

GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum mit **442/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **4459**, **536 m²** Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Eppelheim, Lessingstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten **Wohneinheit** (Untergeschoß und Erdgeschoß und Keller-raum Nr. 1). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an **Doppelgarage Nr. 1**.

Lessingstraße 14 in 69214 Eppelheim



Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg**
Abt. 50
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 4 K 34/21

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung: 19. November 2021
Wertermittlungsstichtag: **19. November 2021**
Qualitätsstichtag: 19. November 2021
Grundbuchangaben: Grundbuch von Eppelheim Nr. **2841**
Gemarkung Eppelheim, Flurstück Nr. **4459**
Lessingstraße 14, Gebäude- und Freifläche **536 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **19.11.2021** ermittelt mit rd.

550.000,00 EUR

(i. W.: Fünfhundertfünfzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **6 Ausfertigungen** in Papierform und 2 Ausfertigungen auf CD-ROM erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
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	6
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	6
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	9
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	18
5. Verkehrswert	19
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Auszüge aus der Teilungserklärung	24
Anlage 4	Objektfotos vom 19.11.2021 (10 Aufnahmen)	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	4 K 34/21
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Wohnungseigentum mit 442/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 4459, 536 m² Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Eppelheim, Lessingstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Untergeschoß und Erdgeschoß und Kellerraum Nr. 1). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Doppelgarage Nr. 1 .
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Eppelheim Nr. 2841
Ortsbesichtigung:	19. November 2021
Wertermittlungstichtag:	19. November 2021
Qualitätstichtag:	19. November 2021
Lage:	Maisonette-Wohnung, Untergeschoss + Erdgeschoss
Wohnfläche:	UG ca. 74,00 m² EG ca. 117,00 m² inkl. 2 Balkone zu ½ Summe ca. 191,00 m²
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	nicht bekannt geworden
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld:	840,00 EUR/Monat (davon anteilig 78,82 EUR/Monat für Rücklagen-Vorauszahlungen)
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 1 und die Doppelgarage Nr. 1 konnten nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Bewohn-/Nutzbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung und der Aktenlage.
Sonstiges:	Nach Aussage der WEG-Verwaltung wurde die Innentreppe zwischen Unter- und Erdgeschoss in der Wohnung Nr. 1 entfernt und die Aussparung in der Geschosdecke geschlossen. Zudem ist im Untergeschoss eine Tür im Bereich des Bades in die Gebäudeaußenwand eingebaut und ein großer Lichtschacht mit Terrasse vor der Wohnung Nr. 1 angelegt worden. Bei den vorgenannten baulichen Veränderungen handelt es sich um Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum, die von der Eigentümergemeinschaft nicht genehmigt worden sind. Nach Angabe ist ein Rechtsstreit mit entsprechenden Rückbauforderungen anhängig. Da keine Anpassung der Teilungserklärung bzw. keine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft vorliegen, erfolgt die Bewertung auf Basis der Abgeschlossenheitspläne aus der Teilungserklärung vom 03.10.1986 unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages für erforderliche Rückbaumaßnahmen aufgrund der baulichen Veränderungen.

Mit Schreiben vom 18.10.2021 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 19.11.2021 geladen.

Gebäude und Grundstück Lessingstraße 14 in 69214 Eppelheim wurden am **19.11.2021** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 1 sowie die Doppelgarage Nr. 1 waren nicht zugänglich.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil. Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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 06.10.2021 und An-schreiben vom 07.10.2021 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 19.11.2021 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
- Wohnungsgrundbuch von Eppelheim Nr. 2841, amtlicher Ausdruck vom 02.06.2021 (ohne Abt. III)
- Teilungserklärung vom 03.10.1986 und Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.09.1986, Änderung vom 07.04.2014 mit ergänzter Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.02.2014
- Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2022 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlung vom 06.05.2029, 26.06.2020, 08.10.2021, Energieausweis vom 29.01.2020

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 19. November 2021** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Stadt **Eppelheim**. Eppelheim liegt in Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Bezirk Karlsruhe, hat etwa 15.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 590 ha. Zuständiges Grundbuchamt ist Eppelheim, zuständiges Amtsgericht Heidelberg.

