

---

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
Flurstück Nr. **7774** bebaut mit einem **4 Familienwohnhaus** mit **8 Pkw-Stellplätzen**  
**Otto-Dix-Straße 17 in 68789 Sankt Leon-Rot**



Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Heidelberg</b> Abt. 50 Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg <b>AZ: 5 K 8/22</b>
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Ortsbesichtigung:	8. Juli 2022
Wertermittlungsstichtag:	<b>8. Juli 2022</b>
Qualitätsstichtag:	8. Juli 2022
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rot Nr. <b>2799</b> , BV 22 Gemarkung Rot, Flurstück Nr. <b>7774</b> Otto-Dix-Straße 17, Gebäude- und Freifläche <b>756 m²</b>

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **08.07.2022** ermittelt mit rd.

**1.280.000,00 EUR**

(i. W.: Eine Million Zweihundertachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in **5 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
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
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
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
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
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
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>20</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

---

<u>Anlagen</u>	
Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Bauzeichnungen
Anlage 3	Objektfotos vom 08.07.2022 (18 Aufnahmen)

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Heidelberg</b> , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	<b>5 K 8/22</b>
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Rot, Flurstück Nr. <b>7774</b> , <b>756 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche, Otto-Dix-Straße 17
Grundbuch:	Grundbuch von Rot Nr. <b>2799</b> , BV 22
Ortsbesichtigung:	8. Juli 2022
Wertermittlungstichtag:	<b>8. Juli 2022</b>
Qualitätsstichtag:	8. Juli 2022
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 20.06.2022 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 08.07.2022 geladen.

Gebäude und Grundstück Otto-Dix-Straße 17 in 68789 Sankt Leon-Rot wurden am **08.07.2022** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Alle Räumlichkeiten konnten 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 02.06.2022 und Anschreiben vom 02.06.2022 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 08.07.2022 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 Rot Nr. 2799, amtlicher Ausdruck vom 04.02.2022 (ohne Abt. III)
- Auszüge aus der Bauakte (Baurechtsamt der Gemeinde Sankt Leon-Rot)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Plan Stellplatzzuordnung, Wohnflächenberechnung, 4 Mietverträge, Energieausweis vom 22.01.2015

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 8. Juli 2022** 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

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Sankt Leon-Rot, ca. 14.000 Einwohner (Stand 31.12.2020)
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 18 km), Sinsheim (ca. 20 km), Mannheim (ca. 30 km), Walldorf, Wiesloch <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A5, A6; Anschluss Autobahnkreuz Walldorf (ca. 3,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 3,5 km) <u>S-Bahn:</u> Rot/Malsch (ca. 3,0 km) <u>diverse Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

#### Kleinräumige Lage

Ortsteil:	<b>Rot</b>
innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsrandbereich, Eckgrundstück, westlich der Otto-Dix-Straße, südlich der Ernst-Barlach-Straße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund-, Haupt- Werkrealschule, Privatschule im Ort, weitere Schulen in Walldorf, Wiesloch, Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt, insgesamt mittlere Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Wohnstraße, geringes Verkehrsaufkommen, vorwiegend Anliegerverkehr, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus freistehend

## 2.2. Gestalt und Form

Das **756 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **7774** ist annähernd rechteckig geschnitten mit zwei leicht abgeschrägten Ecken (siehe Lageplan **Anlage 1**) und relativ eben. Es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Die an der Otto-Dix-Straße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 23,70 m, die an der Ernst-Barlach-Straße anliegende Grundstückstiefe beträgt ca. 32,00 m.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **7774** ist mit einem freistehenden **4 Familienwohnhaus** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befinden sich zudem **8 Pkw-Stellplätze** im Freien.

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 zuständigen Gutachterausschuss Südöstlicher 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.

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Rot Nr. 2799, Abteilung II, BV 22:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Der unter lfd. Nr. 17 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 mündlicher Aussage des Bauamtes der Gemeinde St. Leon-Rot (23.06.2022, Frau Ittensohn-Back) sind für das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 7774 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 12.09.2022 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet.

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

#### **2.5.4 Denkmalschutz**

Denkmalschutz besteht nicht.

#### **2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rosenstraße/Tränkgeweg, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 08.01.2005. Dieser weist für den Bereich des Grundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	=	Geschossflächenzahl 0,8
WH=7,00	=	Wandhöhe 7,00 m

Nur Doppelhäuser zulässig  
Maximal 2 Wohnungen

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens unter Einbeziehung der erteilten Baugenehmigungen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden, soweit es für die Bewertung relevant ist, geprüft.

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 **4 Familienwohnhaus** bebaut. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG). Auf dem Grundstück befinden sich zudem **8 Pkw-Stellplätze** im Freien.

Die Bebauung wurde **2005** errichtet.

Das Gebäude enthält **4 Wohnungen** mit insgesamt ca. **458,00 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Gebäudegliederung Seitenzuordnung links/rechts vom Treppenaufgang aus gesehen

Wohnung 1 EG links	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, AR, Terrasse	ca. 90,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 2 EG rechts	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, AR, Terrasse	ca. 90,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 3 OG/DG links	4,5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flure, 2 x AR, Balkon	ca. 139,00 m <sup>2</sup>
Wohnung 4 OG/DG rechts	4,5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flure, 2 x AR, Balkon	ca. <u>139,00 m<sup>2</sup></u>
Summe Wohnflächen		ca. <b><u>458,00 m<sup>2</sup></u></b>

Bei den Wohnungen 3 + 4 handelt es sich um Maisonette-Wohnungen, die Räumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoss sind jeweils über eine Innentreppe miteinander verbunden. Das Dachgeschoss ist bis zum First ausgebaut, einen Spitzboden gibt es nicht.

Im Kellergeschoss befinden sich 4 Mieterkeller, Fahrradraum/Gemeinschaftskeller, Hausmeister-raum, Wasch-/Trocknerraum und Haustechnik-/Heizraum.

