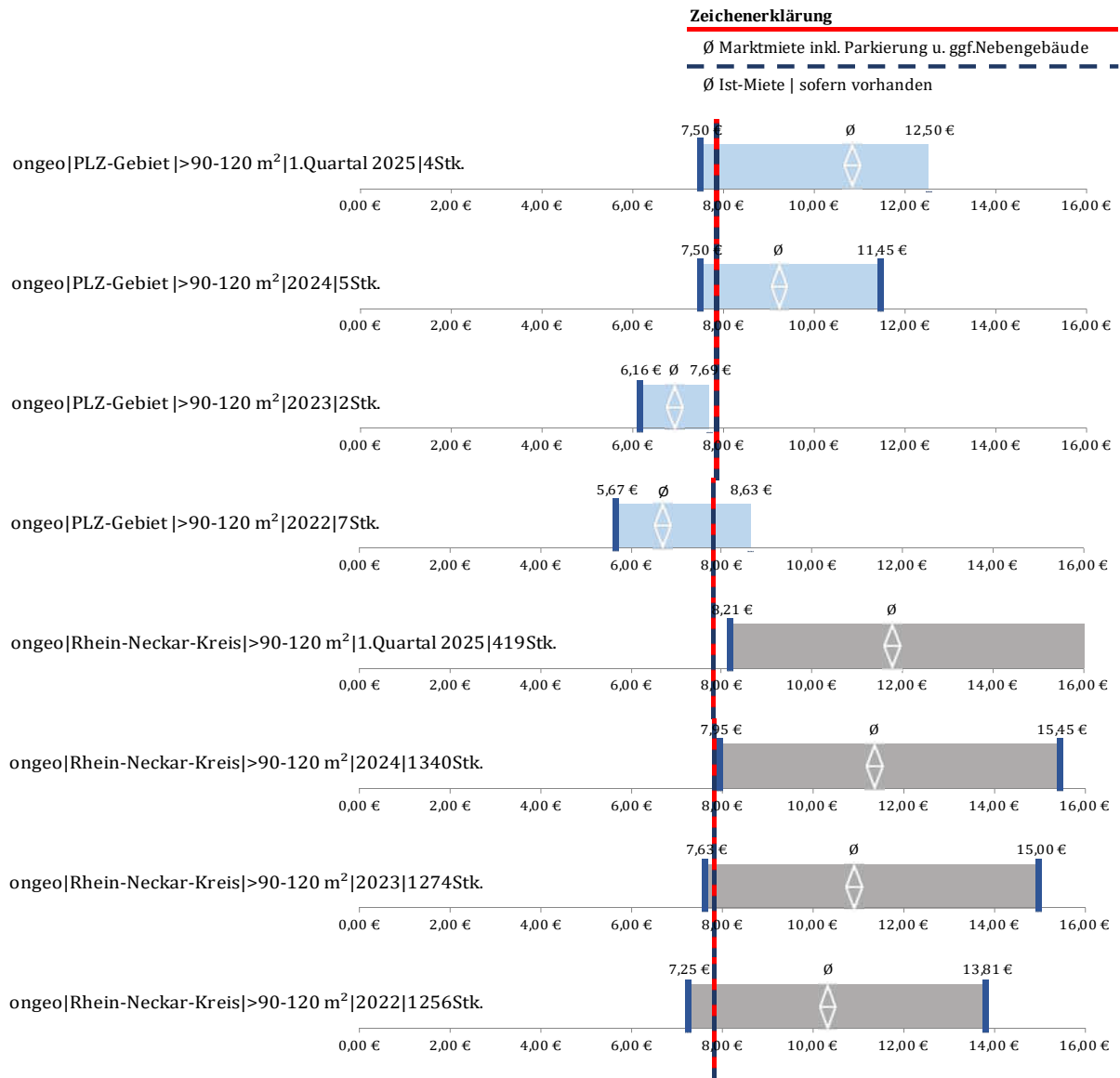
Prüfparameter	Auswertungsparameter
Vertragsart	Einheitsmietvertrag mit individueller Zusatzvereinbarung, Kopie einer vom Vermieter unterschriebenen Vertragsversion
Mietgegenstand	4 Zi.-Wohnung im 2.OG rechts, Keller, Dachboden
Parkierung	ohne
Lage der Wohnung	2. Obergeschoss
Mietfläche lt. Vertrag	93,00 m <sup>2</sup>
<i>Bemerkung</i>	<i>Minimale Abweichung zur Fläche im Gutachten beachten. Bezugnahme zur Mietfläche im Wertgutachten.</i>
Vertragsbeginn (Datum)	01.10.2010
Mietzeit seit Beginn	14,80 Jahre
Vertragslaufzeit	auf unbestimmte Dauer
Vertragsmiete   NMK	550,00 €/mtl.
<i>Bemerkung</i>	<i>netto kalt</i>
Ist-Miete   NMK	730,00 €/mtl.
<i>Bemerkung</i>	<i>entsprechend handschriftlicher Mietaufstellung   Eine schriftliche Bestätigung des Zwangsverwalters RA Haas lag nicht vor.</i>
Wertsicherung	mehrere Regelungen getroffen u.a. gesetzliche Regelung, Indexanpassung und individuelle Vereinbarung
<i>Bemerkung   Textauszug</i>	<i>"Die monatliche Miete wird für 2 Jahre vereinbart. Sie erhöht sich am 01.10.2012 um 25,00 Euro und nach Ablauf von jeweils weiteren 2 Jahren um etwa 5 % der jeweils geltenden Miete. Die neu errechnete Miete wird auf volle durch 5 teilbare Euro-Beträge auf- bzw. abgerundet. Diese Vereinbarung setzt eine durchschnittliche Inflationsrate von 2 bis 3 % pro Jahr voraus. Sollte die Inflationsrate wesentlich von diesem Durchschnittswert abweichen, so wird die Erhöhung der Miete im Abstand der Mieterhöhungszeiträume oder in der Auswirkung der Mieterhöhung entsprechend angepaßt. Der Vermieter versichert dem Mieter, daß er bei dieser Vereinbarung nicht schlechter gestellt sein wird als nach der gesetzlichen Regelung der Vergleichsmiete."</i>
Betriebskosten	Vorauszahlung und Abrechnung
Rückstände, Minderungen	keine
Kaution	1.500,00 €
Hinweis	Individuelle Regelung einer Anlage mit "besserer Rendite [...] als das gesetzlich vorgeschriebene Sparbuch"   Anlageform unbekannt

### Leerstand im Objekt

ohne

### Marktübliche Mieten

Die wohnwirtschaftlichen Mieten befinden sich zum Stichtag in folgenden Spannen. **Betrachtet wird der wohnwirtschaftliche Gesamtmarkt, d.h. Bestand und Neubau.** Die jeweiligen Quellen sind angegeben.



Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Mietobjekten kann als **durchschnittlich** beurteilt werden.

**Mietspiegel**

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es in der Bewertungslage nicht.

**Hinweis**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine politisch beeinflusste Miete, welche lediglich einen Hinweis auf die Marktüblichkeit des Mietniveaus im Rahmen einer Wertermittlung gibt. Die politische Beeinflussung wird insbesondere durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes von vormals 4 Jahren auf 6 Jahren zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich. Die Ausweitung besitzt in einem dynamischen Mietumfeld eine dämpfende Wirkung.

### Marktüblicher Mietansatz

Dieser wurde unter Berücksichtigung des Stichtags, der Objektart, der Nutzungsart, der Lage, der Größe, der Ausstattung und der Beschaffenheit sowie unter Würdigung etwaiger Ist-Mieten (sofern vorhanden) und der marktüblichen Mietpreisspannen abgeleitet. Der Ansatz berücksichtigt sowohl die Angebots- als auch die Nachfragesituation auf dem Mietmarkt entsprechend. Die Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt. bei Gewerbe – sofern üblich. Aufgrund einer sich verändernden jeweiligen Marktsituation kann sich die Marktüblichkeit der gewählten Mietansätze ändern. Beim marktüblichen Mietansatz handelt es sich um kein Begründungsmittel für eine Mieterhöhung sowie um kein eigenständig verwendbares Mietwertgutachten.

**Hinweis** Die Ist-Miete wird unter Berücksichtigung der Mietmarktrecherche als hinreichend marktüblich erachtet und der Bewertung zugrunde gelegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinsertrag, nach dem aus der Immobilie marktüblich erzielbaren Jahresreinerträgen im Verhältnis zum Marktwert bemisst. Der angemessene Liegenschaftszinssatz wurde nach der Art der Immobilie und der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinsen.

In der nachstehenden Tabelle sind die recherchierten Liegenschaftszinssatzspannen und Einzelwerte<sup>4</sup> zusammengefasst. Vorbehaltlich einzelner Modellunterschiede in den Ableitungen, geben die Summe der Einzelwerte ein regionales Zinssatzniveau an.

Regional- und Zeitbezug	Min	Max	Ø1	Ø2	Parameter
Heidelberg, ETW in 11-n Fam.Haus   Lageklasse 5 "preisgünstig", IMB Heidelberg, 2020	-0,1%	2,5%	1,2%	1,2%	GND i.d.R. 75 Jahre, BWK zw. 17-25%, JRoE nach MSP-HD, Ø RND 32 J., Ø Wfl. 83 m <sup>2</sup> , 73 KV
Heidelberg, ETW in 11-n Fam.Haus   Lageklasse 4, IMB Heidelberg, 2020	0,3%	2,8%	1,5%	1,5%	GND i.d.R. 75 Jahre, BWK zw. 17-25%, JRoE nach MSP-HD, Ø RND 42 J., Ø Wfl. 64 m <sup>2</sup> , 40 KV
öRNK, ETW in MFH bis 10 WE   100-199 € BRW, IMB öRNK 2021, 2021	1,8%	3,8%		2,8%	BRW bis 100-199 €/m <sup>2</sup> , 4,70 - 8,70 Ø 6,90 €/m <sup>2</sup> , RND 64 J., Ø 81 m <sup>2</sup> Wfl., 66 KV, 820 € - 3.880 €/m <sup>2</sup> Ø 2.040 €/m <sup>2</sup>
Deutschland, Eigentumswohnung, IVD e.V., 2022	1,0%	4,0%		2,5%	GND 60-80 Jahre   BWK 18-35 %   Auswertung für 2021
Deutschland, Eigentumswohnung, IVD e.V., 2023	1,5%	4,5%		3,0%	GND 60-80 Jahre   BWK 18-35%   Auswertung für 2022
Heidelberg, ETW in 05-10 Familienhaus, IMB HD 2024, 2023	-2,7%	0,7%	-1,0%	-1,0%	Lageklasse 2, RND 33 Jahre, EWF 50-faches, Anzahl 26 Kaufverträge, Jahr 2023
Heidelberg, ETW in 05-10 Familienhaus, IMB HD 2024, 2022	-1,4%	1,0%	-0,2%	-0,2%	Lageklasse 2, RND 40 Jahre, Anzahl 27 Kaufverträge, Jahr 2022
Deutschland, ETW, IVD e.V., 2024	1,5%	4,5%		3,0%	GND, RND und BWK gem. Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021   Stand Januar 2025   aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit

<sup>4</sup> Ø1 = vom GAA festgesetzter Einzel-/Durchschnittswert | Ø2 = arithmetischer Mittelwert der Zinssatzspanne

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz [LZS] weist eine Abhängigkeit zu Parametern auf, die in der Lage, im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Einflussfaktoren begründet sind.

Eine rein mathematische Betrachtung bzw. eine beliebige Aneinanderreihung der Auswirkungen der einzelnen Merkmale führt vor dem Hintergrund der komplexen Wirkungszusammenhänge zu einem unsachgemäßen und nicht marktgerechten Ergebnis.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** nach § 33 ImmoWertV 2021 kann der Ertragswertermittlung entnommen werden.

**Bewirtschaftungskosten**

Hierunter sind die, für eine ordentliche Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu verstehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Konkret handelt es sich um:

- **Verwaltungskosten** nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021
- **Instandhaltungskosten** nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021
- **Mietausfallwagnis** nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021
- *(nicht umlagefähige)* **Betriebskosten** nach § 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV 2021

Hinweis Hinsichtlich der Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass eine vollumfängliche Umlage auf den Mieter möglich ist. Die Regelungen zum Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz (CO2KostAufG) werden, sofern stichtagsaktuell marktüblich relevant internalisiert berücksichtigt.

Der Endenergieverbrauch musste überschlägig auf Basis des energetischen Gesamtzustandes geschätzt werden (hier Ø Energieeffizienzklasse C)

Dieser stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar, da der tatsächliche CO2-Verbrauch vom nutzerabhängigen Verhalten bestimmt wird und sich jährlich ändern kann. Der Emissionsfaktor orientiert sich am wesentlichen Energieträger. Weitere Details hierzu siehe unter „Nachrüstpflichten | CO2-Abgabe | CO2KostAufG“ in diesem Wertgutachten.

