

GUTACHTEN

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

50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dossenheim, Flurstück Nr. **8193**, **Konrad-Adenauer-Straße 17**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. A 2** bezeichneten **Wohnung** im Erdgeschoss und dem Keller Nr. A 2. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der **Terrasse** und dem **Garten Nr. A 2**.

Konrad-Adenauer-Straße 17 in 69221 Dossenheim



Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg AZ: (2) 4 K 134/22
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Ortsbesichtigung:	27. Juli 2023
Wertermittlungstichtag:	27. Juli 2023
Qualitätstichtag:	27. Juli 2023
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dossenheim Nr. 4202 , Gemarkung Dossenheim Flurstück Nr. 8193 , Konrad-Adenauer-Straße 17 Gebäude- und Freifläche, 932 m²

Der **Verkehrswert des o.g. Grundstücks** wird zum Stichtag **27.07.2023** ermittelt mit rd.

220.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertzwanzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Objektfotos vom 27.07.2023 (18 Aufnahmen)	24
Anlage 4	Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis	27

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	(2) 4 K 134/22
Verfahrensbeteiligte:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dossenheim, Flurstück Nr. 8193 , Konrad-Adenauer-Straße 17 , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Keller Nr. A 2. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Garten Nr. A 2 .
Grundstücksgröße:	932 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Dossenheim Nr. 4202
Ortsbesichtigung:	27. Juli 2023
Wertermittlungsstichtag:	27. Juli 2023
Qualitätsstichtag:	27. Juli 2023
Wohnfläche:	ca. 61,00 m² inkl. Terrasse zu ¼
Lage:	Erdgeschoss Mitte links
Mieter/Nutzung:	Leerstand
Miete:	keine Mietzahlung
Hausgeld/Monat:	345,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2023 Bewirtschaftungsanteil 326,25 EUR, Rücklagenanteil 18,75 EUR
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 26.06.2023 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 13.07.2023 geladen. Auf dringendes Anliegen der Rechtsanwälte des Verfahrensbeteiligten zu 2) wurde der Ortstermin auf den 27.07.2023 verlegt.

Gebäude und Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 17 in 69221 Dossenheim wurden am **27.07.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Die Wohnung Nr. A 2 konnte von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 06.06.2023 und Anschreiben vom 14.06.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 27.07.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend

- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Dossenheim Nr. 4202, amtlicher Ausdruck vom 14.11.2022
- Teilungserklärung vom 27.05.1991, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.01.1992 samt auszugsweise Teilungsplänen
- von der Verfahrensbeteiligten zu 1) zur Verfügung gestellte Unterlagen: letzter Mietvertrag der Wohnung Nr. A 2 vom 19.11.2018 und Kündigungsschreiben vom 26.01.2023
- Mail des Verfahrensbeteiligten zu 2) vom 20.07.2023 mit Angaben zu Terrassentüren und Bodenbelägen der Wohnung Nr. A 2
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelwirtschaftsplan 2023 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.10.2021 und 29.11.2022, Energieausweis vom 02.11.2018

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 27. Juli 2023** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Dossenheim, ca. 12.500 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 10 km), Mannheim (ca. 20 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Ladenburg, Heidelberg, Schriesheim <u>Autobahnen:</u> A5; Anschlussstelle Dossenheim (ca. 2,5 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 3 (ca. 500 m) <u>Bahnhof:</u> Dossenheim (ca. 500 m); Heidelberg-Hauptbahnhof (ca. 6,0 km) <u>Straßenbahnlinie (OEG)</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	westlicher Ortsbereich, Eckgrundstück, östlich der Konrad-Adenauer-Straße und nördlich des Akazienwegs, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Umkreis bis ca. 1,0 km vorhanden, KIGA, Grund-, Haupt- und Werkrealschule sowie private Grund- und Realschule im Ort, weitere Schulen in Mannheim und Heidelberg, Sport- und Freizeitanlagen in der näheren Umgebung vorhanden, nächste Straßenbahnhaltestelle (OEG) fußläufig entfernt (ca. 5 Minuten) gute, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, vorwiegend Mehrfamilienhäuser, teilweise Ein- und Zweifamilienhäuser, halboffene, durchgrünte Bauweise, unterschiedliche Baujahre
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, geringes bis normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das 932 m² große Grundstück Flurstück Nr. 8193 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan Anlage 1). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. 8193 ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** mit **Tiefgarage** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem über zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Dossenheim Nr. 4202** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Der unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft des Baurechtsamtes der Gemeinde Dossenheim sind für das Flurstück Nr. 8193 mehrere **Baulasten** eingetragen. Es handelt sich dabei um eine **Vereinigungsbaulast** mit den Flurstücken Nr. 8193/1 und Nr. 8193/2 und um zwei **Stellplatzbaulasten** zu Gunsten der Flurstücke Nr. 8136/4 und Nr. 8136/7.