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



### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Konstruktion

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton bzw. Stahlbeton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Rauputz mit hellem Anstrich
Dach:	Satteldach, höhenversetzte Dachschrägen mit verschiedenen Neigungen, Holz-sparrendach, Wärmedämmung, Betonziegeldeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Kenngott-Treppe mit Kunststeinbelag, Metall-/Holzgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstür aus pulverbeschichtetem Leichtmetall bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Balkone, Kelleraußentreppe, Dachgauben, Eingangstürüberdachung

#### Ausbau

Sanitärausstattung:	Bäder EG, OG: eingeflieste Badewanne, Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten Duschen DG: Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierungen sind Eigentum der Mieter und <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, baualtersgerechte Ausführung
Heizverteilung:	Heizverteilung über Plattenheizkörper
Fußböden:	Wohnräume, Flure, Abstellräume: Laminat; Küchen, Bäder, Balkone: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche raumhoch gefliest, Arbeitsbereiche der Küchen mit Fliesen-spiegel
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	Innentüren als furnierte Holzplattentüren (Farbe weiß)
Innentreppen:	WE 3 + 4: gewendelte Kenngott-Treppe mit Holzstufen, Metall-/Holzgeländer
Besondere Einbauten:	Keine

#### Keller

Fußböden:	Estrich beschichtet bzw. gestrichen
Wände/Decken:	Beton/Mauerwerk, weiß gestrichen
Türen:	Stahltüren
Elektroanlage:	normale baualtersgerechte Ausführung
Sonstiges:	Gemeinschaftswaschraum mit Wasser-/Abwasser- und Elektroanschluss für jede Wohnung

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Zufahrten, Wege mit Betonpflaster befestigt, 8 Pkw-Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt, Terrassenbefestigungen, Begrünungen, Einfriedungen.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Bau- und Unterhaltungszustand des **Wohnhauses** sind dem Baualter entsprechend angemessen. Das Objekt ist gepflegt, partiell sind leichte Setzrisse in Decken-/Wandixeln bzw. im Bereich der Fensterstürze erkennbar.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist großzügig und funktional, die Ausstattungen sind ansprechend und zeitgemäß.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind sehr gut. Alle Fenster sind als bodentiefe Elemente ausgeführt. Die Bäder sind tagesbelichtet.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 22.01.2015 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	73,17 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	80,49 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Die **Außenanlagen** befinden sich in gepflegtem, altersgerechtem Unterhaltungszustand.

Das Objekt eignet sich sehr gut für die Aufteilung in Wohneigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz.

## 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 Grundstück die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Grundstücks 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 eindeutig 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 in vorliegendem Fall verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zur erforderlichen Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Der Sachwert kann demzufolge nicht mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden.

*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 Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **460,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbauflächen
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	40 m

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

$$460,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,10) \quad = \quad 506,00 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Bodenwert zum Stichtag } \mathbf{08.07.2022} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{\underline{510,00 \text{ EUR/m}^2}}$$

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **7774**      **756 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **510,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$756 \text{ m}^2 \quad \times \quad 510,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 385.560 \text{ EUR}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert Flurstück Nr. 7774}} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{\underline{386.000 \text{ EUR}}}$$

## 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 der vorliegenden Flächenberechnung vom 01.06.2005 entnommen und anhand der Grundrisspläne (vgl. **Anlage 2**) und der Örtlichkeit auf Plausibilität überprüft. Ein Flächenaufmaß der Räumlichkeiten wurden von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

#### Wohnung 1

<b>EG links</b>	Wohnen/Essen	=	32,48 m <sup>2</sup>		
	Schlafen	=	13,27 m <sup>2</sup>		
	Kind	=	11,13 m <sup>2</sup>		
	Kochen	=	7,64 m <sup>2</sup>		
	Bad/WC	=	7,71 m <sup>2</sup>		
	Flur	=	8,75 m <sup>2</sup>		
	Abstellraum	=	<u>2,34 m<sup>2</sup></u>		
			83,32 m <sup>2</sup> ./. 1% Putz	=	82,49 m <sup>2</sup>
	Terrasse zu ½		14,89 m <sup>2</sup> x 0,5		<u>7,44 m<sup>2</sup></u>
					89,93 m <sup>2</sup> rd. <b>90,00 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 2

<b>EG rechts</b>	Wohnen/Essen	=	32,48 m <sup>2</sup>		
	Schlafen	=	13,27 m <sup>2</sup>		
	Kind	=	11,13 m <sup>2</sup>		
	Kochen	=	7,64 m <sup>2</sup>		
	Bad/WC	=	7,71 m <sup>2</sup>		
	Flur	=	8,75 m <sup>2</sup>		
	Abstellraum	=	<u>2,34 m<sup>2</sup></u>		
			83,32 m <sup>2</sup> ./. 1% Putz	=	82,49 m <sup>2</sup>
	Terrasse zu ½		14,89 m <sup>2</sup> x 0,5		<u>7,44 m<sup>2</sup></u>
					89,93 m <sup>2</sup> rd. <b>90,00 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 3

<b>OG/DG links</b>	<b>OG</b>	Wohnen/Essen	=	31,49 m <sup>2</sup>		
		Schlafen	=	13,55 m <sup>2</sup>		
		Arbeiten	=	8,51 m <sup>2</sup>		
		Kochen	=	6,80 m <sup>2</sup>		
		Bad/WC	=	7,99 m <sup>2</sup>		
		Flur	=	9,78 m <sup>2</sup>		
		Abstellraum	=	<u>2,21 m<sup>2</sup></u>		
	<b>DG</b>	Kind 1	=	25,16 m <sup>2</sup>		
		Kind 2	=	17,38 m <sup>2</sup>		
		Dusche/WC	=	5,16 m <sup>2</sup>		
		Flur	=	4,87 m <sup>2</sup>		
		Abstellraum	=	<u>1,90 m<sup>2</sup></u>		
				134,80 m <sup>2</sup> ./. 1% Putz	=	133,45 m <sup>2</sup>
		Balkon zu ½		10,71 m <sup>2</sup> x 0,5		<u>5,35 m<sup>2</sup></u>
						138,80 m <sup>2</sup> rd. <b>139,00 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung 4