Erstmals wurde Eppelheim im Jahre 771 erwähnt, im Laufe der Zeit hat sich Eppelheim zu einer Stadt mit guter Infrastruktur entwickelt. In der Stadt sind alle Schultypen etabliert, gut ausgebaute Sportanlagen sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung, Gewerbeansiedlungen der verschiedensten Art gewährleisten Arbeitsplätze. Durch die Lage mitten in der Kurpfalz eröffnet sich die Möglichkeit, viele umliegende Städte und Gemeinden, wie Heidelberg, Schwetzingen, Mannheim und die nahe liegende Pfalz, den Odenwald sowie das Kraichgau mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto gut zu erreichen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Eppelheim. Bis zur Stadtmitte mit Ladengeschäften, gastronomischen Einrichtungen und Rathaus sind es etwa 500 m. Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, in etwa 1,0 km Entfernung (Luftlinie) liegt das Autobahnkreuz Heidelberg mit den Anbindungen an die A5 Richtung Darmstadt/Frankfurt bzw. Karlsruhe/Stuttgart und die A656 Richtung Mannheim bzw. die B37 Richtung Heidelberg.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück südlich der Lessingstraße und westlich der Seestraße. Bei der Lessingstraße handelt es sich um eine normal befahrene Durchgangsstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig sind befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Wohnbebauung. Es handelt sich um eine mittlere bis gute, ruhige Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bieten der S-Bahnhof „HD-Pfaffengrund-Wieblingen“ (Entfernung ca. 3,0 km) sowie in der Nähe verkehrende Bus- und Straßenbahnlinien, die in fußläufiger Entfernung erreichbar sind.

2.2. Gestalt und Form

Das **536 m²** große Grundstück Flst. Nr. **4459** ist annähernd trapezförmig geschnitten mit einer leichten Abschrägung der nördlichen Grundstücksecke (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zu den Straßen und den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und 2 Obergeschossen. Zwischen Wohnhaus und südlicher Grundstücksgrenze befindet sich eine **Doppelgarage**.

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 Bezirk Schwetzingen veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, 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 vorliegenden **Grundbuchs von Eppelheim Nr. 2841** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 2 in Abteilung II, eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk 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 Mail-Auskunft der Stadt Eppelheim, Baurechtsamt vom 16.11.2021 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft vom 07.02.2022 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2013 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für die Grundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

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.

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 ist mit einem freistehenden **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und 2 Obergeschossen. Zwischen Wohnhaus und südlicher Grundstücksgrenze befindet sich eine **Doppelgarage**.

Laut Aktenlage wurde die Bebauung etwa **1973** errichtet. In späteren Jahren erfolgten verschiedene Wertverbesserungen am Gemeinschaftseigentum.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **03.10.1986** und der Änderung vom **07.04.2014** geregelt.

Das Gebäude enthält **5 Eigentumswohnungen** nebst Keller- und Gemeinschaftsräumen. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine **Doppelgarage** und **4 Kfz-Stellplätze** im Freien für die Sondernutzungsrechte begründet worden.

Die **Wohnung Nr. 1** liegt im **Unter- und Erdgeschoss**. Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine **Maisonette-Wohnung**, beide Geschosse sind über eine Innentreppe verbunden.

Raumaufteilung lt. Teilungsplan

UG: 2 Zimmer, Bad/WC, Diele

EG: Wohnen, Essen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Garderobe, Diele, 2 Balkone

Die Wohnfläche beträgt ca. **191,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung Nr. 1 ist das **Sondernutzungsrecht** an der **Doppelgarage Nr. 1** zugeordnet. Die Garage ist von der Seestraße aus befahrbar. Die Nutzfläche der Garage beträgt ca. 30,00 m².

Der Wohnung Nr. 1 ist der **Kellerraum Nr. 1** zugeordnet. Der Kellerraum hat lt. Teilungsplan eine Nutzfläche von ca. 9,00 m².

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

<u>Konstruktion Wohnhaus</u>	gemäß Augenschein bzw. baujähriblicher Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	verm. Massivdecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Flachdach, verm. Pappeindeckung mit Bekiesung, Dachklempnerarbeiten aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe massiv mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Ornamentglasausschnitten und integrierter Briefkastenanlage, Wohnungsabschlusstüren aus Holzwerkstoff in Holz- bzw. Stahlzargen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wohnungen mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Öl-Zentralheizung
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Eingangstürüberdachung, Balkone

Keller

Fußböden:	Estrich
Wände/Decken:	Mauerwerk/Beton
Türen:	Holz- bzw. Stahltüren, Mieterkeller Holzlattenverschläge
Elektroanlage:	normale, baualtersgemäße Ausführung

Ausbau Wohnung Nr. 1

Die Wohnung Nr. 1 konnte nicht von innen besichtigt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob bzw. in welchem Umfang ggf. Modernisierungsmaßnahmen am Sondereigentum erfolgt sind.