Hinweis	gültig für Stichtage ab dem 01.01.2023	WST: 15.07.2025
Zuordnung	Objektart <b>Wohngebäude</b>	Info: Stufenmodell anwenden
Vorauswahl	Endergiebedarfswert   aus Energieausweis	
	<b>oder</b> Energieeffizienzklasse C   75 - 99 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Ø 87 kWh/m <sup>2</sup> ·a
	<i>Info: Gebäude nach EnEV 2002/2007, EFH energetisch gut modernisiert</i>	
	<b>Auswahl &gt;&gt;</b>	<b>87 kWh/m<sup>2</sup>·a</b>
Kalkulation	Brennstoff <b>Heizöl EL</b>	Emissionsfaktor 0,2664 kg CO2/kWh
	Spezifische CO2 Emissionen je m <sup>2</sup> in kg p.a.	23,2 kg CO2/kWh/m <sup>2</sup> ·a
	Zertifikatpreis je Tonne CO2 im Jahr ... 2025	45 €/t
	Zwischenergebnis   Nettobetrag	1,04 €/m <sup>2</sup> ·a
	zzgl. MwSt. i.H.v. 19%	1,24 €/m <sup>2</sup> ·a
	vom Vermieter zu tragender Anteil   <b>Vermieteranteil</b>	30%
	= nicht umlagefähige Betriebskosten   Brutto	0,37 €/m <sup>2</sup> ·a

Die Ableitung der Bewirtschaftungskosten kann der Ertragswertermittlung entnommen werden.

### **Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt die Verzinsung ausschließlich der, der jeweiligen Bebauung rentierlich zuzurechnenden Grundstücksfläche dar. Er umfasst somit nur das im Grund und Boden gebundene Kapital, welches für die Bebauung notwendig ist.

Er wird im allgemeinen Ertragswertverfahren aus dem zugehörigen Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt (d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag = Bodenwert (rentierlich) x Liegenschaftszinssatz). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags bleiben selbstständig nutzbare Teilflächen unberücksichtigt.

### **Kapitalisierungsfaktor**

Nach § 34 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind „Der Kapitalisierung und der Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen“.

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (KF) kapitalisiert, womit sich der Wert ergibt, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Die Restnutzungsdauer und der objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz bestimmen demnach die Höhe des Kapitalisierungsfaktors (KF) und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Rentenbarwert basiert auf der Formel einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise.

$$\text{Formel: } KF = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

[n] = Restnutzungsdauer in Jahren

[q] = 1+p

[i] = Liegenschaftszinssatz in Dezimalschreibweise

[p] = Liegenschaftszinssatz = i/100

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ist auf die dritte Nachkommastelle ermittelt und kann der Berechnung entnommen werden.

### Ertragswertermittlung

w - g	Beschreibung / Nutzung	Mietfläche bzw. Stück	Ist-Miete (sofern vorhanden) (€/m <sup>2</sup> )	Marktmiete (€/m <sup>2</sup> )	Jahres- Rohertrag (bez. auf die marktübliche Miete)	% am Ertrag	wirt. RND
w	2. OG   Wohnung Nr. 6	93,10 m <sup>2</sup>	7,84 €	7,84 €	8.759 €	100%	30 Jahre
	Σ Mietfläche	93,10 m <sup>2</sup>	Σ Jahresrohertrag		8.759 €	100%	Ø rd. 30 Jahre
	Durchschnittsmiete inkl. Nebenflächen und ggf. Einstellplätzen				Ø 7,84 €/m <sup>2</sup>		
	Durchschnittsmiete <u>ohne</u> Nebenflächen und Einstellplätzen				Ø 7,84 €/m <sup>2</sup>		

#### Bewirtschaftungskosten

Indexierung der BWK zum Stand per: 2025 | Juli

1. Verwaltungskosten				BWK in €	BWK in %	Bemerkung
432,00 €	pro Einheit bei:	1	Einheit(en) rund:	432,00 €	4,9%	
2. Instandhaltungskosten						
14,16 €	je m <sup>2</sup> Fläche bei:	93 m <sup>2</sup>	rund:	1.317,00 €	15,0%	
3. Mietausfallwagnis						
2,00%	von	8.759 €	entsprechen rund	175,00 €	2,0%	W = 2,0% G = 4,0%
4. nicht umlagefähige Betriebskosten						
0,37 €	je m <sup>2</sup> Fläche bei:	93 m <sup>2</sup>	rund:	34,00 €	0,4%	CO2-Kosten
Summe(n)				1.958,00 €	22,4%	

Ertragswertermittlung			
Jahresrohertrag		=	8.759 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten gerundet		./.	-1.958 €
Jahresreinertrag		=	6.801 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	(rent. Bodenwert i.H.v. 21.131 € x LZS i.H.v. 1,50 %)	./.	-317 €
Gebäudeertragsanteil		=	6.484 €
Kapitalisierungsfaktor	(bei einem LZS i.H.v. 1,50% und einer wirt. RND von Ø 30 Jahren)	x	24,0160
Ertragswert der baulichen Anlage		=	155.720 €
zzgl. Bodenwert (Anteil nach Miteigentum [rentierlich])		+	21.131 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		=	176.851 €
sonstige Marktanpassung: nach § 7 (2) ImmoWertV 2021	<i>ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt</i>	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)		=	176.851 €
Betrag zur Rundung		±	49 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) - gerundet			176.900 €

#### Hinweis(e)

Beim oben ermittelten Ertragswert handelt es sich um den **vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert)**. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider. Auf eine zusätzliche Marktanpassung wird verzichtet, da die einzelnen Bewertungsparameter (hier insb. der Liegenschaftszinssatz)

einen hinreichenden Marktbezug widerspiegeln. Die Gesamthöhe der Bewirtschaftungskosten von etwa 10,0% - 25,0% befindet sich - ungeachtet der Einzeleinsätze - in einer plausiblen Größenordnung.

## 12 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Methodik

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst

**Allgemeine Merkmale** **Allgemeine Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

**Besondere Merkmale** **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

**Hinweis** Diesem Umstand wird in der Wertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass die boG am maßgeblichen Verfahrenswert Berücksichtigung finden.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der vorliegenden Bewertung wurden **folgende Merkmale** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Wirkung	Art	Beschreibung	Betrag
Abschlag für:	gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten   Gemeinschaftseigentum	wg. Schäden u. Restfertigstellungsaufwendungen am Gemeinschaftseigentum   nach Miteigentumsanteil	-5.500 €
Abschlag für:	gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten   Sondereigentum	Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten   Sondereigentum	-10.000 €
Abschlag für:	offene Erschließungsbeiträge	Details siehe Ableitungen im Gutachtentext	-2.100 €
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit	Details siehe Ableitungen im Gutachtentext	-530 €

**Hinweis** Obige Darstellung ist eine Zusammenfassung. Aufgrund der Zwangsversteigerung werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale an unterschiedlichen Stellen innerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens berücksichtigt. Dies gilt es zwingend zu würdigen!

### Offene Erschließungskosten

**Beschreibung** Entsprechend den Recherchen ist der Erschließungsbetrag für den Straßenbau noch ausstehend:

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass für das Grundstück Flst. Nr. 392, Im Wiesengrund 19, 21 in 69250 Schönau nach derzeitiger Rechtslage und den derzeit gültigen Satzungen der Stadt Schönau keine Wasserversorgungs- und keine Abwasserbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mehr anfallen.

Ferner teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück noch nicht zum Erschließungsbeitrag für Straßenbau veranlagt wurde. Sollte die Stadt Schönau einen Ausbau der Straße vorsehen, so wären hierfür 95 % des Erschließungsaufwands nach Geschossfläche auf die Angrenzer umzulegen.



Abb. zeigt aktuellen Zustand der Straße

Der tatsächliche Zeitpunkt und die tatsächliche Höhe der anfallenden Kosten können nicht benannt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird folgende überschlägige Kalkulation

zur groben Abschätzung der Kosten vorgenommen. Diese Ermittlung kann nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gänzlichen Korrektheit erheben, da wesentliche Informationen schlicht und ergreifend nicht vorhanden sind. Zur Ermittlung der exakten Geschossflächen der anliegenden Grundstücke, wäre ein Ingenieurbüro zu beauftragen. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung kann diese Leistung nicht erbracht werden. Dennoch spiegelt diese Ermittlung die grundsätzlichen Überlegungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wider, der vor der gleichen Problematik steht.



Abb. zeigt Straßenfläche | Quelle: © Geoportal BW

Die Straße „Im Wiesengrund“ wurde mit etwa 910 m Länge gemessen. Es wurde eine  $\emptyset$  Fahrbahnbreite von etwa 5,50 m geschätzt. Zudem wird eine Gehwegbreite von etwa 2,0 m angenommen. Demnach leitet sich grob eine Fläche von etwa  $6.825 \text{ m}^2$  (d.h.  $910 \text{ m} \times (5,5+2,0) = 6.825 \text{ m}^2$ ). Als laufende Meter für Randabschlüsse wurden überschlägig  $910 \text{ m} \times 2 = 1.820 \text{ m}$  berücksichtigt. Direkt an die Straße „Im Wiesengrund“ angrenzend sind etwa 75 Grundstücke.

In der Grob-Kalkulation wurden berücksichtigt:

- Vorhandenen Asphaltbelag aufnehmen u. entsorgen
- Asphaltbelag, befahrbar als neuen Straßenoberbelag
- Bordstein, Beton
- 15% für „Sonstiges | Unvorhersehbares | Diverses | regionale Verknappung“
- 25% für „Baunebenkosten individuell für Planung, Überwachung, Koordination“

Unberücksichtigt bleiben

- Beleuchtung und Entwässerungskanal

### Einzelkostenkalkulation | Nebenrechnung

maßgeblicher Index	1,4497
Regionalisierungsfaktor	1,0390

Bauteiltext   Auswahl	>	Ø	<	Bezug	EH	Betrag
Asphaltbelag aufnehmen u. entsorgen	17	23 €	29	6.825,00	m <sup>2</sup>	154.197 €
Asphaltbelag, befahrbar	90	99 €	111	6.825,00	m <sup>2</sup>	678.466 €
Bordstein, Beton	68	78 €	90	1.820,00	m	142.546 €
<b>vorläufige Zwischensumme aus Einzelkalkulation</b>						= <b>975.209 €</b>
Sonstiges   Unvorhersehbares   Diverses   regionale Verknappung				15%	+	146.281 €
<b>Zwischensumme vor Nebenkosten</b>						= <b>1.121.490 €</b>
Baunebenkosten individuell für Planung, Überwachung, Koordination, etc.				25%	+	280.373 €
<b>Zwischensumme vor Marktanpassung mit Bezug zum mittleren Kostenniveau</b>						= <b>1.401.863 €</b>
Informationen zu Kostenspannen:						
>> Unter Berücksichtigung der Kostenuntergrenze liegt der Kostenansatz bei				1.233.895 €	bzw.	-11,98%
>> Unter Berücksichtigung der Kostenobergrenze liegt der Kostenansatz bei				1.618.103 €	bzw.	15,43%

Ausgehend vom mittleren grob geschätzten Kostenniveau und einem Anliegeranteil von 95% sowie 75 direkten Anliegern und der Tatsache, dass das Grundstück aufgrund der Objektart eine tendenziell höhere Geschossfläche aufweist, leitet sich ein grober Kostenansatz wie folgt ab:

Berechnung

$$1.401.863 \text{ €} \div 75 \text{ Anlieger} \times 0,95 \text{ Kostenbeteiligung} = 17.757 \text{ €}$$

$$17.757 \text{ €} \times 94 / 1.000 \text{stel MEA} = 1.669 \text{ €}$$

$$1.669 \text{ €} \times 25\% \text{ Zuschlag wg. mehr Geschossfläche rd.} = \underline{\underline{2.100 \text{ €}}}$$

Hinweis Die Wertminderung durch die offenen Erschließungskosten wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (siehe oben) in der jeweiligen Bewertung berücksichtigt. Aufgrund der jederzeitigen Fälligkeit wird von einer Abzinsung abgesehen.