Die Baulasten werden für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. A 2 als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis sind diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 04.09.2023 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes „West“ – Änderung 6, rechtskräftig seit 01.02.1985. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
IV (3 + Dach)	=	vier Geschosse (3 Vollgeschosse + Dach)
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,1	=	Geschossflächenzahl 1,1
SD	=	Satteldach

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. **8193** ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** mit **Tiefgarage** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem über zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1991** errichtet.

Das Gebäude enthält **19 Eigentumswohnungen** nebst Kellerräumen. Die Tiefgarage enthält **7 Pkw-Stellplätze** und **16 Pkw-Stellplätze in Doppelparkern**.

Das Anwesen wurde nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **27.05.1991** geregelt.

Die **Wohnung Nr. A 2** befindet sich im **Erdgeschoss Mitte links**. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Diele und Flur. Die Wohnung ist nach Osten, zur Gartenseite hin ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **61,00 m²** inkl. Terrasse zu ¼. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Der Wohnung Nr. A 2 sind der **Kellerraum Nr. A 2** sowie das Sondernutzungsrecht an der vor der Wohnung liegenden **Terrasse** und dem daran anschließenden **Garten**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. A 2** bezeichnet, zugeordnet.

Die im Sondernutzungsrecht zugeordnete Gartenfläche Nr. A 2 beträgt ca. **30,00 m²**.

Gebäudegliederung, Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	KG Stahlbeton, ansonsten KSL-Mauerwerk
Innenwände tragend:	KG Stahlbeton, ansonsten KSL-Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Gipsdielen, Mauerwerk, Mieterkeller als Holzlatenverschläge
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Rauputz, hell getönt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Eindeckung mit Betondachziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, Stahlgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage vor dem Haus
Türen:	Hauszugangstür aus Holz mit Isolierglausschnitten, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Balkone, Eingangstürüberdachung
Sonstiges:	Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss mit Wasser-/Abwasser- und Elektroanschluss für jede Wohnung

Wohnung Nr. A 2

Sanitärausstattung:	eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	verdeckte Installation, baualtersgerechte Ausführung, Bad elektrisch entlüftet
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Fußböden:	Wohnraum Naturstein, Schlafzimmer Laminat, Küche + Bad Fliesen, Terrasse Betonplatten
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereich gefliest, Arbeitsbereich in der Küche gefliest
Decken:	geputzt, tapeziert und/oder gestrichen
Türen:	furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Besondere Einbauten:	keine Der Einbauschränk im Schlafzimmer ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen befestigt, Begrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau erkennbar. Wesentliche Modernisierung-/Sanierungsmaßnahmen sind am Gemeinschaftseigentum nicht vorgenommen worden.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 02.11.2018 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	142 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	156 kWh/(m ² *a)

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. A 2** ist zweckmäßig. Die Küche ist zum Wohnraum hin offen. Die Terrasse ist sowohl vom Wohnraum als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich. Die Terrasse ist von dem darüber liegenden Balkon weitestgehend überdeckt.

Die Ausstattung ist insgesamt als mittel bis gut einzuschätzen, sie entspricht dem Baujahr des Objektes, Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind ausreichend. Das Bad ist innen liegend angeordnet.