Doppelgarage Nr. 1

Massivbau, Fassaden Putz mit Anstrich, Flachdach, verm. Pappeindeckung, elektrisches Garagentor, rückwärtig Fenster und Tür.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude. Hoffläche, Garagenzufahrt und Kfz-Stellplätze mit Betonsteinen befestigt, Vorgartenbegrünungen, Einfriedungen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Die von außen einsehbaren Gebäudeteile und Außenanlagen befinden sich weitgehend in altersgerechtem Zustand. Die Fassaden sind partiell stärker verschmutzt. Nach Angabe der WEG-Verwaltung ist mittelfristig eine Sanierung der Balkone erforderlich. Dacheindeckung, Treppenhausfenster und Hauseingangstür- nebst Briefkastenanlage sind nach Angabe der WEG-Verwaltung innerhalb der letzten Jahre erneuert worden.

Nach Aussage der Verwaltung ist die Instandhaltungsrücklage des Objektes relativ gering. Für zukünftig erforderliche größere Instandsetzungs-, Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden Sonderumlagen fällig.

Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht den heutigen Forderungen. Die Außenwände sind mit 24-er Mauerwerk verhältnismäßig dünn.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 29.01.2020 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchskennwerte betragen:

Endenergieverbrauch	230,00 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	253,00 kWh/(m ² *a)

Sondereigentum: Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 1** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob bzw. in welchem Umfang die Wohnung modernisiert wurde. Für die Bewertung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt. Die Fenster sind nach Angabe der WEG-Verwaltung erneuert worden. Zum genauen Zeitpunkt und zur Qualität der Fenster kann keine Angabe gemacht werden.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind als ausreichend (UG) bis gut (EG einzuschätzen. Die beiden Balkone im Erdgeschoss sind zur Seestraße (Osten) ausgerichtet. Die Bäder werden über Fenster natürlich belichtet und belüftet.

Die **Doppelgarage Nr. 1** befindet sich äußerlich in normalem, altersgerechtem Zustand, wesentlicher Instandhaltungsrückstau ist nicht erkennbar. Das Garagentor ist offenbar erneuert worden.

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 keine 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 eine zusätzliche 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 Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen zum Stichtag **01.01.2021** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **690,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B - W
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Art der Nutzung	= Wohnbauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit ca. **10 %** geschätzt.

$$\begin{array}{rcll} 690,00 \text{ EUR/m}^2 & \times & (1 + 0,10) & = & 759,00 \text{ EUR/m}^2 \\ \text{Bodenwert zum Stichtag } \mathbf{19.11.2021} & & \text{rd.} & & \mathbf{760,00 \text{ EUR/m}^2} \end{array}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **760,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **536 m²** beträgt der Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$536 \text{ m}^2 \quad \times \quad 760,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 407.360 \text{ EUR}$$

Bei **442/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 1**:

$$407.360 \text{ EUR} \quad \times \quad 442/1000 \quad = \quad 180.053 \text{ EUR}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1}} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{180.000 \text{ EUR}}$$

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 wird auf Grundlage der Teilungspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.09.1986 (vgl. **Anlage 2**) ermittelt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Wohnung sind nicht erfolgt. Die Ergebnisse sind deshalb ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 1

UG	Kind 1	33,96 m ²	
	Kind 2	24,01 m ²	
	Bad	5,09 m ²	
	Diele	<u>10,48 m²</u>	73,54 m ²
EG	Wohnen	34,65 m ²	
	Essen	15,45 m ²	
	Diele	11,31 m ²	
	Eltern	24,59 m ²	
	Küche	8,79 m ²	
	Bad	10,34 m ²	
	Gäste-WC	1,94 m ²	
	Garderobe	<u>2,93 m²</u>	110,00 m ²
	Balkon 1 zu ½ ¹⁾	7,35 m ² x 0,5	3,67 m ²
	Balkon 2 zu ½ ¹⁾	7,00 m ² x 0,5	<u>3,50 m²</u>
		190,71 m ²	
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 2			ca. <u>191,00 m²</u>

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 zur Hälfte anzurechnen.