<b>OG/DG links</b>	<b>OG</b>	Wohnen/Essen	=	31,49 m <sup>2</sup>		
		Schlafen	=	13,55 m <sup>2</sup>		
		Arbeiten	=	8,51 m <sup>2</sup>		
		Kochen	=	6,80 m <sup>2</sup>		
		Bad/WC	=	7,99 m <sup>2</sup>		
		Flur	=	9,78 m <sup>2</sup>		
		Abstellraum	=	<u>2,21 m<sup>2</sup></u>		
	<b>DG</b>	Kind 1	=	25,16 m <sup>2</sup>		
		Kind 2	=	17,38 m <sup>2</sup>		
		Dusche/WC	=	5,33 m <sup>2</sup>		
		Flur	=	4,87 m <sup>2</sup>		
		Abstellraum	=	<u>1,90 m<sup>2</sup></u>		
				134,97 m <sup>2</sup> ./. 1% Putz	=	133,62 m <sup>2</sup>
		Balkon zu ½		10,71 m <sup>2</sup> x 0,5		<u>5,35 m<sup>2</sup></u>
						138,97 m <sup>2</sup> rd. <b>139,00 m<sup>2</sup></b>

Summe der Wohnflächen EG, OG, DG

ca. **458,00 m<sup>2</sup>**

## Rohrertrag

Zum Zeitpunkt des Ortstermins stellt sich die Vermietungssituation angabegemäß wie folgt dar:

Wohnung 1	NKM	<b>650,00 EUR</b> , NK 150,00 EUR, Mietbeginn 01.10.2013, 2 Stellplätze inkl.
Wohnung 2	NKM	<b>565,50 EUR</b> , NK 200,00 EUR, Mietbeginn 01.05.2006, 2 Stellplätze inkl.
Wohnung 3	NKM	<b>850,00 EUR</b> , NK 200,00 EUR, Mietbeginn 01.04.2008, 2 Stellplätze inkl.
Wohnung 4	NKM	<b>1.130,00 EUR</b> , NK 200,00 EUR, Mietbeginn 01.12.2020, 2 Stellplätze inkl., Staffelmietvereinbarung + 30,00 EUR/Monat alle 2 Jahre

NKM = Nettokaltmiete, NK = Nebenkosten

Die monatlich erzielte Nettokaltmiete der 4 Wohnungen inkl. 8 Stellplätze im Freien beträgt insgesamt **3.195,50 EUR**. Dies entspricht durchschnittlich **6,98 EUR/m²** Wohnfläche (458,00 m²) inkl. Stellplatznutzung.

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 Sankt Leon-Rot hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von Oktober 2021 bis März 2022 ist die Gemeinde **Sankt Leon-Rot** 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 68789

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Alle Mietangebote Wohnungen</b>	7,50 – 13,25 EUR/m² (36)	<b>9,28 EUR/m²</b>
> 60 - 90 m²	7,39 – 14,56 EUR/m² (6)	<b>9,42 EUR/m²</b>
> 90 - 120 m²	7,50 – 10,97 EUR/m² (9)	<b>8,88 EUR/m²</b>
> 120 m²	7,50 – 10,00 EUR/m² (13)	<b>8,99 EUR/m²</b>

Die durchschnittliche Angebotsmiete über alle Wohnungsgrößen zusammen wird in **Sankt Leon-Rot** mit **9,28 EUR/m²** Wohnfläche angegeben.

### Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Alle Mietangebote Wohnungen</b>	7,26 – 14,44 EUR/m² (2.276)	<b>10,29 EUR/m²</b>
> 60 - 90 m²	7,39 – 14,18 EUR/m² (895)	<b>10,03 EUR/m²</b>
> 90 - 120 m²	7,14 – 13,50 EUR/m² (458)	<b>9,97 EUR/m²</b>
> 120 m²	7,04 – 14,39 EUR/m² (259)	<b>9,97 EUR/m²</b>

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 Wohnungen von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **8,00 EUR/m²** Wohnfläche aus.

Für die **8 Pkw-Stellplätze** im Freien wird ein Mietansatz von monatlich je **25,00 EUR** berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete der Wohnung 4 entspricht weitestgehend der ortsüblichen Miete. Die tatsächlich erzielten Nettokaltmieten der Wohnungen 1, 2, 3 liegen unter der ortsüblichen Miete. Die Differenz

wird in Form eines Mietunderrents als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **12,20 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche** und je **28,00 EUR** für die Stellplätze im Freien auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **312,00 EUR/Wohnung** und **41,00 EUR/Stellplatz** 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 unterstellten und bauordnungsrechtlich möglichen Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** des Rohertrages 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 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.

Für den Grundstücksmarkt in St. Leon-Rot werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung gestellt.

Die von den Gutachterausschüssen der Städte **Mannheim** und **Heidelberg** in den Grundstücksmarktberichten 2020 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze können wegen abweichender struktureller Merkmale für das Bewertungsgrundstück nicht herangezogen werden.

Hilfsweise wird der Liegenschaftszinssatz (LZ) in Anlehnung an die vom **Gutachterausschuss Sinsheim**<sup>\*)</sup> im **Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021** veröffentlichten Daten abgeleitet.

<sup>\*)</sup> Zuständig für 20 Städte und Gemeinden des östlichen Rhein-Neckar-Kreises

### **Mehrfamilienhäuser (3 - 5 Wohneinheiten)      Ø 2,1 %**

Untersuchungszeitraum 2019 und 2020, Bodenrichtwertniveau 200 bis 349 EUR/m<sup>2</sup>, Standardabweichung +/- 1,1, Ø Ertragsfaktor 25,2, Standardabweichung EF +/- 5,8

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 9 Kauffälle, Ø Miete 6,90 EUR/m<sup>2</sup>, Min-Max Miete 6,00 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Standardstufe 2,4, Ø Restnutzungsdauer 35 Jahre, Ø Wohnfläche 275 m<sup>2</sup>, Ø Grundstücksfläche 670 m<sup>2</sup>, Ø Bodenwert 300 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis 43 %, Ø Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnflä-



che 1.840 EUR/m<sup>2</sup>, Standardabweichung Kaufpreis  $\pm$  390 EUR/m<sup>2</sup> WF, Min-Max Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.430 – 2.680 EUR/m<sup>2</sup>

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie unter Berücksichtigung der angesetzten Nettokaltmiete und Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** gewählt.

Hierbei werden u.a. die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes, insbesondere die deutlich längere Restnutzungsdauer (63 Jahre) sowie der höhere Nettokaltmietansatz (8,00 EUR/m<sup>2</sup>), aber auch das gestiegene Preisniveau seit dem Erhebungszeitraum der Daten des Immobilienmarktberichtes berücksichtigt.

### 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. Unter Beachtung des Baujahres (2005) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aus GND ./. Alter mit **63 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.