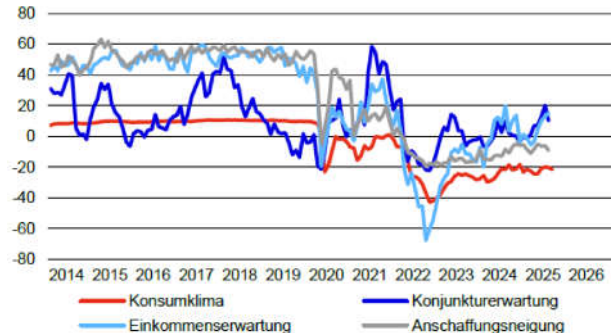
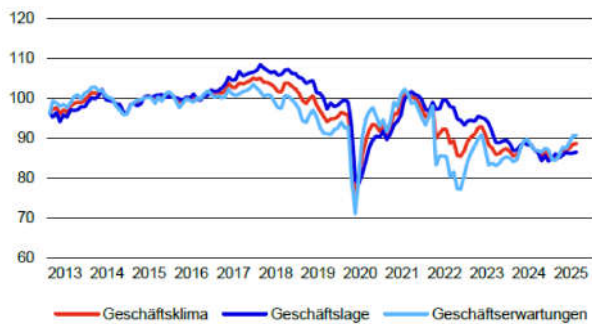
## 13 Allgemeine Wertverhältnisse

### Allgemeines

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

### Wirtschaftsumfeld

Überwiegend volatiles und heterogenes Wirtschaftsumfeld.



**ifo Geschäftsklimaindex** | Das ifo Geschäftsklima basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes.

**GfK Konsumklima** | Die Ergebnisse basieren auf monatlich rund 2.000 Verbraucherinterviews, die im Auftrag der EU-Kommission durchgeführt werden. Werte über 0 zeigen an, dass Verbraucher optimistisch sind.

### Zinsumfeld

Im Laufe des Jahres 2022 haben sich die Baufinanzierungszinsen aufgrund von Inflation, Inflationserwartungen, gestiegenen Kapitalmarkt- und Leitzins deutlich verteuert.

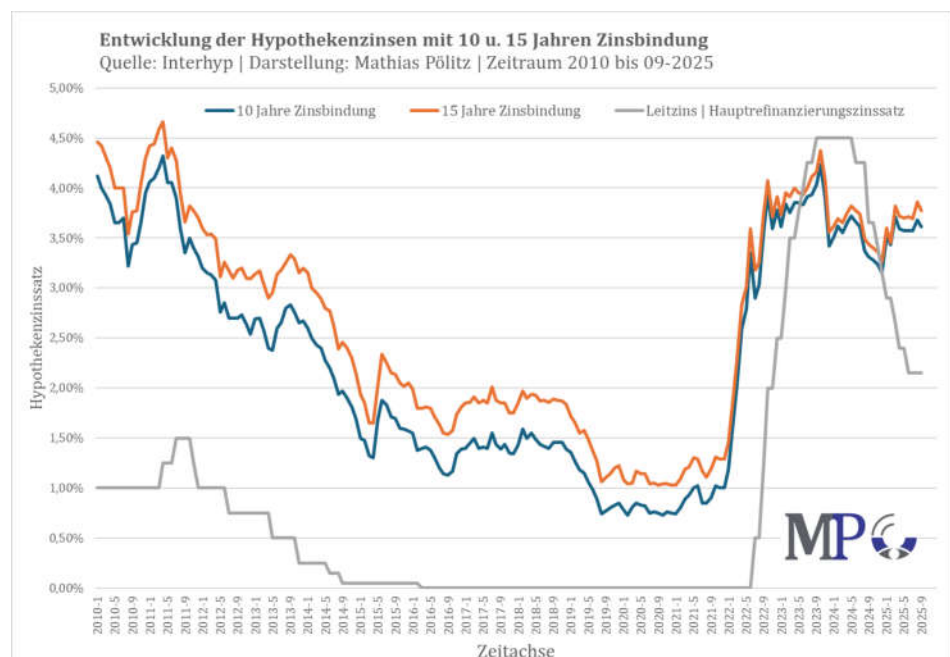


Abb. Entwicklung der Hypothekenzinsen Wohnbaukredite zw. 2010 und 2025

Im Vergleich von Januar (rd. 1,0% bei ZB 10 Jahre) zum vierten Quartal 2022 (bis zu 4,0% bei ZB 10 Jahre) bedeutet dies ein Anstieg von rd. 300%. Aufgrund der Fremdkapitalabhängigkeit von Immobilien hat dieser – so noch nie dagewesene - Sachverhalt einen direkten Einfluss auf die Erschwinglichkeit beim Erwerb von Immobilien. Diese Situation war für die Anbieter und Nachfrager neu, sodass sich dieser Umstand insbesondere nicht in den Marktdaten mit Bezug zum Jahr 2020-2021 (bzw. bis Q2:2022) widerspiegelt. Seit 2024 pendelt das Hypothekenzinsniveau um etwa 3,5% (ZB 10 Jahre) +/- etwa 0,5%-Punkte.

**Wertung**

Der Immobilienmarkt ist ein schwerfälliger Markt, was bedeutet, dass dieser „Spätzykler“ länger benötigt, um Reaktionen zu zeigen. Verändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer umfangreich und nachhaltig dauerhaft, so verändern sich *mit einer deutlichen Verzögerung* die Immobilienpreise als Reaktion hierauf.

Im laufenden Jahr 2025 sind die Handelsvolumen weiter zurückhaltend. Das regionale Angebotsvolumen hat zugenommen. Darüber hinaus ist mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen. Die Hinweise zur Preisniveauentwicklung sind zu beachten.

**Preisniveauentwicklung**

Untenstehende Grafiken verdeutlichen die Preisdynamik der jüngeren Vergangenheit. Als Quelle werden die Daten des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) und von Europace (unabhängige Immobilienfinanzierungsplattform) herangezogen. Bei den Daten handelt es sich um jeweils durchschnittliche Preisentwicklungen. Diese wird getragen von den Metropolen und gebremst von den ländlichen Regionen.

**vdp**

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die reine Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

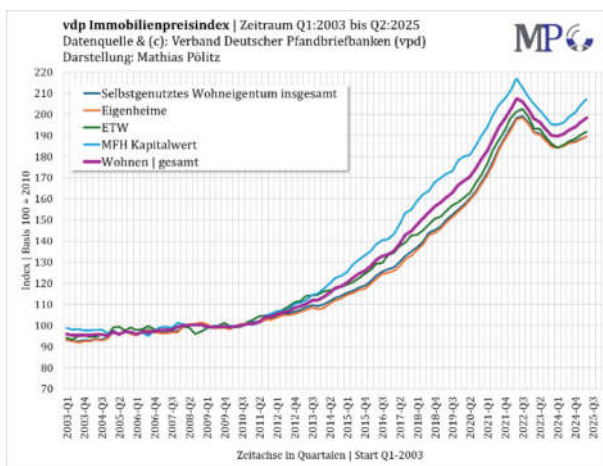


Abbildung: Preisentwicklung Wohnimmobilienmarkt  
 Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q2:2025 | Basis 2010

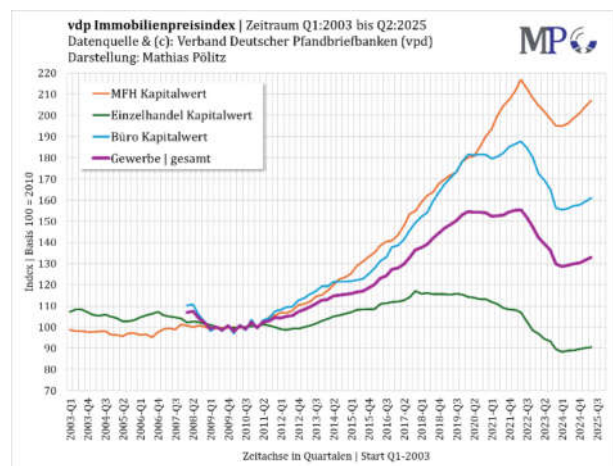


Abbildung: Preisentwicklung Wohn-/Gewerbe  
 Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q2:2025 | Basis 2010

**Europace**

Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund **20 Prozent** aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird

seitdem monatlich erhoben. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Der Gesamtindex besteht aus den Daten der Einzelindizes für Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen und wird monatlich veröffentlicht.

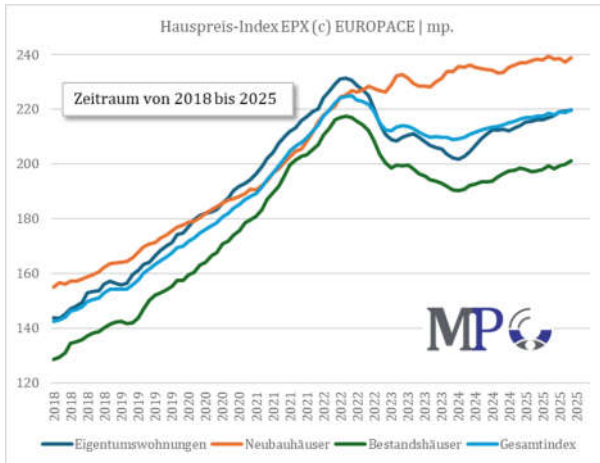


Abb. eigene Darstellung | Datenstand 09-2025  
 Datenquelle: Europace

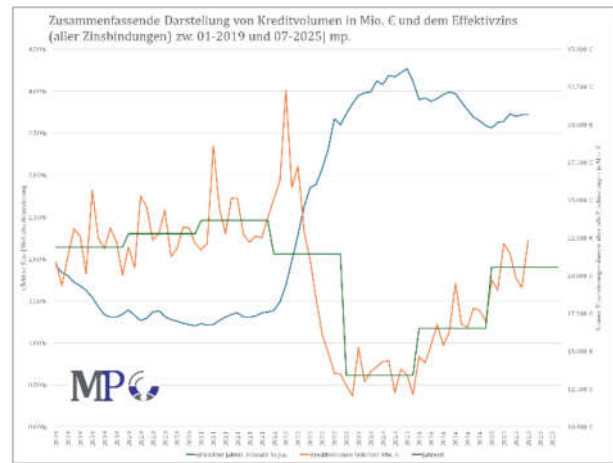


Abb. Finanzierungsvolumen und Ø Hypothekenzinssatz  
 Quelle: Bundesbank | eigene Darstellung

**Hinweis** Aus der obigen Grafik ist beginnend ab Juli 2022 eine Preistrendumkehr in Form eines Abknickens der Indexreihe dokumentiert. Zum Datenstand 09/2025 sind – bis auf den Neubau – alle Teilmärkte betroffen. Ausgehend vom Höchststand und geringstem Indexstand hat sich der Immobilienmarkt wie folgt entwickelt:

Objektarten	Eigentumswohnungen	Neubauhäuser	Bestandshäuser	Gesamtindex
MIN Indexpunkte	95,24	98,96	86,65	95,5
MAX Indexpunkte	231,29	239,39	217,47	224,87
letzter Indexstand (09/25)	219,55	238,83	201,36	219,91
Veränderung (Max zu 09/25)	-5,08%	-0,23%	-7,41%	-2,21%
Veränderung (Min zu 09/25)	131%	141%	132%	130%
Veränderung (Min zu MAX)	143%	142%	151%	135%

**Handelsvolumen** Aus den Indexzahlen ist das **Handelsvolumen nicht** abzulesen. Nach den Daten der Bundesbank ist das Kreditvolumen aller besicherten Wohnbaukredite in Deutschland von März 2022 mit Höchststand i.H.v. 32.270 Mio. € deutlich gefallen. Zum **Sommer 2025** wurde jedoch wieder ein Niveau von 19.234-22.337 Mio. € erreicht.