Rohhertrag

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 Stadt Eppelheim hat keinen Mietspiegel veröffentlicht.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von April 2021 bis September 2021 ist die Stadt **Eppelheim** 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 69214

<u>Wohnfläche</u>	<u>Angebotsmiete (Angebote)</u>	<u>Ø Angebote</u>
Alle Mietangebote	8,16 – 17,27 EUR/m ² (145)	11,34 EUR/m²
Wohnungen		
> 60 – 90 m ²	7,74 – 11,25 EUR/m ² (36)	9,33 EUR/m²
> 90 – 120 m ²	7,11 – 11,75 EUR/m ² (19)	9,61 EUR/m²
> 120 m ²	10,00 – 13,33 EUR/m ² (4)	11,55 EUR/m²

Die durchschnittliche Angebotsmiete über alle Wohnungsgrößen zusammen wird in **Eppelheim** mit **11,38 EUR/m²** Wohnfläche angegeben.

Rhein-Neckar-Kreis

<u>Wohnfläche</u>	<u>Angebotsmiete (Angebote)</u>	<u>Ø Angebote</u>
Alle Mietangebote	7,03 – 14,33 EUR/m ² (3.450)	10,24 EUR/m²
Wohnungen		
> 60 – 90 m ²	7,00 – 12,70 EUR/m ² (1.317)	9,60 EUR/m²
> 90 – 120 m ²	6,99 – 13,54 EUR/m ² (619)	9,93 EUR/m²
> 120 m ²	6,60 – 13,54 EUR/m ² (411)	9,72 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, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der Wohnung von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m²** Wohnfläche aus.

Im gewählten Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 1 enthalten.

Für die **Doppelgarage Nr. 1** wird ein Mietansatz von monatlich **100,00 EUR** berücksichtigt.

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 **12,20 EUR/m²** Wohnfläche und **92,00 EUR/Garageneinstellplatz** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **373,00 EUR/Eigentumswohnung** und **42,00 EUR/Garageneinstellplatz** 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 Bezirk Schwetzingen hat für die Stadt Eppelheim keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Für die Stadt **Schwetzingen** hat der Gutachterausschuss mit Sitzung vom **26.09.2019** für **Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern über 5 Wohnungen** Liegenschaftszinssätze von **2,75%** bis **3,50%** veröffentlicht.

Der **Gutachterausschuss Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2020** (Berichtsjahr 2018/2019) für Wohnungseigentum folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (lageabhängig) je nach Auswertungskriterium veröffentlicht:

Wiederverkauf

Gebäudeart	Lage 3 *)	StAb +/-	RND	EWF	Kauffälle	Ø WF
im 03-04 Familienhaus	keine Angabe wegen unzureichender Fallzahlen					
im 05-10 Familienhaus	1,9 %	1,2	43	27	44	66 m ²
im 11-n Familienhaus	2,1 %	1,3	42	26	92	62 m ²
im Wohn/Geschäftshaus	1,5 %	1,4	38	27	35	64 m ²

*) 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 Eppelheim habe ich vergleichsweise die Werte der **Lage 3 (mittel)** herangezogen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2020** folgende Liegenschaftszinssätze (Berichtsjahr 2020) veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 50 m ²	30 – 45 Jahre	1,1 %	0,6 – 1,7 %	9	22,9 – 31,5 i. M. 27,6
51 – 90 m ²	30 – 45 Jahre	0,9 %	0,4 – 1,8 %	44	22,1 – 30,4 i. M. 26,8

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch des gewählten Nettokaltmietansatzes und der Restnutzungsdauer (34 Jahre) wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,5 %** gewählt.