Die Wohnung befindet sich weitgehend in normalem, altersgemäßem Unterhaltungszustand. Der Natursteinboden im Wohnzimmer weist altersbedingte Abnutzungserscheinungen auf. Nach Angabe des Verfahrensbeteiligten zu 2) sind die Scharniere der Terrassentüren stärker abgenutzt und weitere Reparaturen nicht mehr möglich. In absehbarer Zeit müssten die Terrassentüren angabegemäß erneuert werden.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf die Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für

die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis mit Sitz in Weinheim zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **1.050,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **1.050,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **932 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$932 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.050,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 978.600 \text{ EUR}$$

Bei **50/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. A 2**:

$$978.600 \text{ EUR} \quad \times \quad 50/1.000 \quad = \quad 48.930 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. A 2 rd. **49.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche habe ich durch örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten ermittelt. Das Aufmaß erfolgte vereinfacht, aber mit einer für den Zweck der Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit. Die Ergebnisse sind deshalb ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. A 2	Wohnzimmer	25,02 m ²	
	Schlafzimmer	15,61 m ²	
	Küche	5,68 m ²	
	Bad/WC	4,92 m ²	
	Diele	3,38 m ²	
	Flur	2,67 m ²	
		<u>57,28 m²</u>	
	Terrasse zu ¼ ¹⁾	4,00 m ²	ca. 16,00 m ² x 0,25 = 4,00 m ²
		<u>61,28 m²</u>	ca. 61,00 m²

¹⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

Rohertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Die Gemeinde Dossenheim hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von **Januar 2023** bis **Juni 2023** war die Gemeinde **Dossenheim** durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

Postleitzahlgebiet 69221 Dossenheim

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	8,97 – 18,23 EUR/m ² (118)	12,63 EUR/m²
> 30 - 60 m ²	7,76 – 17,71 EUR/m ² (35)	11,92 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	9,34 – 15,50 EUR/m ² (45)	11,78 EUR/m²

Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	7,86 – 15,38 EUR/m ² (3.603)	11,11 EUR/m²
> 30 - 60 m ²	8,29 – 15,49 EUR/m ² (929)	11,41 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	7,91 – 14,29 EUR/m ² (1.334)	10,72 EUR/m²

Bei den v. g. Mietangaben handelt es sich um reine Angebotsmieten, die tatsächlichen Abschlussmieten weichen erfahrungsgemäß hiervon ab.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. A 2** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **10,50 EUR/m²** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. A 2 und des Gartens Nr. A 2 enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,50 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **412,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher-Rhein-Neckar-Kreis hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Mannheim** hat im **Grundstücksmarktbericht 2021** (Untersuchungszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor	
30 – 45 Jahre	1,0 %	0,1 – 1,7 %	21	26,9 – 33,2	i. M. 29,3
46 – 60 Jahre	1,4 %	1,0 – 1,8 %	14	28,6 – 39,9	i. M. 33,1

Der Gutachterausschuss der Stadt **Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZ) je nach Auswertungskriterium veröffentlicht:

Wohnungseigentum im Wiederverkauf

Auswertungsjahr 2022

Gebäudeart	Lage 3 *)	LZ	StAb +/-	RND	EWf	Kauffälle
im 03-04 Familienhaus		keine Angabe wegen unzureichender Fallzahlen				
im 05-10 Familienhaus		0,6 %	1,0	38	34	18
im 11-n Familienhaus		0,9 %	1,1	39	33	45
im Wohn/Geschäftshaus		0,7 %	1,5	33	31	19

StAb = Standardabweichung

RND = Restnutzungsdauer

EWf = Ertragswertfaktor

*) Der Gutachterausschuss Heidelberg hat eine kaufpreisorientierte Lageeinschätzung, ausgehend vom Bodenrichtwertniveau wie folgt vorgenommen:

Lage	Kaufpreisniveau in Heidelberg
1	sehr hoch
2	hoch
3	mittel
4	günstig
5	sehr günstig

Für das Bewertungsgrundstück in Dossenheim habe ich vergleichsweise die Werte der **Lage 3 (mittel)** herangezogen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,25 %** gewählt.