**Miet-Underrent** aufgrund der Differenz zwischen tatsächlicher und marktüblicher Miete für die Wohnungen 1, 2, 3:

Tatsächliche Nettokaltmiete/Jahr für WE 1, 2, 3 (Stellplätze inklusive)	24.786,00 EUR
WE 1 650,00 EUR/Monat x 12 Monate = 7.800 EUR	
WE 2 565,50 EUR/Monat x 12 Monate = 6.786 EUR	
WE 3 850,00 EUR/Monat x 12 Monate = 10.200 EUR	
Sofort mögliche Anpassung + 20%	+ 4.957,20 EUR
Tatsächliche Miete nach sofort möglicher Anpassung	29.743,20 EUR
Marktübliche Nettokaltmiete/Jahr	- 32.424,00 EUR
WE 1, 2, 3 319,00 m <sup>2</sup> x 8,00 EUR/m <sup>2</sup> x 12 Monate = 30.624 EUR	
6 Stpl. 6 Stpl. x 25,00 EUR x 12 Monate = 1.800 EUR	
<b>Mindermiete</b>	<b>= - 2.680,80 EUR</b>

Die tatsächliche Miete liegt ca. 11% unter der marktüblichen Miete. Die tatsächliche Miete darf jährlich um näherungsweise 6,7% steigen, die marktübliche Miete steigt jährlich durchschnittlich um 3,5%. Deshalb nähert sich die tatsächliche Miete der ortsüblichen Miete jährlich um ca. 3,2%. Zur Anpassung werden deshalb noch ca. 11% : 3,2% = 3,44 d. h. rd. 3 Jahre benötigt.

Unter Berücksichtigung eines Faktors von 0,6 (da sich die am Wertermittlungstichtag bestehende Mietdifferenz über die Laufzeit von ca. 3 Jahren auf Null verringert) errechnet sich der Barwert der Mindermiete wie folgt:

Barwertfaktor bei Kapitalisierungszinssatz 2,5 % / 2 Jahre \*) = **1,93**

\*) Zeitdauer x Faktor 3 Jahre x 0,6 = 1,8 rd. **2 Jahre**

**Barwert Mindermiete** - 2.680,80 EUR x 1,93 = 5.173,94 EUR rd. **5.000 EUR**

Für die Bewertung wird ein **Miet-Underrent** von **5.000 EUR** vorgesehen.

**4.3.3 Ertragswertberechnung**

Wohnfläche	458,00 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete Wohnen	8,00 EUR/m <sup>2</sup> WF
Miete Stellplätze	25,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 18 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	63 Jahre
Bodenwert	386.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,5 %

Wohnen	458,00 m <sup>2</sup>	x	8,00 EUR/m <sup>2</sup>	x	12 Monate	=	43.968 EUR
Stellplätze	<u>8 Stück</u>	x	25,00 EUR	x	12 Monate	=	<u>2.400 EUR</u>
Jahresrohertrag	458,00 m <sup>2</sup>					=	46.368 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 % der JNKM	927 EUR		
• Verwaltung 4 WE x 312 EUR/Wohnung	1.248 EUR		
8 Stellplätze x 41 EUR/Stellplatz	328 EUR		
• Instandhaltungskosten			
458,00 m <sup>2</sup> x 12,20 EUR/m <sup>2</sup> WF	5.588 EUR		
8 Stellplätze x 28,00 EUR/Stellplätze	<u>224 EUR</u>		
insgesamt rd. 18 %	8.315 EUR	-	<u>8.315 EUR</u>

Jahresreinertrag = 38.053 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- Bodenwert 386.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 2,5 %

386.000 EUR x 2,5 % - 9.650 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 28.403 EUR

Barwertfaktor RND 63 J. / 2,5 % = 31,56 x 31,56

Ertragswert der baulichen Anlagen = 896.399 EUR

Bodenwert + 386.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 1.282.399 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 5.000 EUR

- Mietunderrent - 5.000 EUR

Ertragswert = 1.277.399 EUR

**Ertragswert gerundet** rd. **1.277.000 EUR**

Der Ertragswert entspricht rd. 2.790 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 458,00 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 27,54-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (46.368 EUR).

## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am **Ertragswert** orientieren, da es sich um ein reines Renditeobjekt handelt (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert wurde mit rd. **1.277.000 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **2.790 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ca. 458,00 m<sup>2</sup>)

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt. 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 mit einem **4 Familienwohnhaus** und **8 Pkw-Stellplätzen** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 7774, Otto-Dix-Straße 17, 68789 Sank Leon-Rot** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **08.07.2022** gerundet auf:

**1.280.000,00 EUR**

(i. W.: Eine Million Zweihundertachtzigtausend 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, 22. September 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