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. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1973) sowie des unterstellten technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (mittlerer Modernisierungsgrad) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **34 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung und der deshalb getroffenen Annahmen hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung wird ein Risikolabschlag von **2,5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

Aufgrund erforderlicher Rückbaumaßnahmen im Bereich des Wohnungseigentums Nr. 1 im Zusammenhang mit den ungenehmigten Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum (Entfernen Innentreppe und Schließen Deckendurchbruch, Einbau Außentür im UG und Anlegen eines Lichtschachtes mit Terrasse) erfolgt ein weiterer Sicherheitsabschlag von **5,0 %** vom vorläufigen Ertragswert.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche					ca. 191,00 m ²
Nettokaltmiete					9,00 EUR/m ² WF
Doppelgarage					100,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten					rd. 16 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen					34 Jahre
anteiliger Bodenwert					180.000 EUR
Liegenschaftszinssatz					1,5 %
Wohnung Nr. 1	191,00 m ²	x	9,00 EUR/m ²	x	12 Monate = 20.628 EUR
Doppelgarage Nr. 1	1,00 Stck.	x	100,00 EUR	x	12 Monate = <u>1.200 EUR</u>
Jahresrohertrag					= 21.828 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.					
• Mietausfallwagnis 2 %			437 EUR		
• Verwaltung 373,00 EUR/Wohnung			373 EUR		
2 Garagenstellplätze x 42,00 EUR/Stpl.			84 EUR		
• Instandhaltungskosten					
191,00 m ² x 12,20 EUR/m ² WF			2.330 EUR		
2 Garagenstellplätze x 92,00 EUR/Stpl.			<u>184 EUR</u>		
insgesamt rd. 16 %			3.408 EUR		- <u>3.408 EUR</u>
Jahresreinertrag					= 18.420 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger Bodenwert 180.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 1,5 %					
180.000 EUR x 1,5 %					- <u>2.700 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag					= 15.720 EUR
Barwertfaktor RND 34 J. / 1,5 % = 26,48					x <u>26,48</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 416.266 EUR
Bodenwert					+ <u>180.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert					= 596.266 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 2,5%			- 14.907 EUR		
• Risikoabschlag Rückbaumaßnahmen 5,0%			- <u>29.813 EUR</u>		
Summe Minderungen			- 44.720 EUR		- <u>44.720 EUR</u>
Ertragswert					= 551.546 EUR
Ertragswert gerundet					rd. <u>552.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert (596.266 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 3.120 EUR/m² Wohnfläche (ca. 191,00 m²) inklusive Doppelgarage sowie dem rd. 27,32-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (21.828 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 1** nebst Kellerraum Nr. 1 und Sondernutzungsrecht an der Doppelgarage Nr. 1 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **552.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert (596.266 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **3.120 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 191,00 m²) inklusive Doppelgarage.

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen konnten keine, aus Kaufpreisen ermittelte Vergleichswerte für ähnliches Wohneigentum in Eppelheim zur Verfügung gestellt werden.

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt. Er 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 442/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 4459, 536 m² Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Eppelheim, Lessingstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Untergeschoß und Erdgeschoß und Kellerraum Nr. 1) und dem Sondernutzungsrecht an Doppelgarage Nr. 1

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 19.11.2021** gerundet auf:

550.000,00 EUR

(i. W.: Fünfhundertfünfzigtausend 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, 08. Februar 2022

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)
- Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR**) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006)
- 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 (**WoFIV**) 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)
- Gerady, Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Lose Blatt Sammlung (2001)