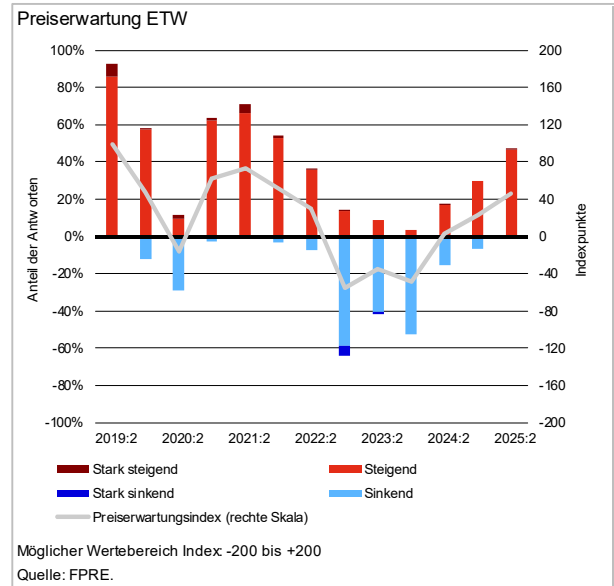
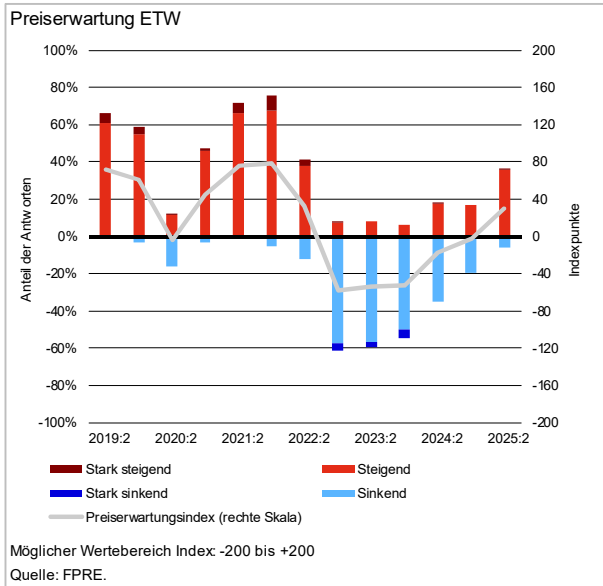
### Preiserwartungen | Frühjahresumfrage 2025

Ausgangsbasis

In der Frühjahresumfrage 2025 mit Ergebnissen vom Juni 2025 von Fahrländer und Partner wurden 358 Immobilienexperten in Deutschland zu ihren Preiserwartungen in den kommenden 6 Monaten (d.h. für das laufende Jahr 2025) befragt.

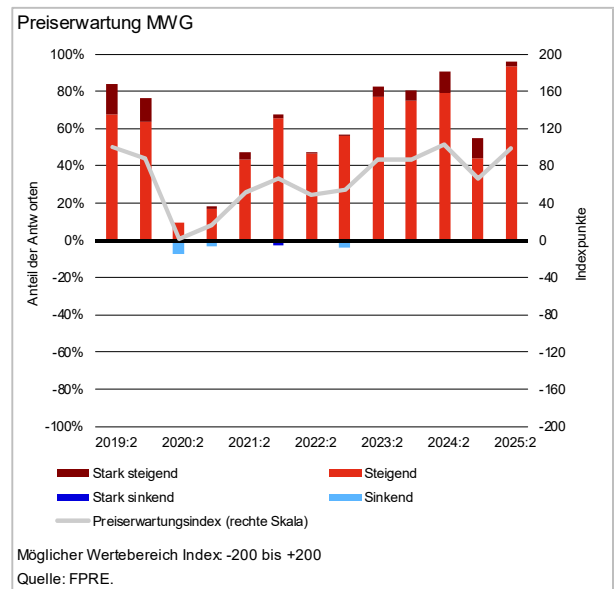
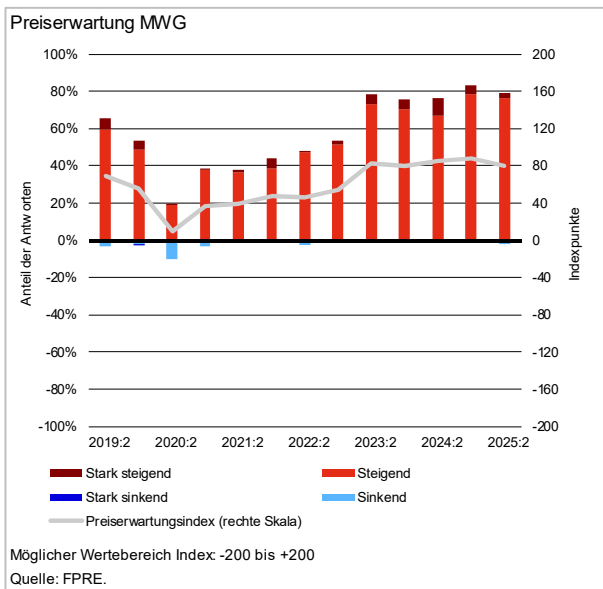
Teilmarkteinschätzung

Insgesamt zeigt sich ein zunehmend positiveres Gesamtbild am regionalen Immobilienmarkt.



#### Preiserwartungen ETW in Baden-Württemberg

#### Preiserwartungen ETW in Region Rhein-Neckar



#### Preiserwartungen Wohnungsmieten in Baden-Württemberg

#### Preiserwartungen Wohnungsmieten in Region Rhein-Neckar

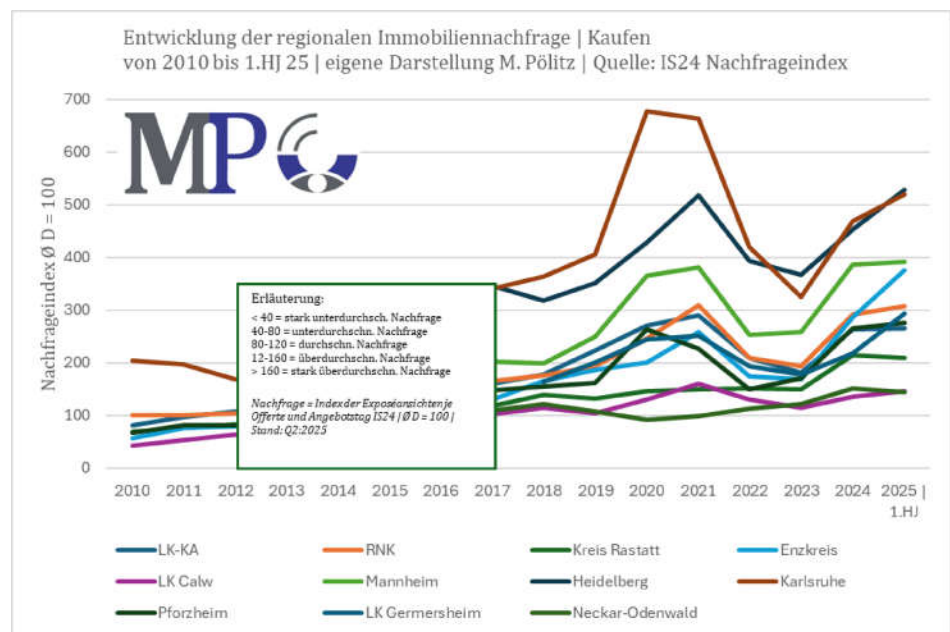
## Entwicklung der Immobiliennachfrage

### Ausgangsbasis

Nachstehend wird die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Immobilien im Zeitverlauf sowie in Bezug auf Stadt- und Landkreise dargestellt. Die Nachfrage bzw. das Interesse an Immobilien wird dabei durch die Ansichten von Exposés je Angebot und Angebotstag gemessen. Aufgrund der Art der Messung handelt es sich um einen Frühindikator der Immobiliennachfrage. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Bezogen auf die Jahre 2022/23 ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen gewesen. Im Jahr 2024 ist eine Belebung der Nachfrage zu verzeichnen, welche sich in das erste Halbjahr 2025 gedämpft fortsetzt.

Nicht abgebildet wird, in welche Immobilienkategorie sich die Nachfrage fokussiert.



Quelle: ongeo IS24 | eigene Darstellung

## Demografie

Die demografische Situation wird als stabil aber leicht rückgängig eingeschätzt.



- Die blauen Markierungen geben die Spannungsgrenzen in €/m<sup>2</sup> an.
- Der hellblaue Pfeil gibt den Mittelwert (Ø) der jeweiligen Quelle an.
- Die rote Linie gibt das ermittelte Wertniveau mit BoG an.
- Die grüne Linie gibt das ermittelte Wertniveau ohne BoG an.

Wichtig >>

Sofern es sich nicht um tatsächliche Verkaufsfälle handelt, verstehen sich die Marktdaten als statistisch aufbereitete Angebotspreise vor Verhandlung und Abschluss. Da es sich hierbei um keine hedonisch aufbereiteten Daten handelt, welche ausschließlich die Preissteigerung messen, sind die Preisverhältnisse bzw. Preisspannen auch durch die jeweils regional angebotenen Objekte und Objektqualitäten beeinflusst. Darüber hinaus spiegelt das Angebotspreisniveau lediglich *eine* Marktseite. Bei konstanten bzw. wenig volatilen Einflussfaktoren auf die Nachfrage bildet sich das Preisniveau entsprechend.

zum Jahr 2024/2025

Nach Erkenntnissen von bspw. Sprengnetter bestand für das Jahr 2024 eine erhebliche Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und den tatsächlich realisierten Kaufpreisen. Nach deren Analyse lag die Abweichung bei etwa Ø 10% (Quelle: Immo Insights von Sprengnetter). In den Marktverhältnissen des Jahres **2025** müssen sich die Anbieter der weiterhin zurückhaltenderen Nachfrage unterordnen (sog. Käufermarkt).

Überblick

Die Struktur des regionalen Immobilienmarktes stellt sich wie folgt dar:

Daten zum regionalen Immobilienmarkt [Schönau]	[Stücke]	[%]
Gebäude mit Wohnraum [Stücke]	1450	
Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum [Stücke] ohne FeWo	2279	
Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Gebäude [Stücke]	1,6	
Gebäude mit 1 Wohnung [Stücke und %]	930	40,8%
Gebäude mit 2 Wohnungen [Stücke und %]	646	28,3%
Gebäude mit 3-6 Wohnungen [Stücke und %]	586	25,7%
Gebäude mit 7-12 Wohnungen [Stücke und %]	78	3,4%
Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen [Stücke und %]	38	1,7%
Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums [%] mit Bezug zur Wohnnutzung		57,2%
Mieterquote [%] mit Bezug zur Wohnnutzung		35,8%
Leerstandsquote (Wohnungen) [%]		6,3%

Quelle[n]: Zensus 2022 - Ausgewählte Zensusergebnisse zu Gebäuden zum Stichtag 15. Mai 2022

## 15 Verkehrswertableitung

### Definition

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Bewertungsergebnisse

Nachstehend sind die Bewertungsergebnisse als **marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte** dargestellt.

marktangepasstes vorläufiges Verfahrensergebnis			
Ertragswert	maßgebliche Bewertungsmethode		176.900 €
Auf Basis des maßgeblichen vorläufigen und marktangepassten Verfahrenswertes werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt. Nach Würdigung dieser Zu-/Abschläge leitet sich der Verfahrenswert und sodann der Verkehrswert wie folgt ab.			
maßgeblicher vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert			176.900 €
Abschlag für:	gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten   Gemeinschaftseigentum	-3,1%	-5.500 €
Abschlag für:	gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten   Sondereigentum	-5,7%	-10.000 €
Abschlag für:	offene Erschließungsbeiträge	-1,2%	-2.100 €
maßgeblicher Verfahrenswert inkl. Zu-/Abschläge			159.300 €
Betrag zur Rundung (+/-)			0 €
Verfahrenswert = Verkehrswert - gerundet			159.300 €
Darüber hinaus sind entsprechend dem ZVG weitere Beträge entsprechend der Rangklasse und Rangstelle zu berücksichtigen.			
Abschlag für:	Grunddienstbarkeit	-0,3%	-530 €
<i>nachrichtlich   Verkehrswert unter Berücksichtigung aller Abschläge</i>			<i>158.770 €</i>

## Verkehrswertableitung

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ausführungen, der vorgenommenen Ermittlungen und unter Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes wie folgt:

Grundstück   Flst. Nr.	392
Miteigentumsanteil	94 / 1.000stel MEA
Adresse	Im Wiesengrund 19, 21 in 69250 Schönau
Objektart	Wohnimmobilie, Wohnungseigentum Nr. 6
zum Stichtag	15.07.2025 (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag)

Verkehrswert - gerundet	159.300 €
Verkehrswert in €/m <sup>2</sup> Mietfläche	1.705 €/m <sup>2</sup>
Verkehrswert als x-faches des Jahresrohertrags [JRoE]	18,1-faches
<b><i>zusätzlich zu berücksichtigen sind:</i></b>	
<i>Grunddienstbarkeit</i>	<i>-530 €</i>

## Schlussbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde vom Verfasser auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden, unterstellten vollständigen Daten und Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben erstellt. Die Erstellung erfolgte unabhängig und ohne persönliches Interesse nach bestem Wissen. Mit der Unterschrift bestätigt der Sachverständige, dass keine Ablehnungsgründe – insbesondere wegen Befangenheit – bestehen.

Die Unterschrift des Sachverständigen befindet sich auf dem Deckblatt.