Hierbei findet u.a. die aktuelle wirtschaftliche Situation Berücksichtigung. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmitteln führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen bereits auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Bei einem Baualter zum Wertermittlungstichtag von 32 Jahren (Baujahr 1991) errechnet sich die Restnutzungsdauer (RND) mit **38 Jahren**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

In vorliegendem Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. A 2** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **220.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **3.605 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 61,00 m²)

Im **Grundstücksmarktbericht 2021** der Stadt **Mannheim** wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Untersuchungszeitraum **2021**) veröffentlicht:

Gesamtes Stadtgebiet

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle
46 – 70 m ²	3.362 EUR/m²	297

Die Spanne der Mittelpreise wiederverkaufter Eigentumswohnungen mit 46 – 70 m² Wohnfläche lag im Jahr 2021 innerhalb der einzelnen Stadtteile Mannheims zwischen 2.608 EUR/m² (Vogelstang) und 4.344 EUR/m² (Wallstadt) Wohnfläche.

Laut **Grundstücksmarktbericht 2023** der Stadt **Heidelberg** liegt der Durchschnittspreis für **Eigentumswohnungen** (Wiederverkauf) im Auswertungsjahr **2022** und in der Lageklasse 3 (mittleres Kaufpreisniveau) bei **4.488 EUR/m²** (Spanne zwischen 3.558 EUR/m² und 5.015 EUR/m² WF). Der Durchschnittspreis über alle Lageklassen 1 - 5 liegt bei **4.850 EUR/m²** Wohnfläche.

Der für die Gemeinde Dossenheim zuständige **Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat im **Immobilienmarktbericht 2022** folgende Vergleichspreise (Auswertungsjahr **2021**) veröffentlicht:

Gesamter Zuständigkeitsbereich (13 Kommunen)

- Wiederverkaufte Eigentumswohnungen → Mittelpreis **3.159 EUR/m²** Wohnfläche
- Wohnungseigentum nach Baujahresklassen: Baujahr 1985 bis 1999, 53 Kauffälle, Ø Baujahr 1994, Ø Wohnfläche 73 m² → Mittelpreis **3.120 EUR/m²** Wohnfläche

Die v. g. Vergleichspreise sind aufgrund der abweichenden Lage, der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte sowie der großen Spannweite nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich einer groben Orientierung dienen.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das

Wohnungseigentum mit 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dossenheim, Flurstück Nr. 8193, Konrad-Adenauer-Straße 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. A 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Keller Nr. A 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Garten Nr. A 2

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 27.07.2023** auf rd.:

220.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertzwanzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 8. September 2023

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim



6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

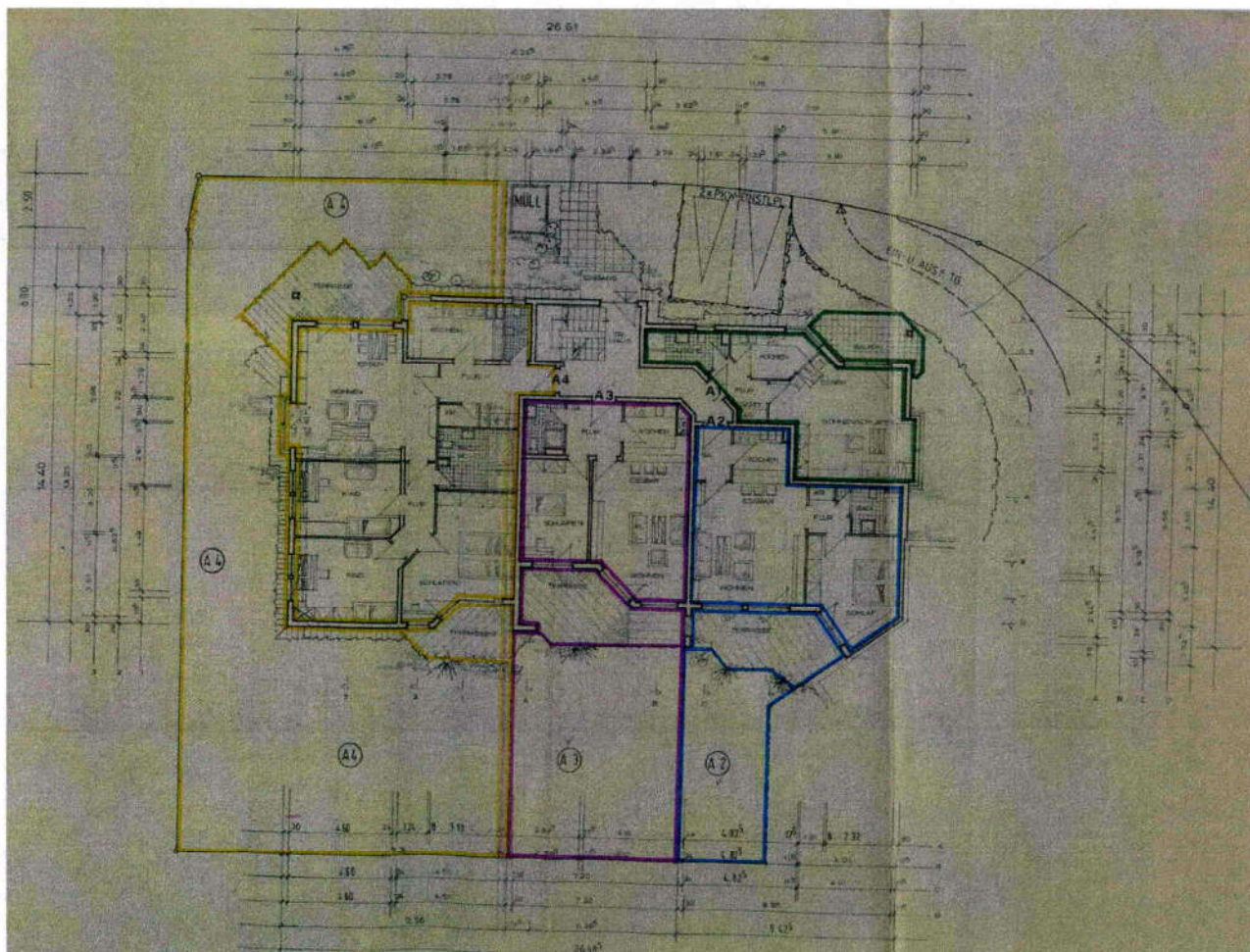
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
 Auszüge aus der Teilungserklärung vom 27.05.1991