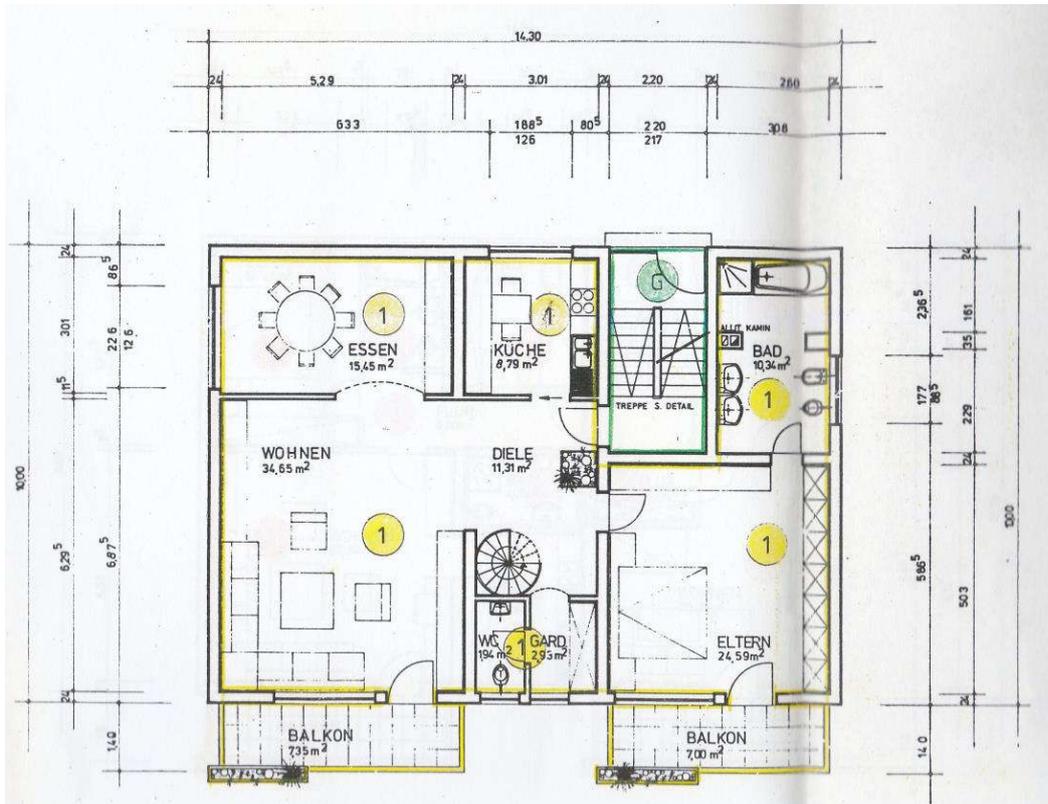
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)



ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

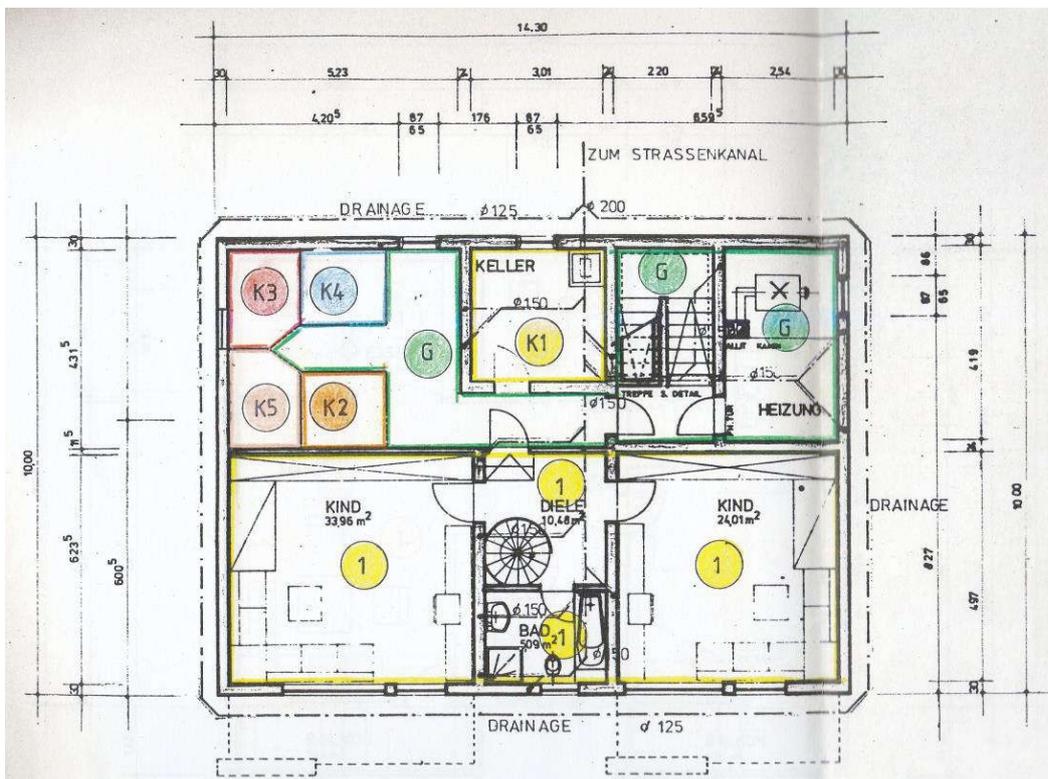
GRUNDRISS ERDGESCHOSS Wohnung Nr. 1

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **01.09.1986** zur Teilungserklärung vom **03.10.1986**