## 16 Bilderprotokoll

### Außenansichten, Gemeinschaftseigentum



Südansicht Gebäude Nr. 19



Südwestansicht Gebäude Nr. 19



Südansicht, Teilansicht



Südansicht, Teilansicht



Nordansicht, Teilansicht



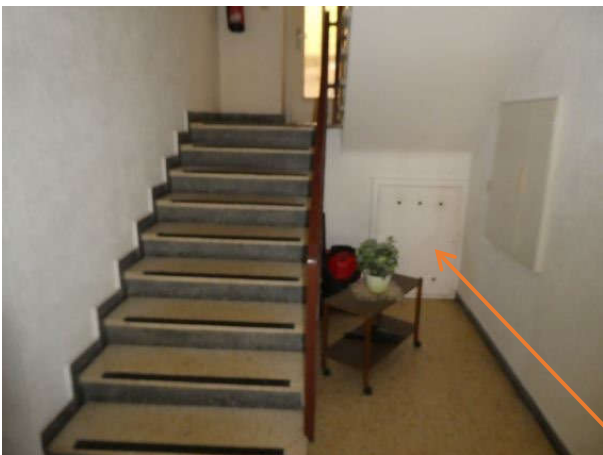
wie nebenstehend, Blick 180 ° rechts



Hauptzugang zu Gebäude Nr. 19



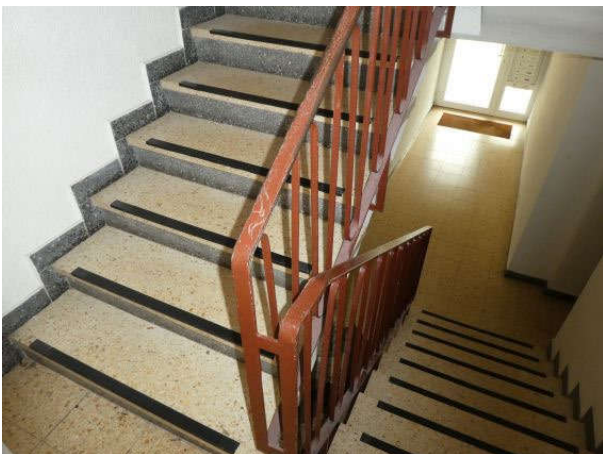
Eingangelement mit Briefkastenanlage



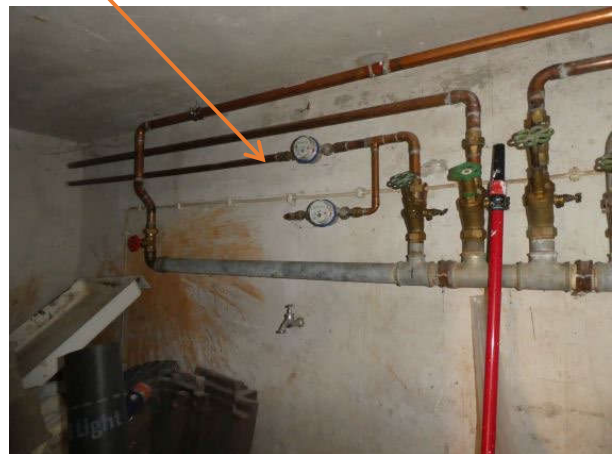
Treppenhaus im Erdgeschoss



Hauptsicherungen und Zählerkasten im Erdgeschoss

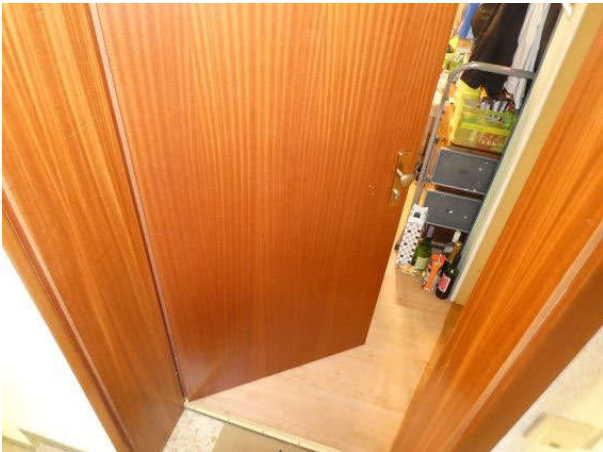


Treppenhaus, Massivtreppe, Kunststein, Wände verputzt



Blick unter die Treppe, Wasserverrohrungen

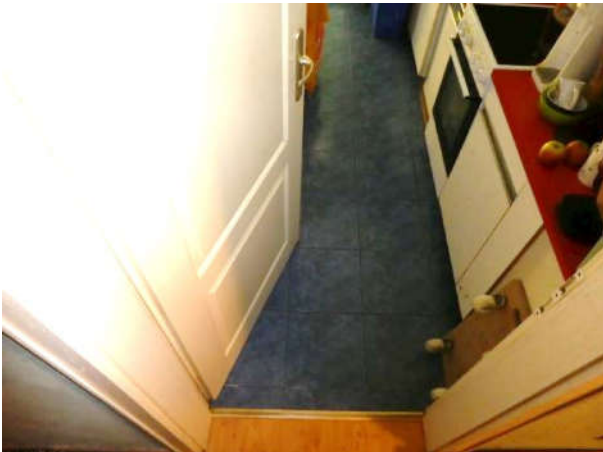
### Wohnung Nr. 6



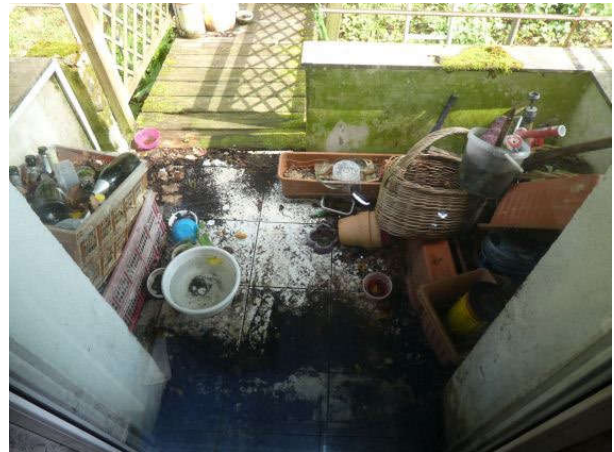
Wohnungszugang



Zähler und Sicherungen außerhalb der Wohnung



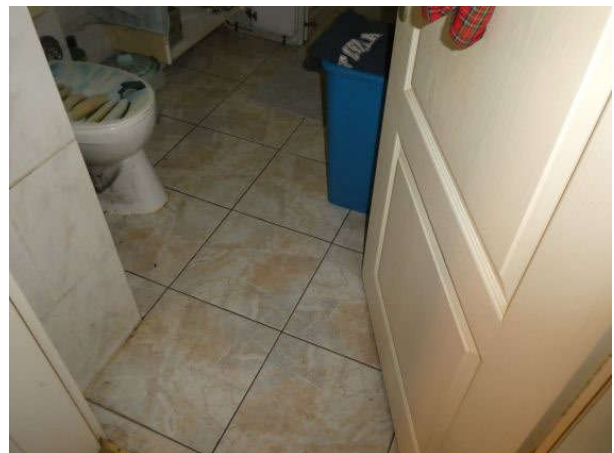
Fliesenboden in Küche



rückwärtiger Balkon, stark verschmutzt



Übergang vom Balkon zur Küche



Badezimmer



Badezimmer



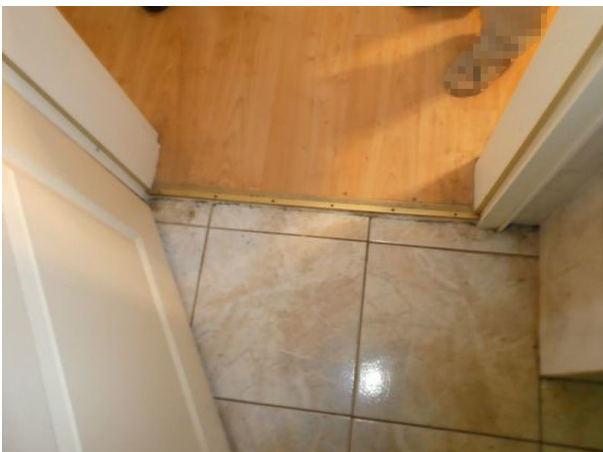
Badewanne



Schäden an Decke im Badezimmer



wie nebenstehend



Fliesenboden im Bad und Laminat in den übrigen Räumen



Heizkörper im Wohnzimmer



Zimmertüre und Laminatböden



Zimmertüre zum Kinderzimmer



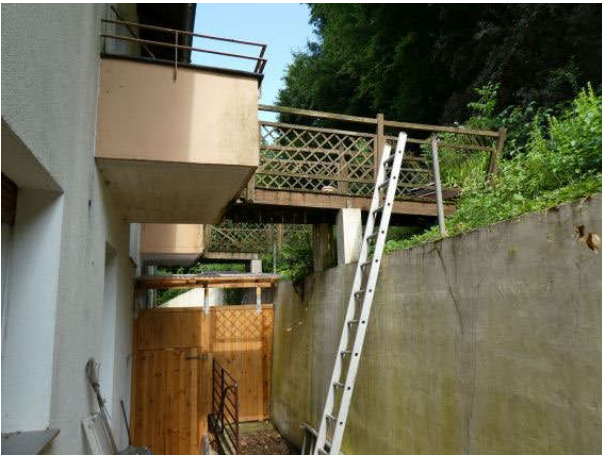
Blick vom Wohnzimmer zum Balkon, Putzschäden erkennbar