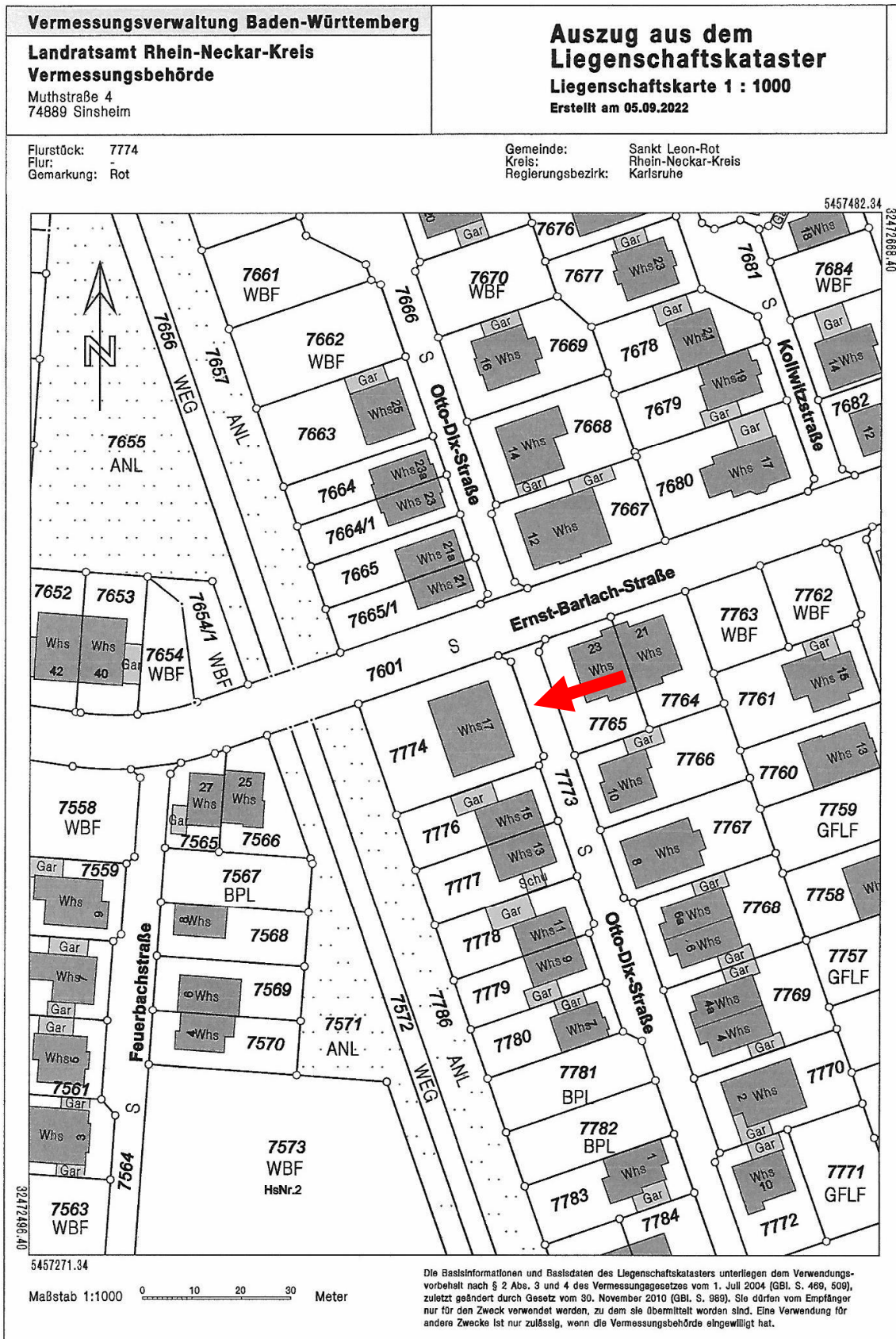
### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- 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 (**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

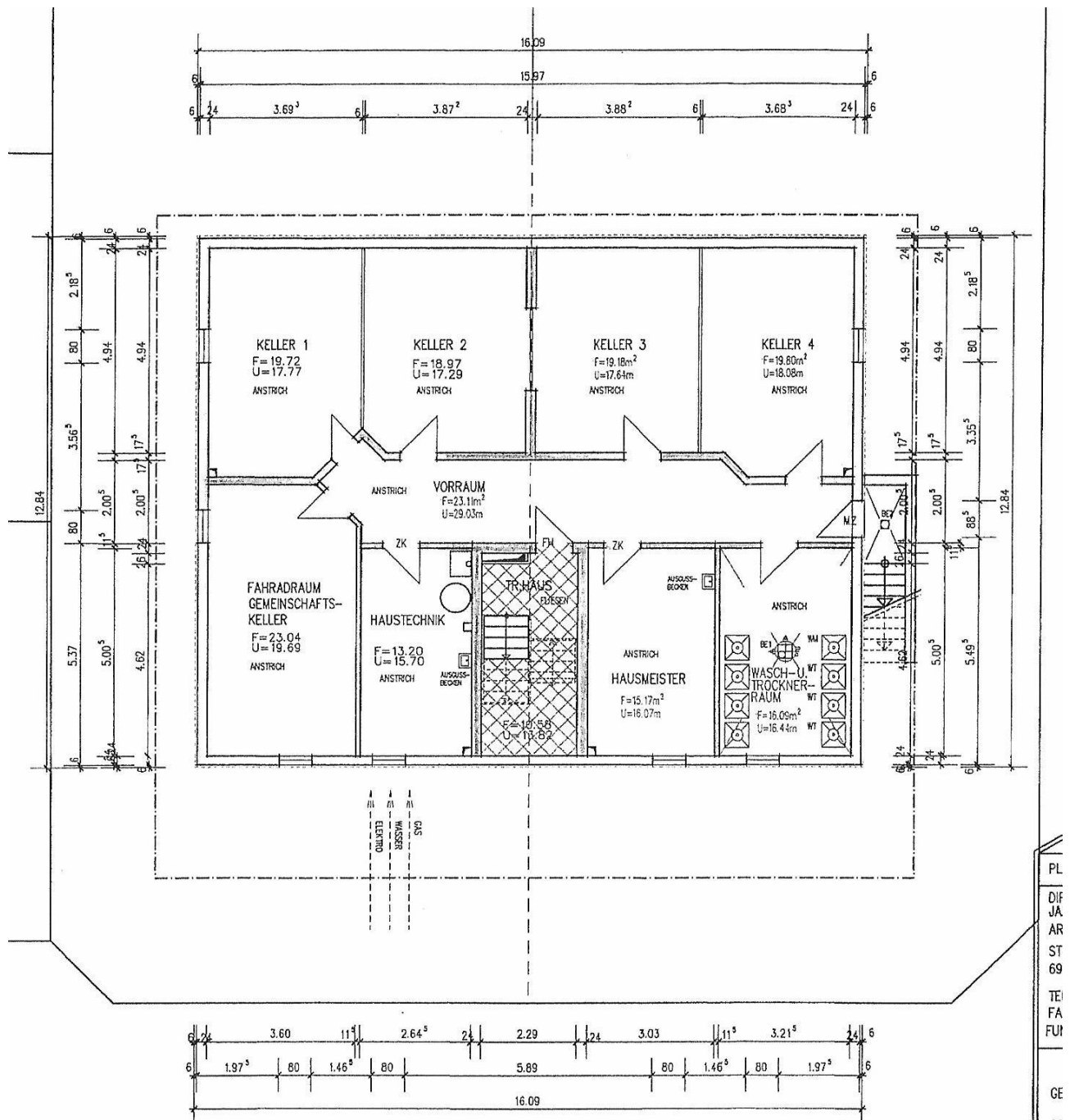
- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 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)**