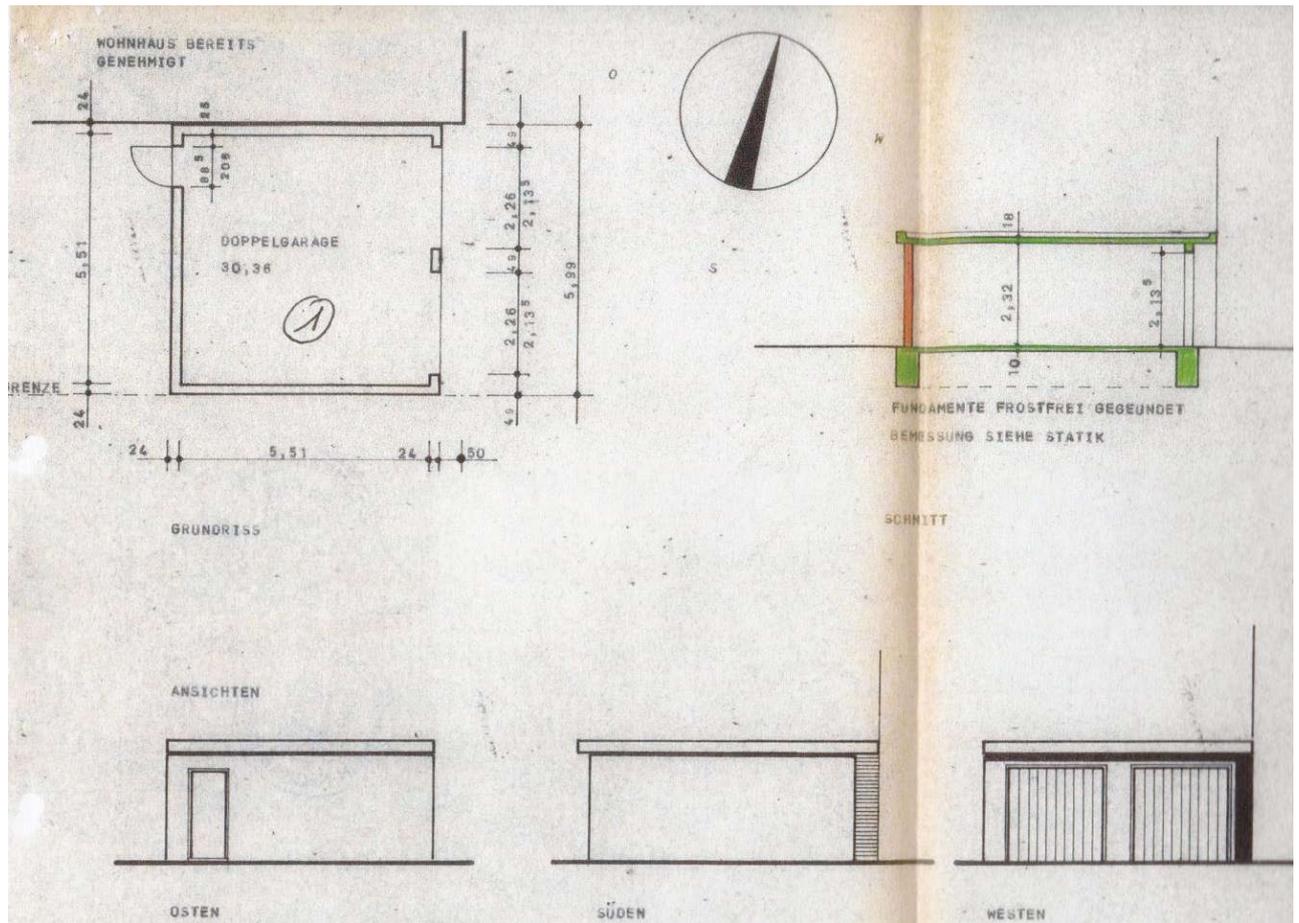
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS Wohnung Nr. 1, Kellerraum Nr. 1

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **01.09.1986** zur Teilungserklärung vom **03.10.1986**



DOPPELGARAGE NR. 1

Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **04.02.2014** zur Änderung vom **07.04.2014** der Teilungserklärung vom **03.10.1986**