### Keller Nr. 6

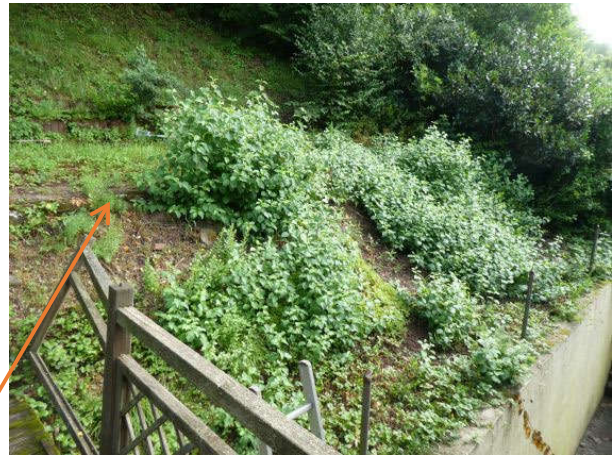


Erschließungsflur im Erdgeschoss, Markierung zeigt Keller Nr. 6

### Sondernutzungsrecht Nr. 6



Brücke zum Sondernutzungsrecht



Sondernutzungsrecht Nr. 6

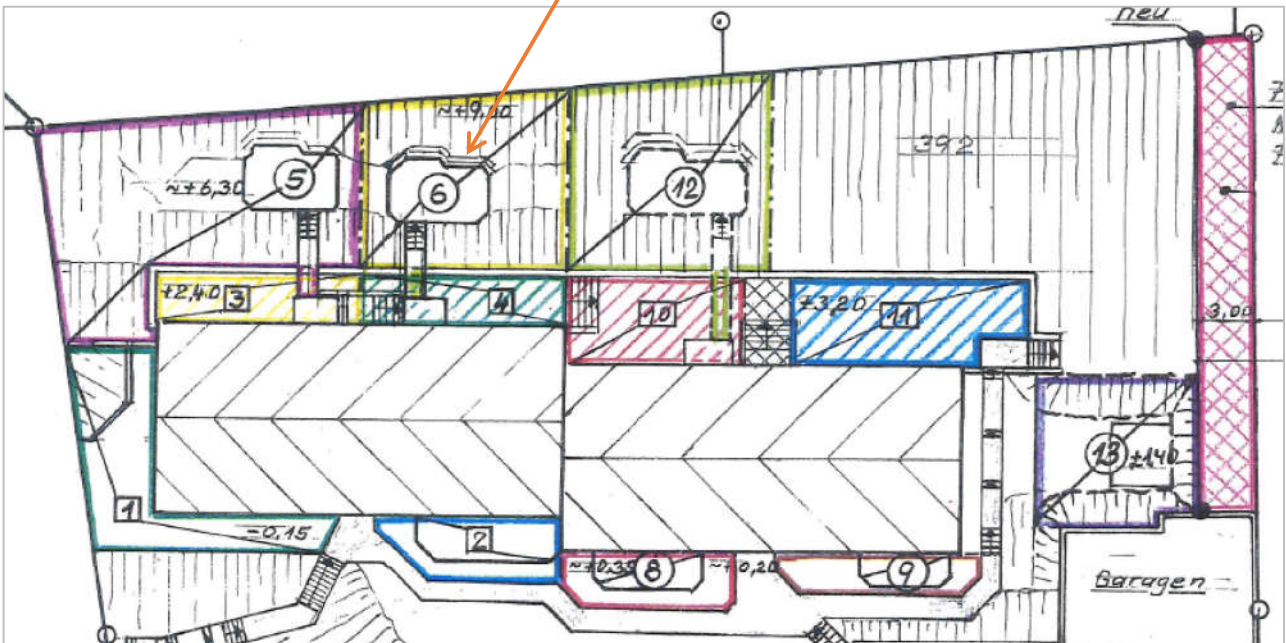


Abb. zeigt Skizze der Sondernutzungsrechte



Brücke stark verwittert



Detailansicht von unten

### Dachgeschoss und Speicherraum Nr. 6



Treppenhausvorplatz



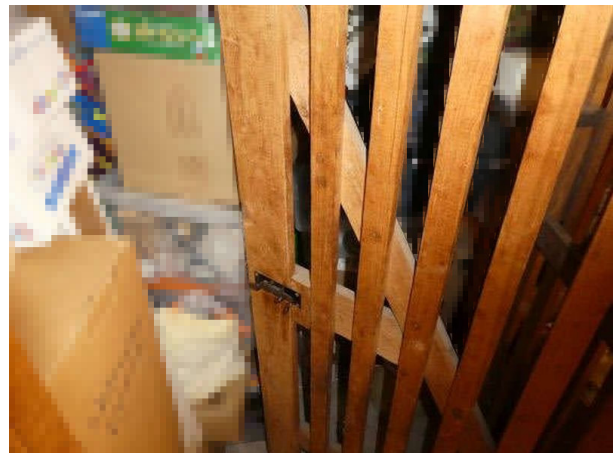
Trockenraum



Innenwand im DG unverputzt, Ziegelmauerwerk



Speicherraum Nr. 6



Speicher vollständig zugestellt

### Heizung im Gebäude Nr. 21



Treppenhaus im EG des Hauses Nr. 21



Zugang zum Heizungsraum



Heizungsraum, Öl-Zentral-Heizung



Energielabel des Warmwasserspeichers



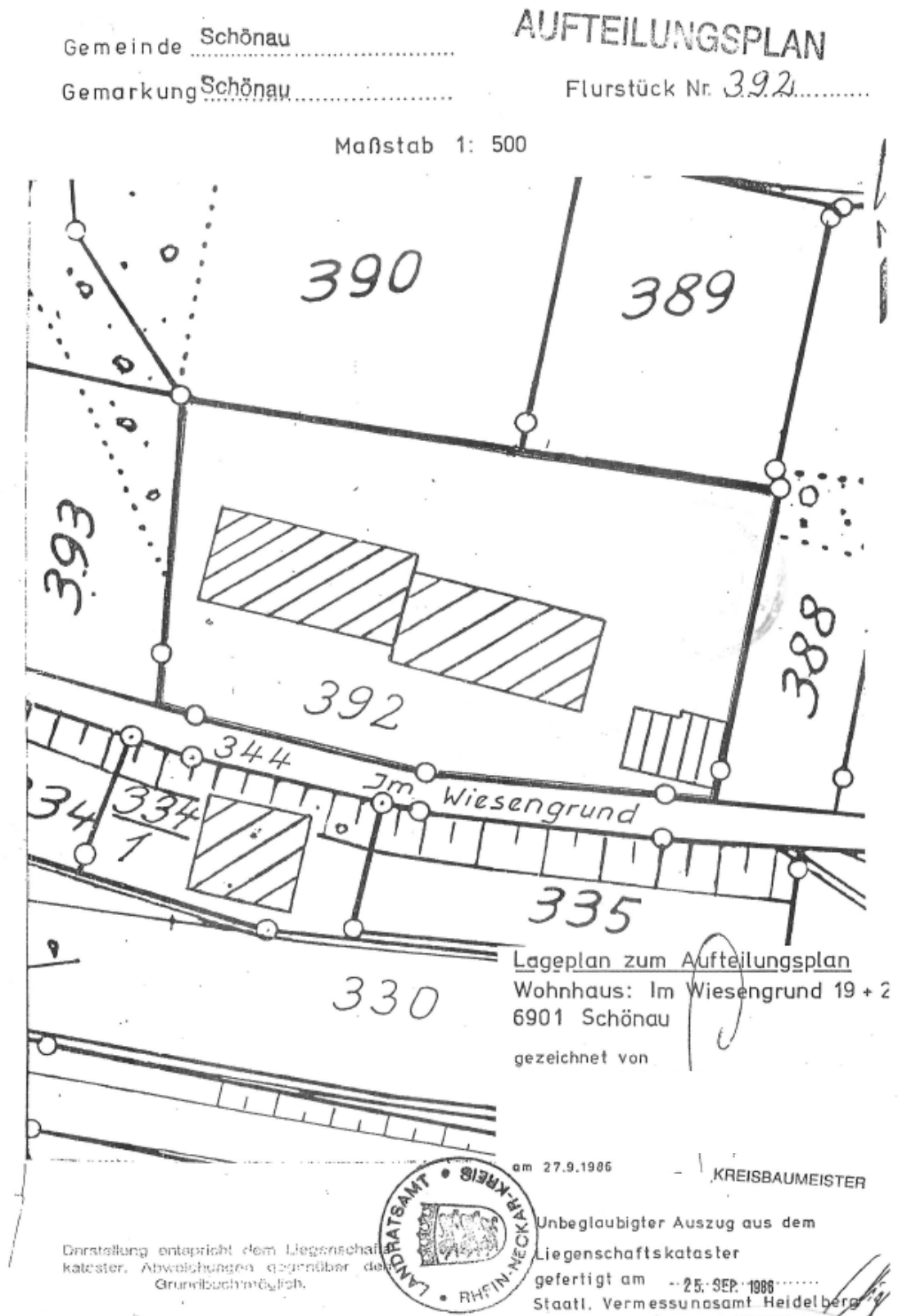
Insgesamt drei Warmwasserspeicher der Solarthermieanlage