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Wohnung Nr. A 2 + Terrasse und Garten Nr. A 2

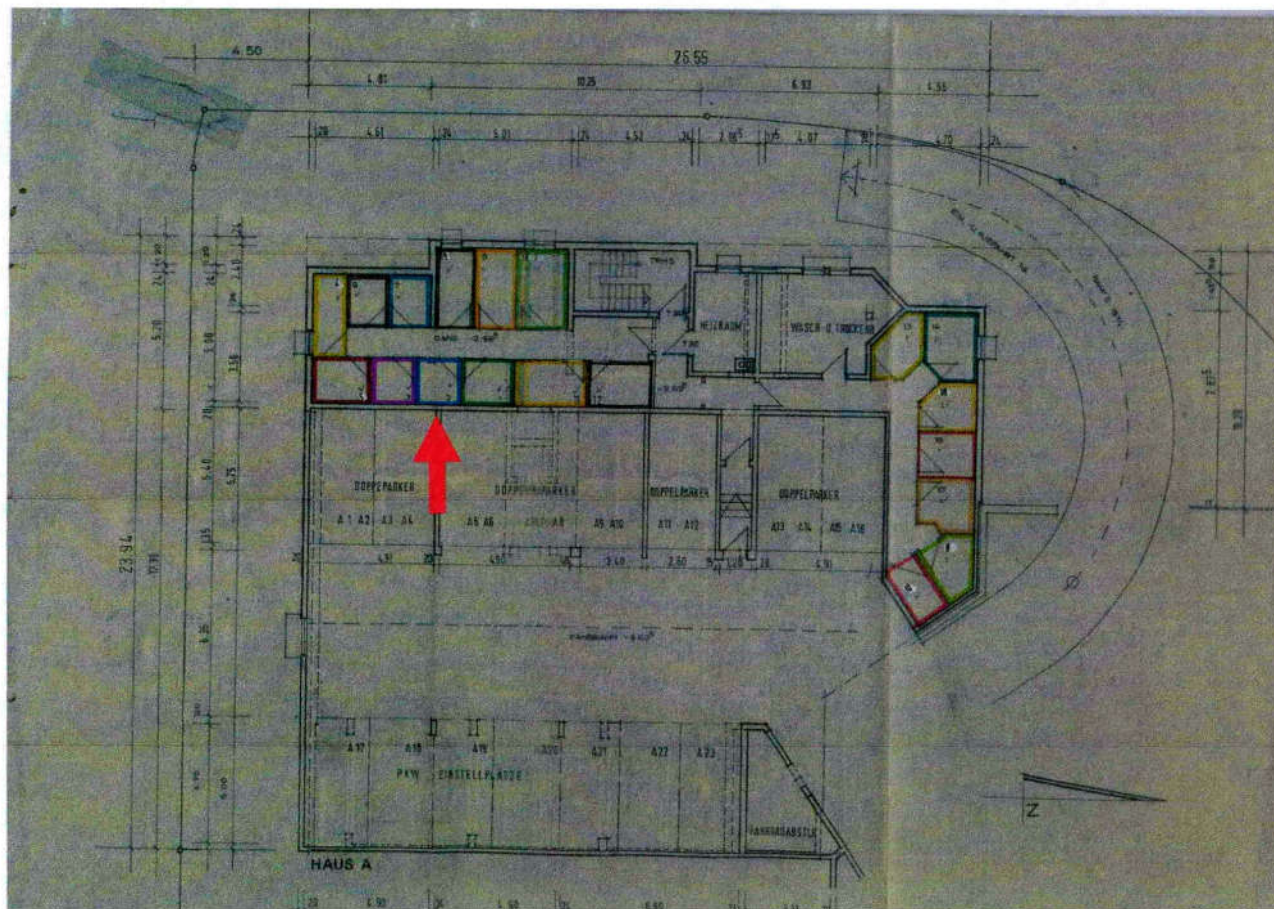
dunkelblau umrandet



GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS

Kellerraum Nr. A 2

dunkelblau umrandet



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



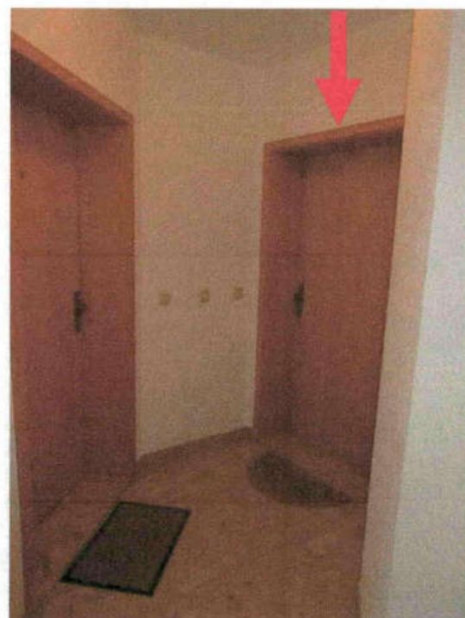
Straßenansicht Konrad-Adenauer-Str. 17



Rückansicht Konrad-Adenauer-Str. 17



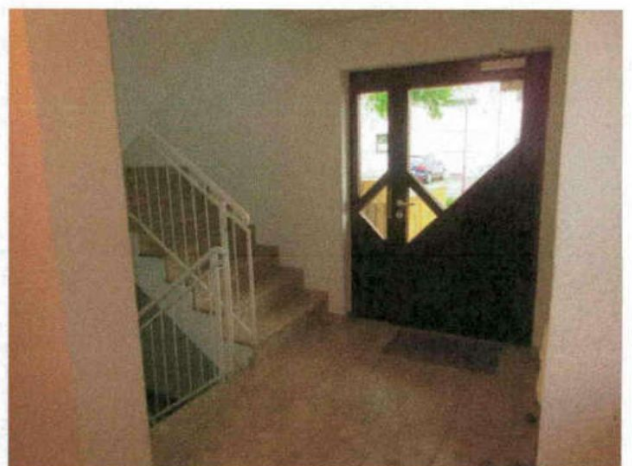
Terrasse der Wohnung Nr. A 2



Abschlussstür der Wohnung Nr. A 2



Hauseingang Konrad-Adenauer-Str. 17



Treppenhaus



Küche



Wohnzimmer



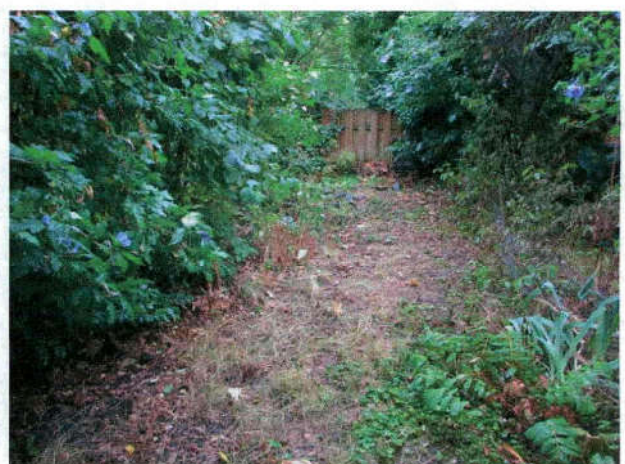
Schlafzimmer



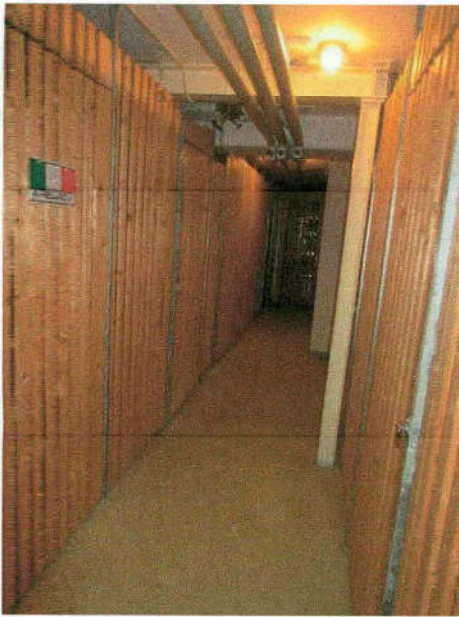
Bad



Terrasse Nr. A 2



Garten Nr. A 2



Mieterkeller



Kellerraum Nr. A 2



Heizung



Warmwasserbehälter



Gemeinschaftswaschraum



Elektro-Hauptverteilung

ANLAGE 4: AUSZÜGE AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS

Baulastenverzeichnis von <u>Dossenheim</u> (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer <u>8193/1</u>	Baulastenblatt Nr. _____
Gemarkung _____		Konrad-Adenauer -	Straße Nr. <u>13-17</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	Der Eigentümer - Erbbauberechtigte - des Grundstückes Gewann Dossenheim, Flst.Nr. 8193 übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 70 LBO die Verpflichtung sein Grundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - und hinsichtlich des Bauordnungsrechts - nur so zu bebauen, wie wenn es mit den Grundstücken Flst.Nr. 8193/1 und 8193/2 ein einheitliches Grundstück bilden würde. Eingetragen aufgrund Verfügung des Rhein-Neckar-Kreises - Kreisbauamt-In Heidelberg vom 6.9.1991 am 12.9.91. Dossenheim, den 12. September 1991 Bauamt 17/91 <i>[Signature]</i> Riedinger		
		Folgende Seite _____	

Baulastenverzeichnis von <u>Dossenheim</u> (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer <u>8193</u>	Baulastenblatt Nr. _____
Gemarkung _____		Konrad-Adenauer-	Straße Nr. _____
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	Der Eigentümer des Grundstücks in Dossenheim, Konrad-Adenauer-Str., Flst.Nr. 8193, übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung, auf seinem Grundstück 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 8136/4 zur Verfügung zu stellen. <i>Eingetragen, aufgrund Verfügung des RNK. vom 26.10.1989, am 9.11.89.</i> <i>[Signature]</i>		
		Folgende Seite _____	

Baulastenverzeichnis von		Dossenheim	Grundstück -- Flurstück-Nummer	8193	Baulastenblatt Nr.
II		(Gemarkung)	Konrad-Adenauer-		Seite
Gemarkung				Strasse Nr.	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Änderungen und Löschungen	
1	2			3	
	Der Eigentümer des Grundstücks in Dossenheim, Konrad-Adenauer-Str., Flst.Nr. 8193, übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung, auf seinem Grundstück 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 8136/7 zur Verfügung zu stellen. <i>Eintragung aufgrund Aufzeichnung des z.Nr. vom 26.10.88, Am 9.11.89.</i> <i>Willing</i>				
Folgende Seite					