ANLAGE 3: TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 03.10.1986

U 1. 442,0 /1000 Anteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Untergeschoß und Erdgeschoß des Hauses gelegenen Wohnung/Aufteilungsplan Nr. 1, bestehend aus zwei Zimmern, Diele und Bad sowie Kellerraum im Untergeschoß, einem Wohn- und Eßzimmer nebst Diele, Garderobe, einem weiteren Zimmer, Küche, Bad, WC und zwei Balkonen im Erdgeschoß

U 2. 106,9 /1000 Anteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1.OG gelegenen Einzimmerwohnung/Aufteilungsplan Nr. 2, bestehend aus einem Zimmer, Flur, Bad und Küche sowie Balkon im 1. OG und einem Kellerraum im Kellergeschoß

U 3. 172,1 /1000 Anteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. OG gelegenen Dreizimmerwohnung/Aufteilungsplan Nr. 3, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad und Balkon im ersten OG und einem Kellerraum im Kellergeschoß

U 4. 106,9 /1000 Anteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. OG gelegenen Einzimmerwohnung/Aufteilungsplan Nr. 4, bestehend aus einem Zimmer, Flur, Bad und Küche sowie Balkon im 2. OG und einem Kellerraum im Kellergeschoß

U 5. 172,1 /1000 Anteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2.OG gelegenen Dreizimmerwohnung/Aufteilungsplan Nr. 5, bestehend aus 3 Zimmern, Flur, Bad und Küche sowie Balkon im 2.Obergeschoß und einem Kellerraum im Kellergeschoß

§ 2

Den Wohneinheiten Nr. 1 bis 5 wird jeweils das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz der Nummer zugewiesen, welche der Nummer der Wohneinheit selbst entspricht.



Auszüge aus der Änderung vom **07.04.2014** der Teilungserklärung vom **03.10.1986**

Die Frage nach der Vorbefassung i.S.d. Beurkundungsgesetzes wurde verneint.

Sie erklären:

Änderung einer Teilungserklärung

Die Erschienenen/Vertretenen sind die vollzähligen Eigentümer bzw. Kaufanwärter des nach WEG aufgeteilten Grundstücks von Eppelheim, Flurstück Nr.4459, Gebäude- und Freifläche Lessingstr. 14, 536 qm.

Die Aufteilung erfolgte mit Teilungserklärung vom 3.10.1986. Die einzelnen dadurch entstandenen Einheiten sind eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Eppelheim Blatt 2841 bis 2845.

In der vorstehenden Teilungserklärung vom 3.10.1986 und der zugrundeliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung war die damals bereits bestehende und errichtete Doppelgarage im Plan nicht enthalten und damit insoweit auch kein Sondereigentum gebildet worden.

Unter Bezugnahme auf die anliegende Nachtragsabgeschlossenheitsbescheinigung vom 4.2.2014 erklären sämtliche Eigentümer dass die

- 3 -

dort mit Nr. 1 bezeichnete Doppelgarage Sondereigentum der in Blatt 2841 eingetragenen Wohneinheit Nr. 1 ist.

Sie sind sich über den Eigentumsübergang einig und bewilligen und beantragen, das Sondereigentum an der in der Nachtragsabgeschlossenheitsbescheinigung vom 4.2.2014 mit Nr. 1 bezeichneten Doppelgarage der in Blatt 2841 eingetragenen Wohneinheit Nr. 1 zuzuschreiben. Das bisher an dieser Stelle befindliche Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 wird aufgehoben.

Der Vollzug der Eigentumsänderung wird bewilligt und beantragt.

Der Notar wird beauftragt, Zustimmungserklärungen der Grundpfandgläubiger sowie Genehmigungserklärung des Vertretenen einzuholen.

ANLAGE 4: OBJEKTFOTOS



Ansicht von der Seestraße, **Wohnung Nr. 1** im UG + EG



Vorderansicht **Doppelgarage Nr. 1**



Ansicht von der Lessingstraße



Wohnung Nr. 1 im Unter- und Erdgeschoss



Hauseingang Lessingstraße 14



Rückansicht **Doppelgarage Nr. 1**



Abschlusstür der Wohnung Nr. 1 im EG



Abschlusstür der Wohnung Nr. 1 im UG



Treppenaufgang



Treppenhaus Eingangsbereich