Verrohrung, Dämmung wärmeleitender Rohre vorhanden

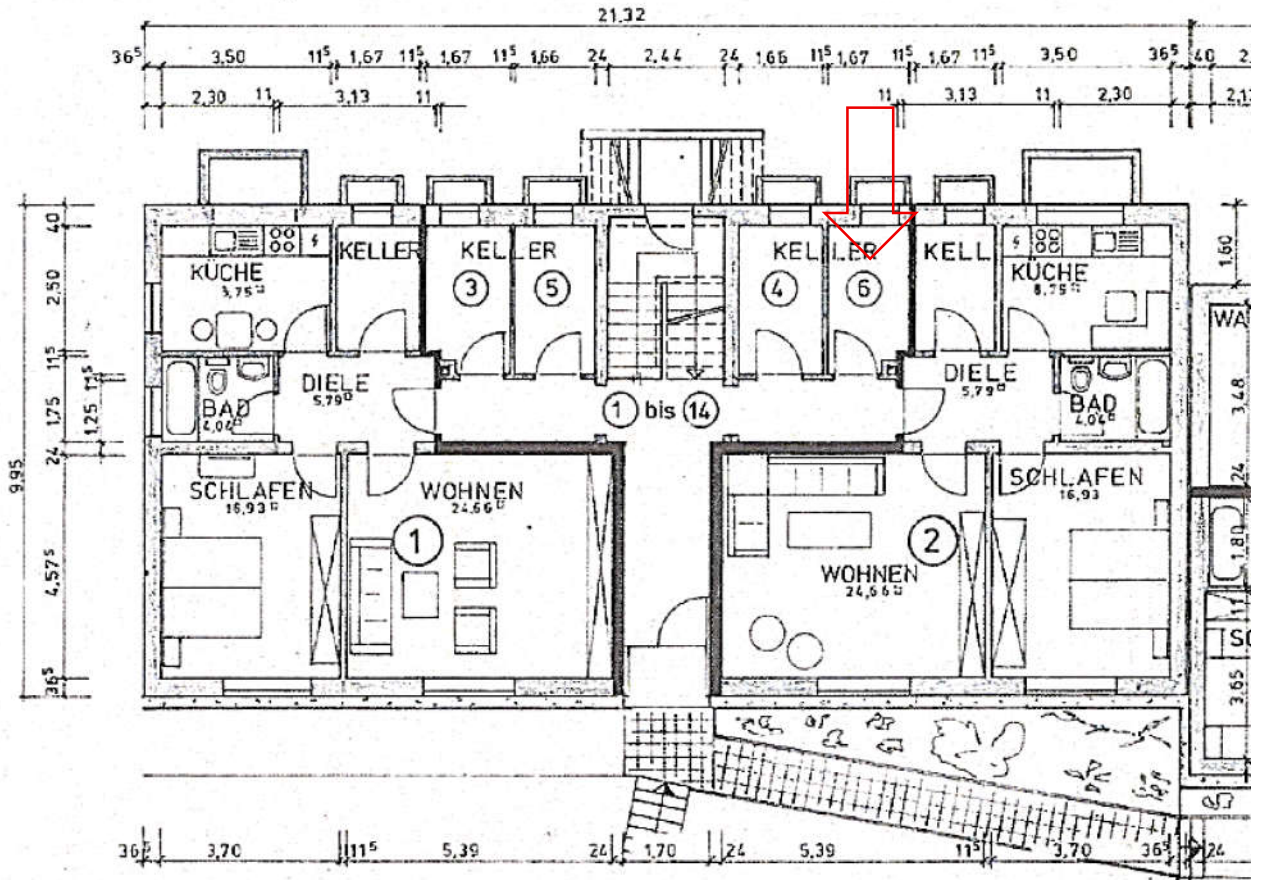
# 17 Anlagen

## Lageplan



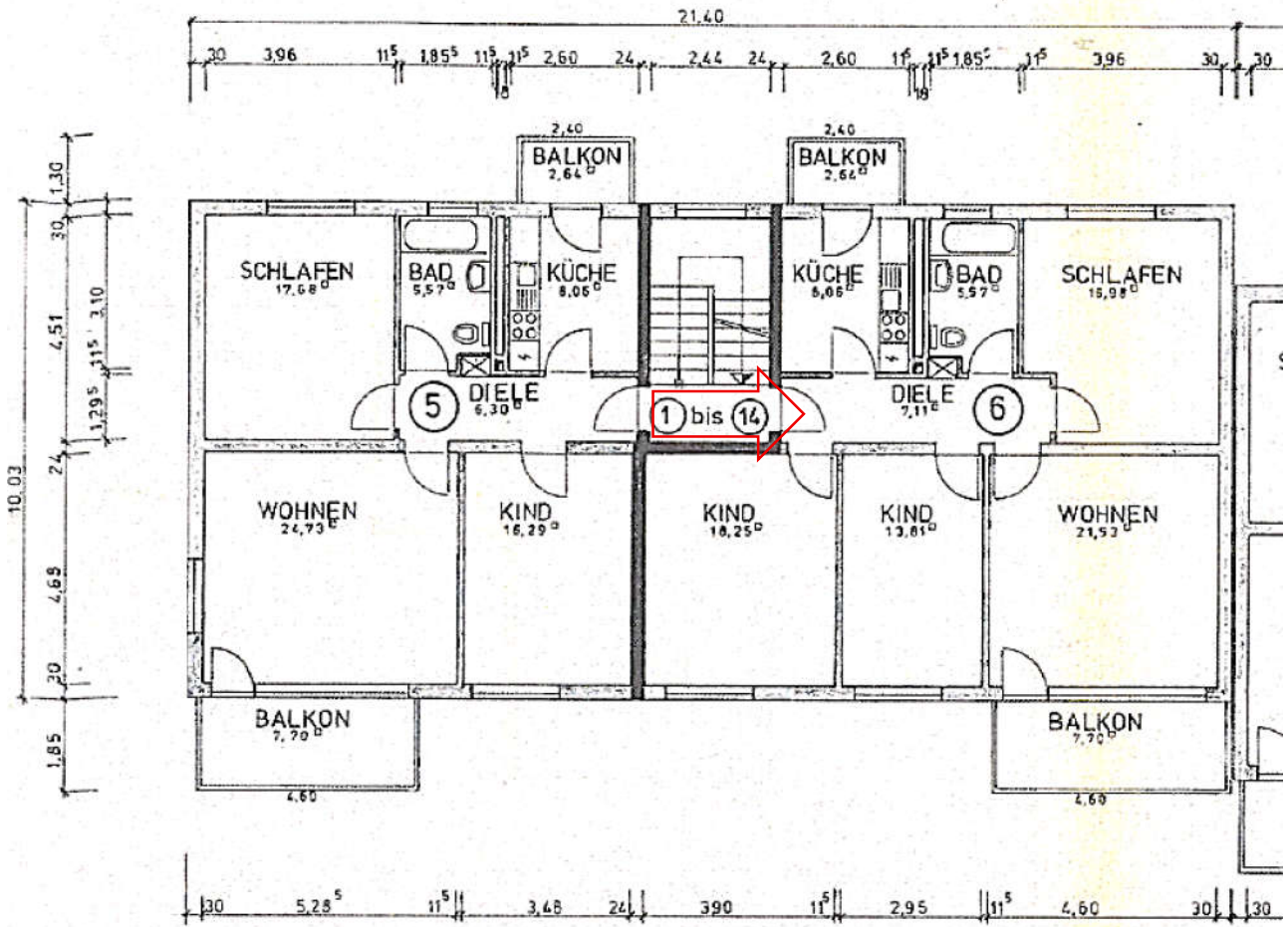
Lageplan unmaßstäblich

### Kellergeschoss



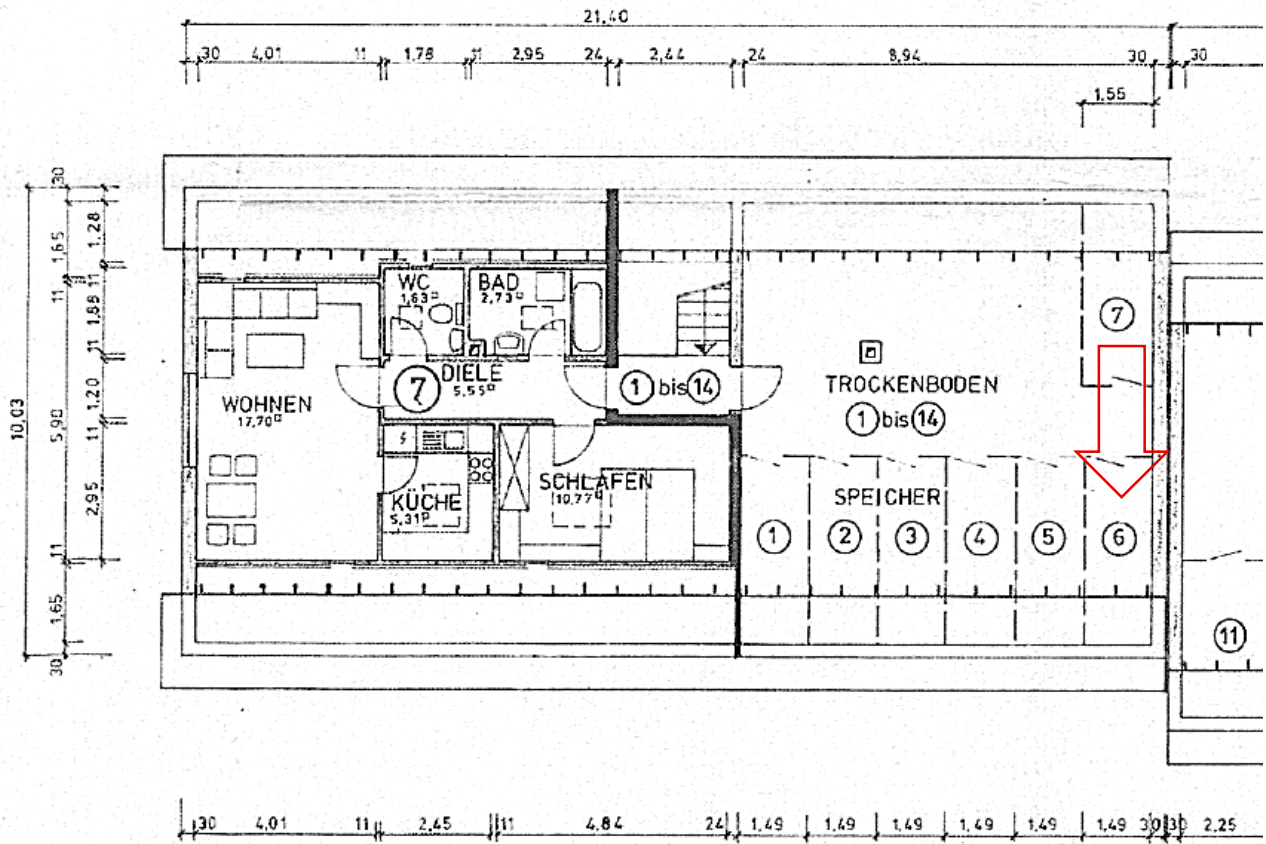
Grundriss unmaßstäblich

### Obergeschoss



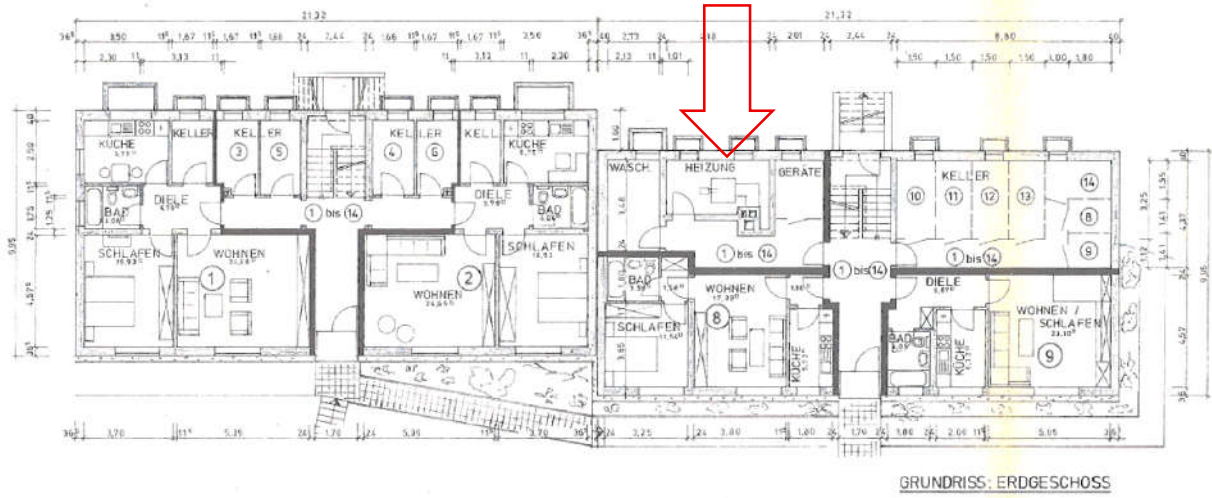
Grundriss unmaßstäblich

### Dachspeicher

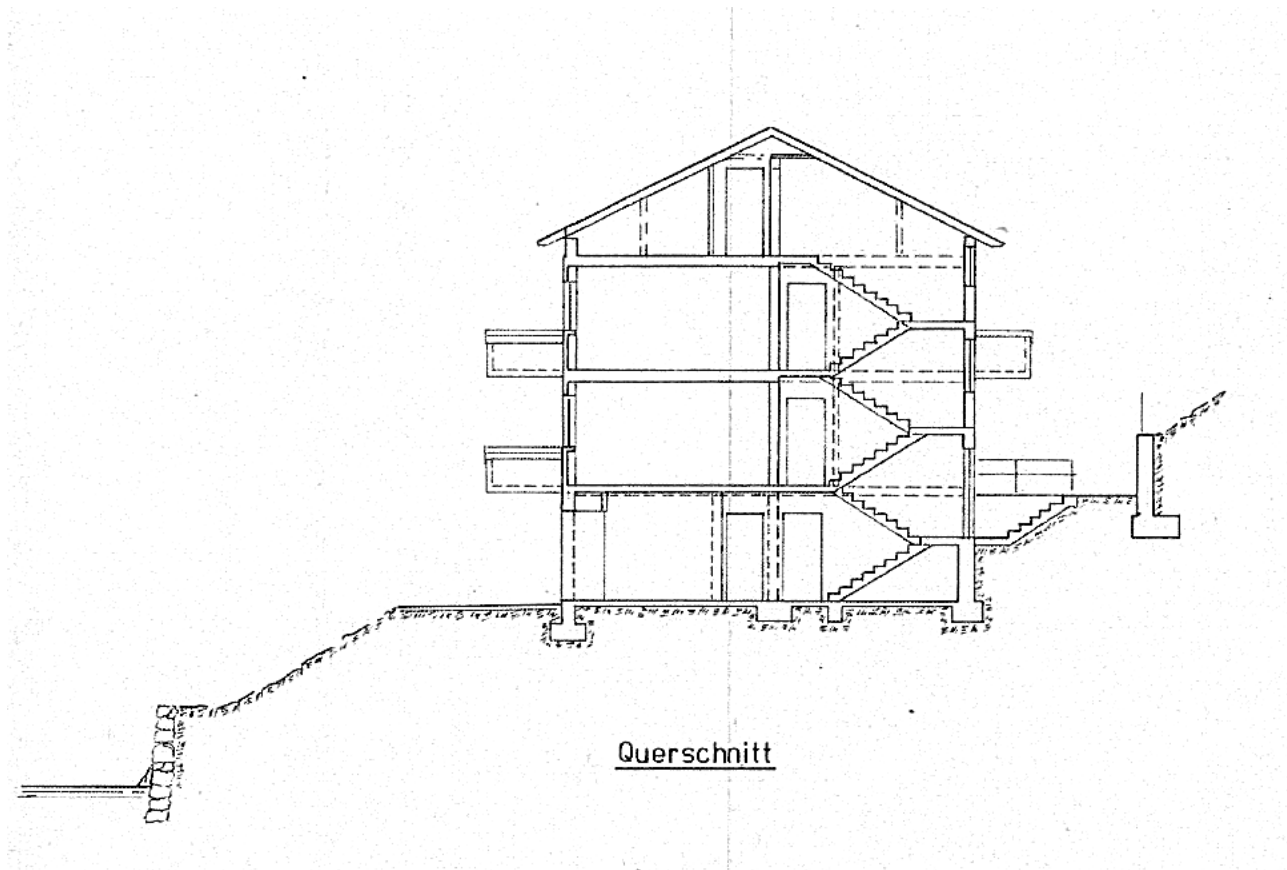


Grundriss unmaßstäblich

### Standort Heizung



### Gebäudeschnitt



Darstellung unmaßstäblich

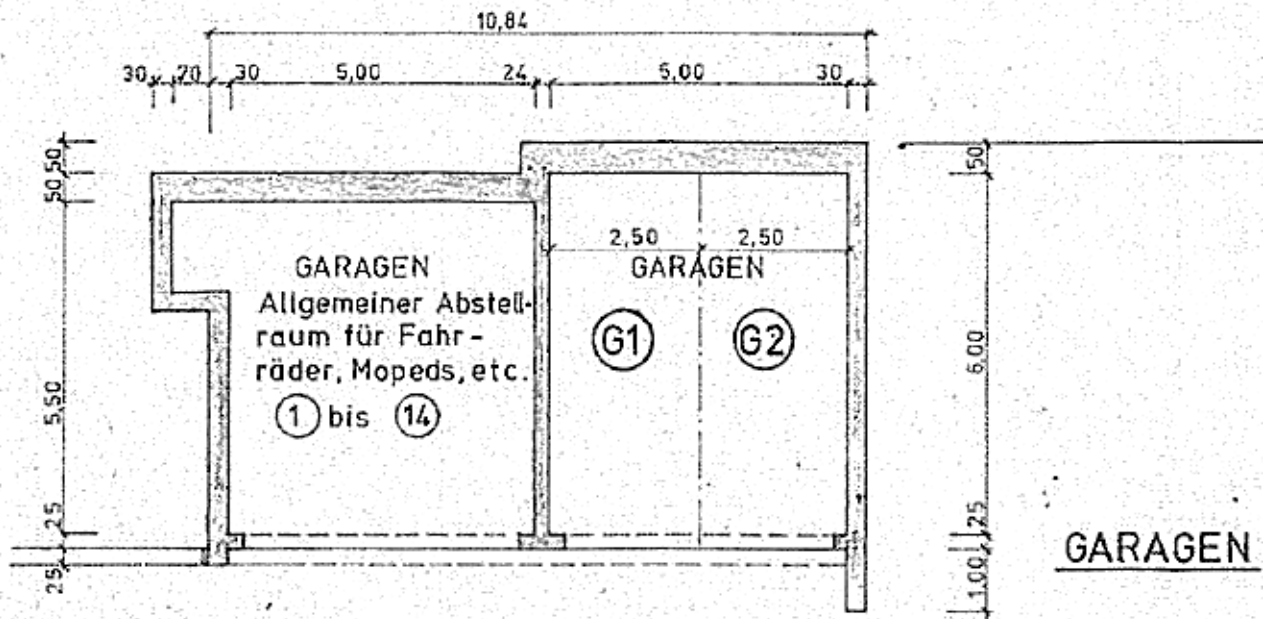
### Flächen

Wohnung Nr. 6

Geschoss	Raum	DGZ*	Messungen in Meter (m)			Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anrechnung	m <sup>2</sup> gerundet	Anteil
			L	x	B					
2.OG	Diele	[x]				0,00 m <sup>2</sup>	7,11 m <sup>2</sup>	97%	6,90 m <sup>2</sup>	7,41%
	Küche					0,00 m <sup>2</sup>	8,06 m <sup>2</sup>	97%	7,82 m <sup>2</sup>	8,40%
	Balkon bei Küche		( 2,202	x	1,089 ) =	2,40 m <sup>2</sup>		50%	1,20 m <sup>2</sup>	1,29%
	Badezimmer mit WC					0,00 m <sup>2</sup>	5,57 m <sup>2</sup>	97%	5,40 m <sup>2</sup>	5,80%
	Schlafzimmer					0,00 m <sup>2</sup>	16,98 m <sup>2</sup>	97%	16,47 m <sup>2</sup>	17,70%
	Wohnzimmer					0,00 m <sup>2</sup>	21,53 m <sup>2</sup>	97%	20,88 m <sup>2</sup>	22,44%
	Balkon bei Wohnzimmer		( 4,396	x	1,497 ) =	6,58 m <sup>2</sup>		50%	3,29 m <sup>2</sup>	3,54%
	Kinderzimmer					0,00 m <sup>2</sup>	13,81 m <sup>2</sup>	97%	13,40 m <sup>2</sup>	14,40%
	Kinderzimmer 2					0,00 m <sup>2</sup>	18,25 m <sup>2</sup>	97%	17,70 m <sup>2</sup>	19,02%
* DGZ = Durchgangszimmer						8,98 m <sup>2</sup>	<b>91,31 m<sup>2</sup></b>	Summe	93,06 m <sup>2</sup>	100,00%
									<b>Summe gerundet</b>	<b>93,10 m<sup>2</sup></b>

Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.