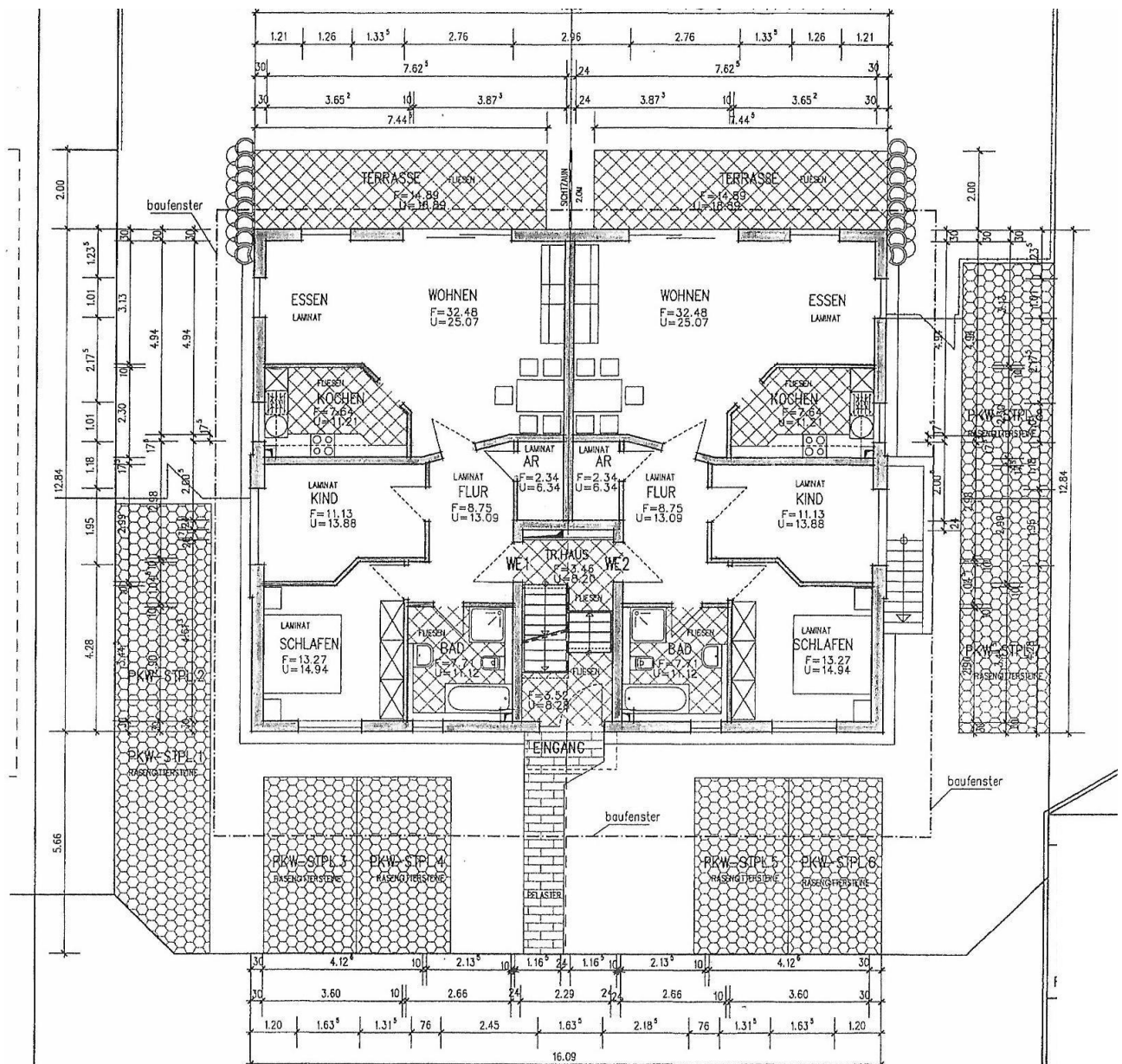


## ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

## GRUNDRISS KELLERGEOSHOSS

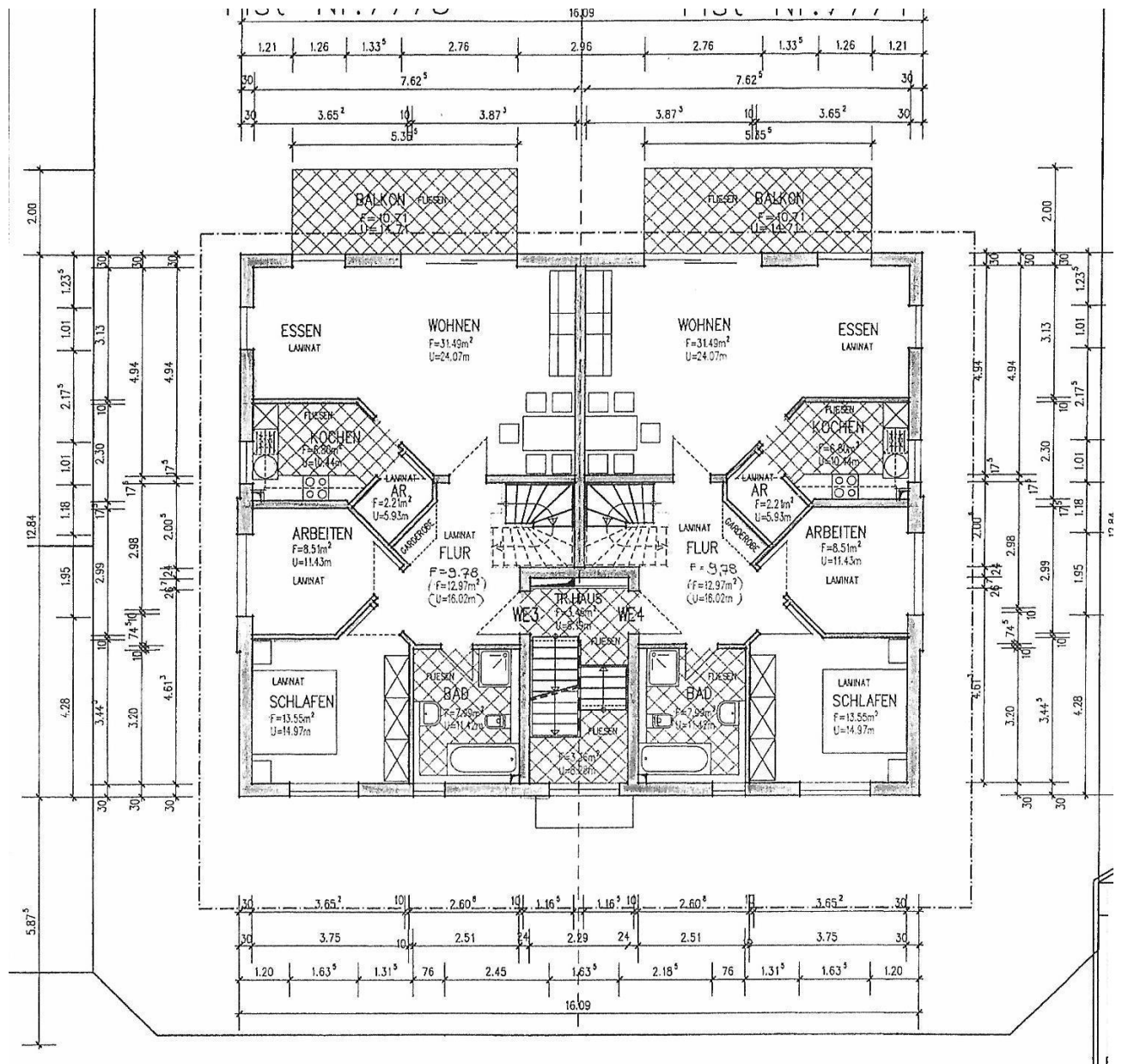


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



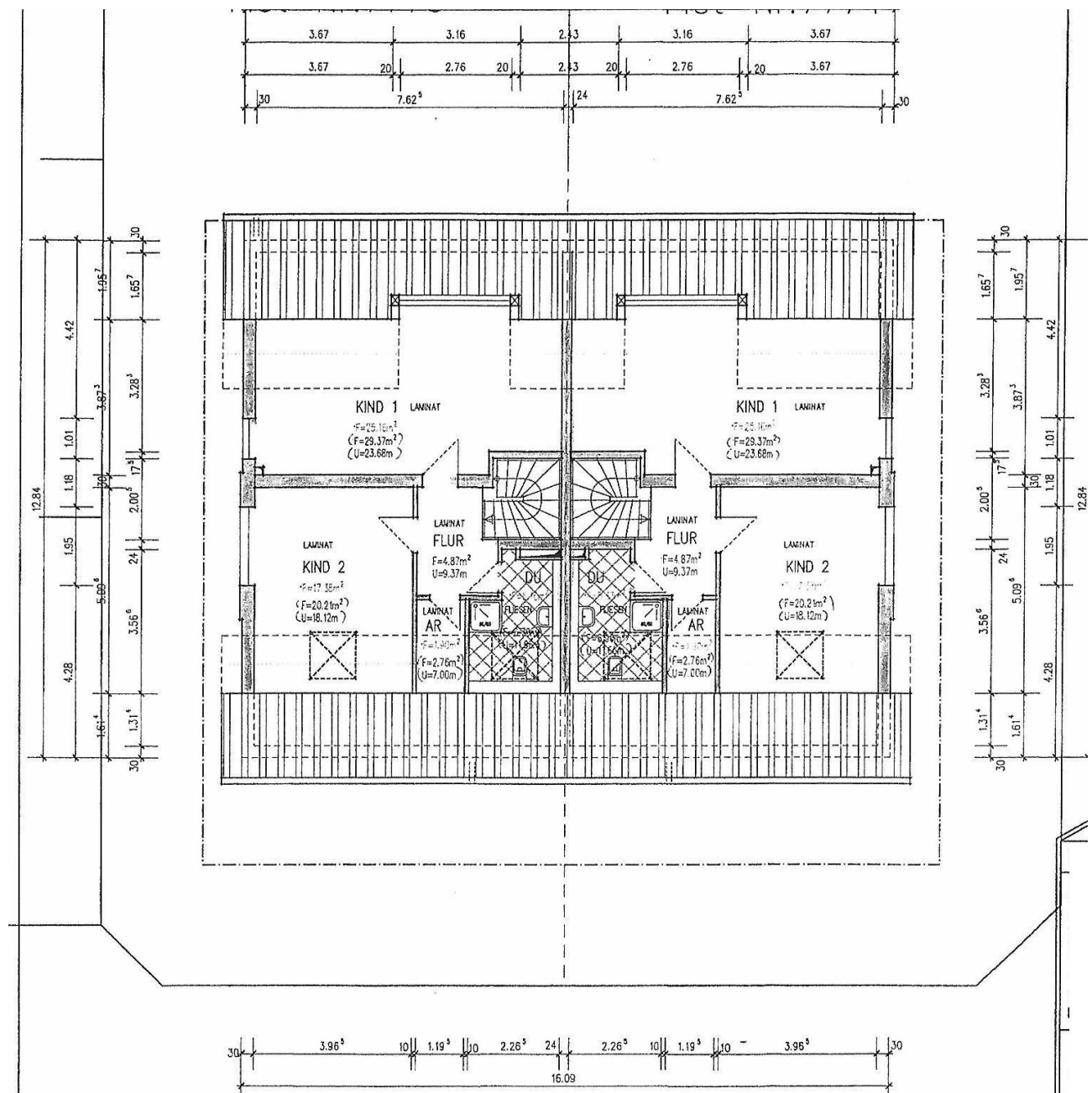


# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

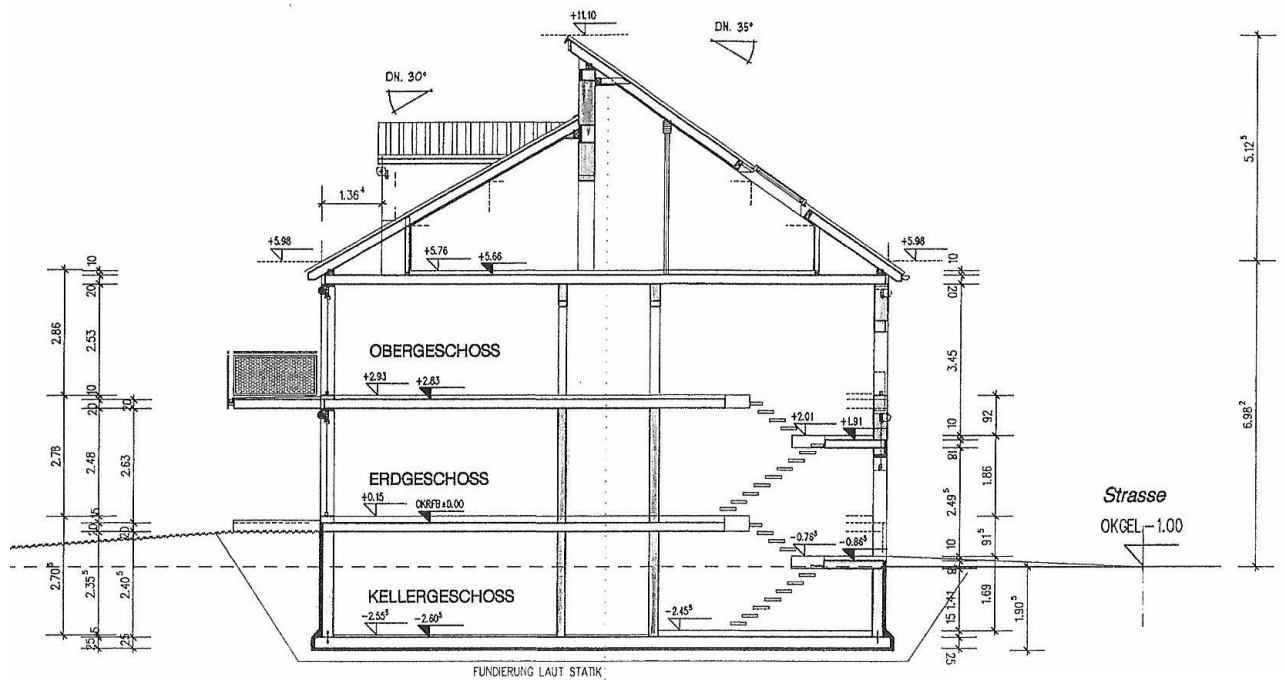




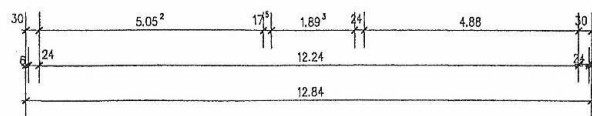
# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



## SCHNITT



SCHNITT A-A



### ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



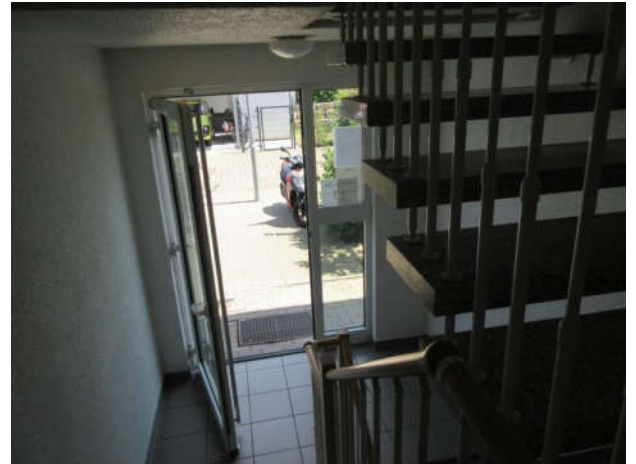
Ost- und Südansicht Wohnhaus



Vorderansicht Wohnhaus



Rückansicht Wohnhaus



Treppenhaus Eingangsbereich



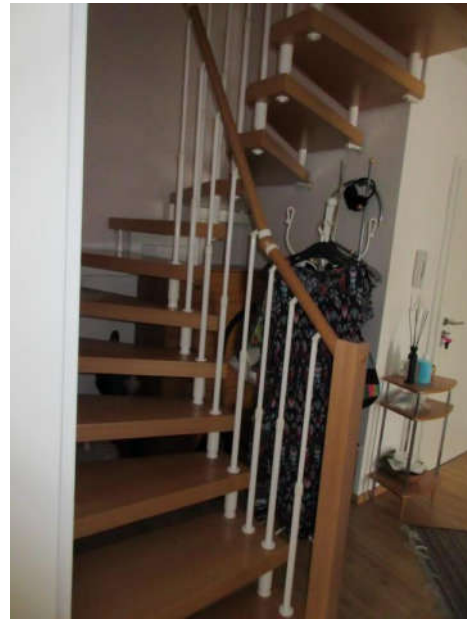
Treppenhaus



Kelleraußentreppe



Küche im Obergeschoss



Innentreppe zum Dachgeschoss



Bad im Obergeschoss



Bad im Dachgeschoss



Dusche im Obergeschoss



Dusche im Dachgeschoss

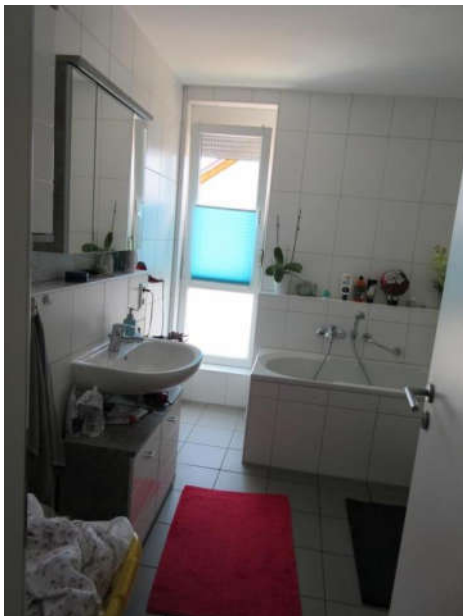




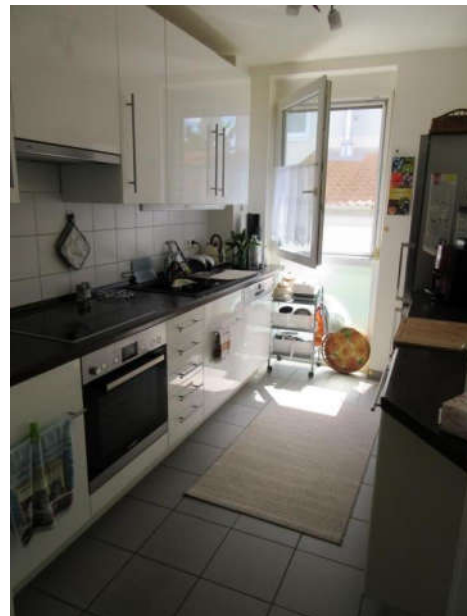
Balkon im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Bad im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss



Heizung