### Garagen



## Nachweise

### **daniela@poelitz-immowert.de**

**Von:** Ricarda Elfner <Ricarda.Elfner@gvv-schoenau.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 11. Juni 2025 17:08  
**An:** 'daniela@poelitz-immowert.de'  
**Betreff:** AW: Erschließungsbeitragsauskunft

Sehr geehrte Frau Politz,

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass für das Grundstück Flst. Nr. 392, Im Wiesengrund 19, 21 in 69250 Schönau nach derzeitiger Rechtslage und den derzeit gültigen Satzungen der Stadt Schönau keine Wasserversorgungs- und keine Abwasserbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mehr anfallen.

Ferner teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück noch nicht zum Erschließungsbeitrag für Straßenbau veranlagt wurde. Sollte die Stadt Schönau einen Ausbau der Straße vorsehen, so wären hierfür 95 % des Erschließungsaufwands nach Geschossfläche auf die Angrenzer umzulegen.

Diese Auskunft ist kostenfrei.  
Wir hoffen Ihnen somit gedient zu haben und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen  
Ricarda Elfner

Gemeindeverwaltungsverband Schönau  
Altneudorfer Str. 59  
69250 Schönau  
Tel.: 06228 / 9201-14  
Fax: 06228 / 9201-26

### **daniela@poelitz-immowert.de**

**Von:** Michael Skarke <Michael.Skarke@stadt-schoenau.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 11. Juni 2025 09:44  
**An:** 'daniela@poelitz-immowert.de'  
**Betreff:** AW: Auskünfte zum Objekt - Im Wiesengrund 19,21 in 69250 Schönau - Whg. 1.OG Nr. 4  
**Anlagen:** 20250611085220411.pdf

Sehr geehrte Frau Pölit, z,

Ihre drei Anfragen bzgl. des Anwesens Im Wiesengrund 19 und 21 auf Grdst.-Flst.-Nr. 392, Gemarkung Schönau, beantworte ich zusammenfassend wie folgt:

1. Eine Baulast wurde gefunden, sie ist als Anlage beigelegt.
2. Ein B-Plan ist nicht vorhanden, es richtet sich nach dem § 34 BauGB
3. Bei den altlastenverdächtigen Flächen konnte kein Eintrag gefunden werden
4. Hinsichtlich Erschließungsbeiträgen wenden Sie sich bitte an den GVV Schönau (06228 / 92010)
5. Aufgrund des Formats der uns vorliegenden Pläne können keine Kopien gefertigt werden; jedoch können Sie gerne vorbeikommen und die Pläne abfotografieren.

Gebühren werden keine erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Skarke  
Bauamt, Friedhofsamt, Rentensachbearbeiter

Stadtverwaltung Schönau  
Rathausstraße 28  
69250 Schönau

Telefon 06228 207-21 | Telefax 06228 8505  
[michael.skarke@stadt-schoenau.de](mailto:michael.skarke@stadt-schoenau.de)

Vertreten durch den Bürgermeister Matthias Frick

Diese Nachricht und/oder Anhänge sind vertraulich und können der Geheimhaltungspflicht unterliegen. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat sind, weisen wir Sie hiermit darauf hin, dass jegliche Nutzung, Weiterleitung, Ausdrucke und Kopien unzulässig sind. Benachrichtigen Sie uns bitte unverzüglich per E-Mail und löschen Sie diese Nachricht und/oder Anhänge aus Ihrem System.

**daniela@poelitz-immowert.de**

**Von:** H.Ueberrein@Rhein-Neckar-Kreis.de im Auftrag von  
 Denkmalschutzbehoerde@Rhein-Neckar-Kreis.de  
**Gesendet:** Freitag, 13. Juni 2025 15:24  
**An:** daniela@poelitz-immowert.de  
**Betreff:** AW: Auskunft aus der Denkmalliste



Sehr geehrte Frau Pölitz,

das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

Mit freundlichen Grüßen

Herr H. Ueberrein

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
 -Baurechtsamt-  
 Kurpfalzring 106  
 69123 Heidelberg  
 Telefon: +49 6221 522-1292  
 Telefax: +49 6221 522-1456  
 E-Mail: [H.Ueberrein@Rhein-Neckar-Kreis.de](mailto:H.Ueberrein@Rhein-Neckar-Kreis.de)  
 Internet: [www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)

Baulastenverzeichnis von Schönau (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer 392	Baulastenblatt Nr. 166
Gemarkung Schönau		Im Wiesengrund	Seite 1
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.</li> <li>2.</li> <li>3.</li> <li>4.</li> <li>5.</li> <li>6.</li> <li>7.</li> <li>8.</li> <li>9.</li> <li>10.</li> </ol> <p>haben als Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 392 am 06.04.2010 zu Protokoll für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a) ihr Grundstück in einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der westlichen Außenwand des geplanten Wohnhauses mit Garage und darauf geplanter Terrasse einschließlich Wintergarten auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 392 nicht zu überbauen und</li> <li>b) bei einer künftigen Bebauung ihres Grundstückes die gesetzliche Abstandsfläche, von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten.</li> </ul> <p>Schönau b.H. den 03. Mai 2010                  Der Baulastenverzeichnisführer:</p> <p style="text-align: center;">                  - Herion -</p> <p style="text-align: center;"></p>		

Nr. 00.020/748.0 Baulastenblatt  
 Richard Baurberg Verlag

Folgende Seite .....

Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.

## II. Literatur

Kleiber u. Simon, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage 19, zzgl. Kleiber-digital.de

Kleiber, **Marktwertmittlung nach ImmoWertV**, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2012

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen, Schnoor, Seitz, **Verkehrswertermittlung von Immobilien**, 3. Auflage 2018, Verlag Boorberg

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, **Baukosten 2020/21** Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wings, Essen

Freise Jörn, **Die ImmoWertV in der Praxis**, 1. Auflage 2016, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

Tillmann, Kleiber, Seitz, **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017

Sprengnetter, Kierig, Drießen, **Grundlagen marktkonformer Wertermittlung**, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Immobilienmarktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, 2018, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Lehrbuch und Kommentar** (Band 5-16), Loseblattsammlung 2018/2019, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

**Rössler/ Langer**, Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. Auflage 1975

Bienert, Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien**, SpringerGabler, 2. Auflage 2018

Jardin, Roscher, **Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen**, NWB Verlag GmbH & Co. KG, Herne 2019

Neufert, **Bauentwurfslehre**, 43. Auflage, Springer Vieweg

BKI 2020 | Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern | Baukosten Gebäude Neubau | statistische Kostenkennwerte

Oswald, Abel | **Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden** | Vieweg Verlag | 3. Auflage 2005

u.w.m.

### III. Abkürzungsverzeichnis

In einem Gutachten sind Abkürzungen nicht vollständig zu vermeiden. Um dem Leser bzw. Verwender die Bedeutung der Abkürzung zu beschreiben, sei nachstehend das Abkürzungsverzeichnis dargestellt.

Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung	Abkürzung	Bedeutung der Abkürzung
AfA	Absetzung für Abnutzung	GRZ	Grundflächenzahl
AG	Auftraggeber	i	Zinssatz [i]
AL	Außenanlage	IMB/GMB	Immobilien-/Grundstücksmarktbericht
AN	Auftragnehmer	ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021
Anz.	Anzahl	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010
AWM	Alterswertminderung	ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
AWMF	Alterswertminderungsfaktor	JRE	Jahresreinertrag   d.h. JRoE./ .BWK
BauGB	Baugesetzbuch	JRoE	Jahresrohertrag
BauNVO	Baunutzungsverordnung	KAG	Kommunalabgabengesetz
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung	KZS	Kapitalisierungszinssatz
BewG	Bewertungsgesetz (steuerliche Wertermittlung)	LBO	Landesbauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche	LZS	Liegenschaftszinssatz
BMZ	Baumassenzahl	MAW	Mietausfallwagnis
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum nach WEG
BPI	Baupreisindex des Bundes	MF	Mietfläche bzw. marktüblich vermietbare Flächen
BRW	Bodenrichtwert	MI	Mischgebiet
BWK	Bewirtschaftungskosten	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BWO	Bewertungsobjekt, Gegenstand der Wertermittlung	MU	Urbanes Gebiet
DFH	Dreifamilienwohnhaus	n	Anzahl [n]
DG	Dachgeschoss	NF	Nutzfläche nach DIN 277:2016 und älter (bspw. 2005)
DoGa	Doppelgarage	NFL	gewerblich genutzte Mietfläche
ebf	erschließungsbeitragsfrei	NGF	Netto-Grundfläche
EBJ	Einbaujahr eines Bauteils	NHK	Normalherstellungskosten
ebp	erschließungsbreitragspflichtig	NUF	Nutzungsfläche nach DIN 277:2021
EBR	Erbbaurecht	OG	Obergeschoss
EBR-F	Erbbaurechtsfaktor	RHK	Regelherstellungskosten BewG
EBR-VT	Erbbaurechtsvertrag	RND	Restnutzungsdauer
EBZ-RL	Erbbauzinsreallast	SE	Sondereigentum (WEG)
EFH/ZFH	Einfamilien-/Zweifamilienhaus	Stk	Stück / Stücke
EG	Erdgeschoss	Stpl.	Pkw-Stellplatz
ELW	Einliegerwohnung	SV	Sachverständiger
EnEv	Energieeinsparverordnung	SWF	Sachwertfaktor   ehem. Marktanpassung
ESG	Environmental, Social und Governance	SW-RL	Sachwertrichtlinie
ETW	Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum	TE	Teileigentum nach WEG
EWärmeG BW	Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg	UG	Unter-/Kellergeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	vgl.	vergleiche
Flst. / Flst. Nr.	Flurstück / Flurstücksnummer	VH/HH	Vorderhaus/Hinterhaus
GA	Gutachten	VOT	Vor-Ort-Termin, d.h. Tag der Besichtigung des BWO
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	WA	allgemeines Wohngebiet
GB	Grundbuch	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GE	Gemeinschaftseigentum (WEG)	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GE	Gewerbegebiet	WFL	wohnwirtschaftlich genutzte Mietfläche
GEG 2020	Gebäude Energie Gesetz	WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl	Whg.	Wohnung
GI	Industriegebiet	WR	reines Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WS	Kleinsiedlungsgebiet

## IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in jeweils gültiger bzw. aktueller Fassung

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
<b>ImmoWertV 2021</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
<b>ImmoWertA 2023</b>	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise   ImmoWertA)

Seit 01.01.2022 außer Kraft gesetzte Wertermittlungsverordnungen-/Richtlinien

<b>ImmoWertV 2010</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
<b>WertR 2006</b>	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
<b>SW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie)
<b>VW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie)
<b>EW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie)

Sofern ein *Erbbaurecht* bewertet wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

<b>Erbbaurecht</b>	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)
--------------------	--

Sofern ein *Beleihungswert* ermittelt wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

<b>PfandBG</b>	Pfandbriefgesetz
<b>BelWertV</b>	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung)