

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 37

Adresse: Rathenaustraße 11
69214 Eppelheim

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen/ Name: (2) 4 K 90/22

Wertermittlungssichttag: 12. Januar 2024

Verkehrswert Wohneinheit 110.000 EUR



Wolfgang Groß
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Friedrich-Ebert-Anlage 60
69117 HEIDELBERG
Fon: 0171 2427070 Fax: 06221-374525
Internet: www.architekt-gross.ce



Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | |
|--------|--|
| Objekt | Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 37 Rathenaustraße 11 in 69214 Eppelheim |
|--------|--|

| | |
|--|------------------------|
| Wertermittlungsstichtag und Abschluss der Recherchen | 12. Januar 2024 |
| Ortstermin | 12. Januar 2024 |
| Baujahr des Gebäudes | 1965 |
| Anzahl der Wohneinheiten im Gebäudekomplex | 43 |
| Art der Wohnung | 1-Zimmer-Wohnung |
| Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung | 33,34 m ² |
| Kfz-Stellplatz | 1 Stellplatz im Freien |

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Bodenwert (rel.) | 700 EUR/m ² |
| Grundstücksgröße | 4.939 m ² |
| Bodenwert Gesamtgrundstück | 3.457.300 EUR |
| Miteigentumsanteil Wohnung | 10/ 1.000 |
| Bodenwertanteil Wohnung | 34.573 EUR |

| | |
|--|---|
| Verwalter: Hüskens Immobilien Heidelberger Str. 3 in 69207 Sandhausen | |
| Mietansatz Wohnung | /m ² /Monat |
| Mietansatz Stellplatz | EUR/Monat |
| Rohertrag/Jahr Wohnung | EUR/Jahr |
| Bewirtschaftungskosten/Jahr Wohnung | EUR/Jahr rd. Prozent des Rohertrags |
| Liegenschaftszinssatz | 1,5 Prozent |
| Restnutzungsdauer | 21 Jahre |
| Bemerkungen | |
| Ertragswert Wohnung | 109.700 EUR |

| | |
|--|--------------------|
| Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 37 | 110.000 EUR |
| Mitzubewertendes Zubehör | 0 |

1 Allgemeines

| | |
|--|--|
| Zweck des Gutachtens | Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft |
| Bewertungsobjekt | Es handelt sich um eine im 2. Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung in einem viergeschossigen Wohngebäudekomplex am südlichen Rand der Gemeinde Eppelheim. In dem Gebäudekomplex sind laut Aussage der Hausverwaltung insgesamt 43 Wohnungen vorhanden. |
| Grundbuchrechtliche Bezeichnung Wohnung | <ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Mannheim• Grundbuch von Eppelheim• Nr. 837• Gemarkung Karte 46.85• Flurstück Nr. 4723• Größe 4.939 m² <p>Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:</p> <p>10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nummer 4723 Gebäude und Freifläche 49.39 a Rathenaustr. 11, 13, 15, 17 verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohneinheit (2. Obergeschoss) Rathenaustr. 11 sowie dem mit Nr. 37 bezeichneten Kellerraum Es sind Sondernutzungsrechte begründet an dem Alleinbenutzungsrecht an dem mit Nr. 37 bezeichneten Abstellplatz</p> |
| Ortsbesichtigung | Die Ortsbesichtigung fand am 12. 01. 2024 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• Ein Eigentümer der Wohnung• Dipl.-Ing. Wolfgang Groß• Der Mieter der Wohnung |
| Wertemittlungsstichtag | Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 12. Januar 2024 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungsstichtag. Der Wertemittlungsstichtag ist in diesem Fall gleichzeitig auch der Qualitätsstichtag |
| Verwalter | Laut der Teilungserklärung ist als WEG-Verwalter tätig. Hüskens Immobilien Heidelberger Str. 3 in 69207 Sandhausen |
| Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen | <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 04.08.2022 vom Amtsgericht zur Verfügung gestellt• Verwaltungsabrechnung des Hausverwalters 2022 |

- Plankopien der Grundakte des Hauses aus der Teilungserklärung
- Mündliche Auskunft der Hausverwaltung vom 12. Januar 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08. 01. 2024
- Auskünfte der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

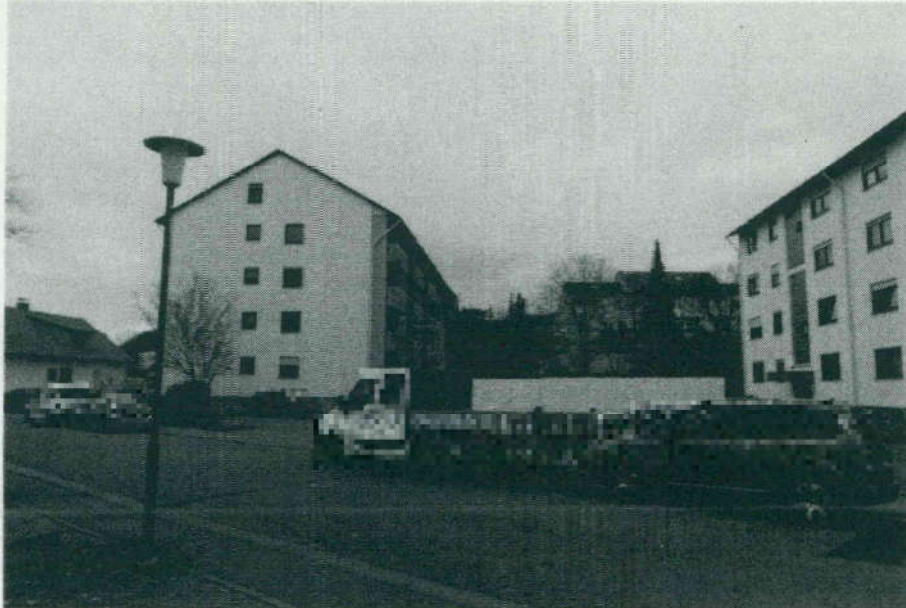
Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche benutzte Literatur

- Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Landsberg am Lech, Verlag Moderne Industrie
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV., 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2017
- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien
9. Auflage 2006
Bundesanzeiger Verlag
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
vom 01. Juli 2010 (ersetzt die WertV)
- Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage, Neuwied, Luchterhand, 1995.
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 12/23, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- Sprengnetter Grundstücksbewertung Wertermittlungsforum Sinzig Stand 12/23
- Mietspiegel der Stadt Heidelberg Stand 2022

Fotos



Gebäudekomplex Rathenaustraße 11-17



Teilbereich Rathenaustraße 11



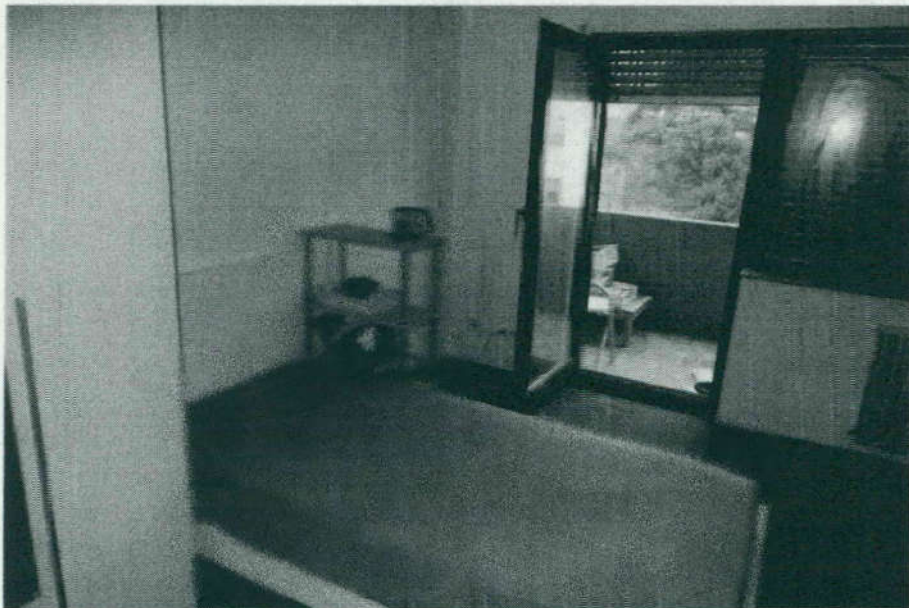
Rückansicht



Stellplatz



Balkon



Wohn/Schlafzimmer



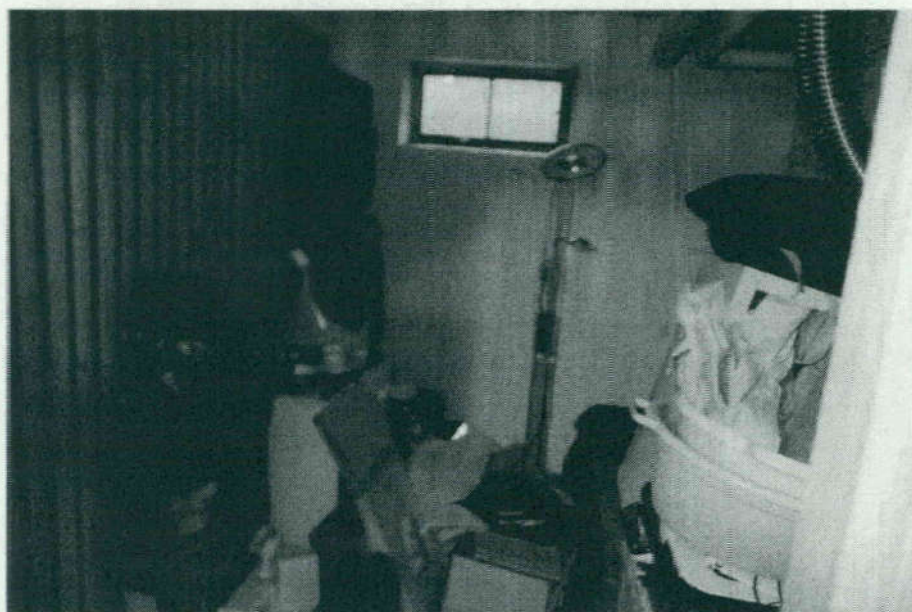
Einbauküche



Flur



Duschbad



Kellerraum



Wäschetrockenraum

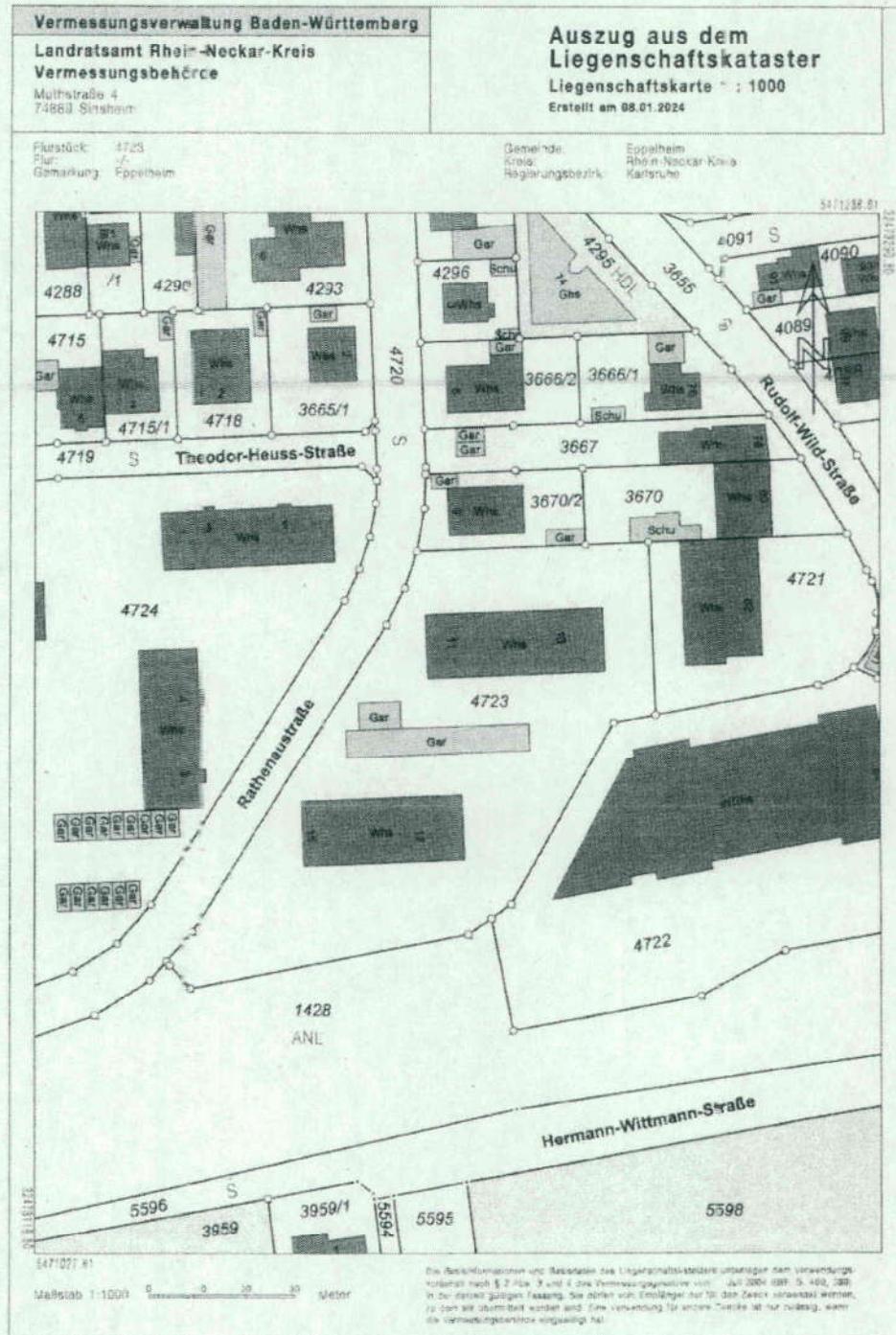


Fahrradkeller

Auszug aus dem Stadtplan



Auszug aus dem Lageplan



2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

| | |
|--|---|
| Stadtteil | Das Grundstück liegt am südlichen Rand der Gemeinde Eppelheim |
| Baurecht | Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes |
| Nähere Umgebung | <ul style="list-style-type: none">• überwiegend Wohnbebauung in Blockbauweise,• Wohnblocks mit mehr als 4 Stockwerken• Einzelhandelsläden nicht in unmittelbarer Nähe |
| Verkehrsanzbindung | <ul style="list-style-type: none">• Straßenbahnverbindung nach Heidelberg-Zentrum im Bereich Hauptstraße |
| Parkplätze | Relativ gute Parkplatzsituation in der näheren Umgebung. Ein Stellplatz gehört zur Wohnung. |
| Immissionsbelastung | Bei der Rathenaustraße handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit in diesem Bereich geringen Verkehrsaufkommen. Insofern sind diesbezüglich keine Verkehrsimmissionen vorhanden. |
| Öffentliche Einrichtungen | Grundschulen und Kindergärten sind in der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden, jedoch im weiteren Umfeld von Eppelheim und Heidelberg Pfaffengrund. |
| Infrastruktur | Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte überwiegend erst in Heidelberg Pfaffengrund in 3 km Entfernung. |
| Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel | Die Beurteilung entspricht in etwa der Lage Pfaffengrund in Heidelberg |

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|---|--|
| Mietverträge | Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt zurzeit 360 €, die Stellplatzmiete beträgt 30 € |
| Rechte und Lasten in Abt. II der Grundbücher | In Abt. II des Grundbuchs ist eine Dienstbarkeit bezüglich der Verlegung, Betreuung Belassung einer Kabelleitung zugunsten der Bundesrepublik Deutschland, Bundesfinanzverwaltung sowie Duldung und Unterhaltung zweier Hochspannungsleitungen in doppelter Mastenreihe eingetragen. Dieses Recht hat keine Auswirkungen auf den Wert der Wohnung. |
| Baulasten | Laut mündlicher Auskunft des Baurechtsamts von Eppelheim sind keine das Bewertungsgrundstück belastenden Baulasten vorhanden. |
| Rückständige Zahlungen | Nichts bekannt |
| Abgabenrechtliche Situation | Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um <ul style="list-style-type: none">• Erschließungsbeiträge nach den §§ 124f. BauGB• Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB• Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB• Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen• Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)• Versiegelungsabgaben• Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände |

2.3 Gebäude

Vorbemerkung

Die nachfolgend beschriebenen Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

- Baujahr circa 1965
- Instandhaltungsaufwand des Gebäudes: normal.

Bauweise des Gebäudes

- viergeschossig
- Massivbauweise, Beton und Mauerwerk
- voll unterkellert
- Satteldach
- Geschossdecken Stahlbeton
- Treppen aus Stahlbeton
- Fassadenverkleidung in Putz
- Balkone als Betonkragplatten

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Einzimmerwohnung mit Flur und innenliegendem Bad

Heizung

Zentralheizungsanschluss Radiatoren/ Konvektorenheizkörper
Zentrale Warmwasserversorgung über eine vorhandene Ölheizung,

Sanitäreinrichtungen Angaben laut Teilungsplan

- Bad mit Duschwanne, WC und Waschbecken
- Einbauküche, dem Vermieter gehörend

Zustand

Die Wohnung ist stark abgewohnt.

Energiepass

nein

Anmerkung zum Zustand des Gebäudes

Es sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen über den baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Statiker, Bauschadensgutachter.

Aufteilung der Wohnung

- Wohn-Schlafzimmer mit angegliedertem Balkon
- Küchenzeile im Wohnraum
- Innenliegendes Bad
- Flur

Wohnlich nutzbare Fläche

Grundrisszeichnungen zur Berechnung der wohnlich nutzbaren Fläche konnten durch die Hausverwaltung beschafft werden. Die Grundrisszeichnungen und die Berechnung sind als Anlage dem Gutachten beigelegt.

Es sind insgesamt ca. 33 m² Wohnflächen vorhanden.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.
Ebenfalls werden archäologische Risiken ausgeschlossen.
Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Grundstück auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.
Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung Das Grundstück wird von der Rathenaustrasse aus verkehrsmäßig erschlossen.
Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (Wasser und Strom) ebenfalls über diese Strasse verläuft.

Altlasten Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises eingetragen, man kann daher davon ausgehen, dass keine Bodenkontaminierungen vorhanden sind.

Anmerkung Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

- Vorbemerkung** Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei allgemein gebräuchlichen Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.
- Hinzu kommt, dass Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt werden; auch insofern ist also ein Ertragswertdenken nicht fern.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist sicherlich auch bei der Bewertung von Wohnungseigentum das Beste, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dies ist jedoch noch schwieriger als bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens für „ganzheitliche“ Objekte, wie zum Beispiel Reihenhäuser. Es müssen auch die Miteigentumsanteile, insbesondere die Mitbenutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum, vergleichbar sein.
- Ein zeitnaher Verkauf einer zum Bewertungsobjekt vergleichbaren Wohneinheit konnte nicht festgestellt werden.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.
- Konsequenz für die Vorgehensweise** Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Aufbau des Ertragswertverfahrens

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt.

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Bodenanteil + Wohnung)
- Bodenwertanteilsverzinsung
- = Reinertrag (Wohnung)
- x Vervielfältiger
- = vorläufiger Ertragswert (Wohnung)
- + Bodenwertanteil
- = vorläufiger Ertragswert (Grundstück)
- +/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
- = Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes, der Ertragsvervielfältiger mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Anmerkung zum Vervielfältiger

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu.

Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbrauchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Vervielfältiger multipliziert.

Mit dem Vervielfältiger, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In der Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

3.2 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag Wohnung

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Bei dem marktüblich erzielbaren Rohertrag handelt es sich daher bei Eigentumswohnungen um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann.

Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man im Allgemeinen von der derzeit erzielbaren Miete aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen in dem man die Marktüblichkeit überprüft.

Die Marktüblichkeit ist dann gewährleistet, wenn Prognosen aus heutiger Sicht spekulationsfrei sind.

Insbesondere muss geprüft werden,

- ob Mietminderungen wegen Mängeln zu erwarten sind,
- ob eine Ertragssteigerung durch Mieterhöhung zulässig und durchsetzbar ist,
- ob die gegenwärtige Nutzung wahrscheinlich beibehalten werden kann.

Werden für die Nutzung von Grundstücksteilen keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die derzeitige Miete ist in diesem Fall bekannt.

Sie beträgt 360 €/Monat und damit 10,90 €/m²

Für vergleichbare Wohnungen in vergleichbarer Lage mit normaler Ausstattung und vergleichbarer Größe ist nach den Berechnungen des qualifizierten Mietspiegels von Heidelberg im Bereich Pfaffengrund eine monatliche Nettokaltmiete von rd. 9,50 – 10,50 €/m² erzielbar.

Damit kann die vorhandene Miete als nachhaltig akzeptiert werden.

| | | |
|---|----------------------|--------------------|
| = | Gesamtmiete | 360 EUR/Monat |
| + | Stellplatzmiete | 30 EUR/Monat |
| | Gesamtmiete | 390 EUR/Monat |
| x | | 12 |
| = | jährlicher Rohertrag | 4.680 EUR/Jahr |
| | | rd. 4.700 EUR/Jahr |

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Hier wird von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgegangen.

Dies bedeutet im Wesentlichen eine übliche Instandhaltung ohne nennenswerte Instandhaltungsstaus. Auch muss eine ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaft unterstellt werden.

Bei einer gewerblichen Nutzung gehört eine Zahlung der Mehrwertsteuer nicht zum Rohertrag, Einnahmen, die durch Umlagen erzielt werden, dürfen nicht angesetzt werden.

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten anhand der vorgelegten Verwaltungsberechnung gewählt:

- Verwaltungskosten: $299,88 + 1,86 + 11,90 = 313,64$ EUR/Jahr
- Betriebskosten:
Diese liegen bei ungefähr 1,5 % des Rohertrags, wenn nichts Abweichendes ermittelt werden kann.
In diesem Fall liegen diese jedoch etwas höher
bei 101.72 EUR/Jahr
- Instandhaltungskosten: 59,39 EUR/Jahr
Bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von rd. 33 m² entspricht dies einer Rücklage von 1,80 €/m² Wohnfläche.
In Anlehnung an die 2. BV und das Alter des Gebäudes halte ich diese Rücklage für unrealistisch.
Bei einem Objekt dieses Alters und Ausstattung halte ich gemäß 2. Berechnungsverordnung eine Miete von mindestens 14,00 €/m² für auskömmlich kalkuliert.
Die Instandhaltungskosten betragen somit 462 EUR/Jahr
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind 94 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 971,36 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 20 Prozent des Rohertrags, was deutlich höher als normal ist, dem Alters des Gebäudes und dem Erhaltungszustand aber entspricht.

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss von Eppelheim gibt keine eigenen Liegenschaftszinssätze an.

In den vergleichbaren Bereichen von Heidelberg, Pfaffengrund werden Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen mit mehr als 11 Wohneinheiten mit 1,0 bis 1,5 Prozent angegeben.

Ich halte im vorliegenden Fall einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 Prozent für angemessen.

Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden liegt bei rd. 80 Jahren (Sommer/Fehler, Gruppe 5, Nr. 132).

Das Baujahr des Gebäudes ist 1965

Bei einem Alter von rd. 59 Jahren ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 21 Jahren.

Vervielfältiger In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Vervielfältiger von rd. 23,38

Sonstige wertbeeinflussende Umstände In § 19 WertV sind sonstige wertbeeinflussende Umstände aufgeführt
Hier ist nichts zu erkennen

Mitzubewertende Einbauteile Einbauküche, jedoch nicht wertrelevant

Bodenwertanteil Wohnung Der Gutachterausschuss von Eppelheim und BorisBW haben für vergleichbare Wohnbauflächen einen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 670 €/m² ausgewiesen,

Somit erhält man folgenden Bodenwertanteil:

| | | |
|---|----------------------------|------------------------|
| | Ausgangswert | 700 EUR/m ² |
| x | Grundstücksgröße | 4.939 m ² |
| = | Bodenwert Gesamtgrundstück | 3.457.300 EUR |
| x | Miteigentumsanteil | 10/1.000 |
| = | Bodenwertanteil | 34.573 EUR |

**Ertragswert
Wohnung**

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| | | |
|---|--------------------------------------|--------------------|
| | Rohertrag | 4.700 EUR/Jahr |
| - | Bewirtschaftungskosten | 970 EUR/Jahr |
| = | Reinertrag (insgesamt) | 3.730 EUR/Jahr |
| - | Bodenwertanteilsverzinsung | 518 EUR/Jahr |
| = | Reinertrag (Wohnung) | 3.212 EUR/Jahr |
| x | Vervielfältiger | 23,38 |
| = | vorläufiger Ertragswert (Wohnung) | 75.100 EUR |
| + | Bodenwertanteil | 34.600 EUR |
| = | vorläufiger Ertragswert (Grundstück) | 109.700 EUR |
| - | Sonstige wertbeeinflussende Umstände | 0 EUR |
| = | Ertragswert | 109.700 EUR |

4 Verkehrswert der Eigentumswohnung

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden beim Ertragswert marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.

Ergebnis Wohnung Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 12. Januar 2024 geschätzt auf

110.000 EUR

Mitzubewertendes Zubehör Nichts zu erkennen

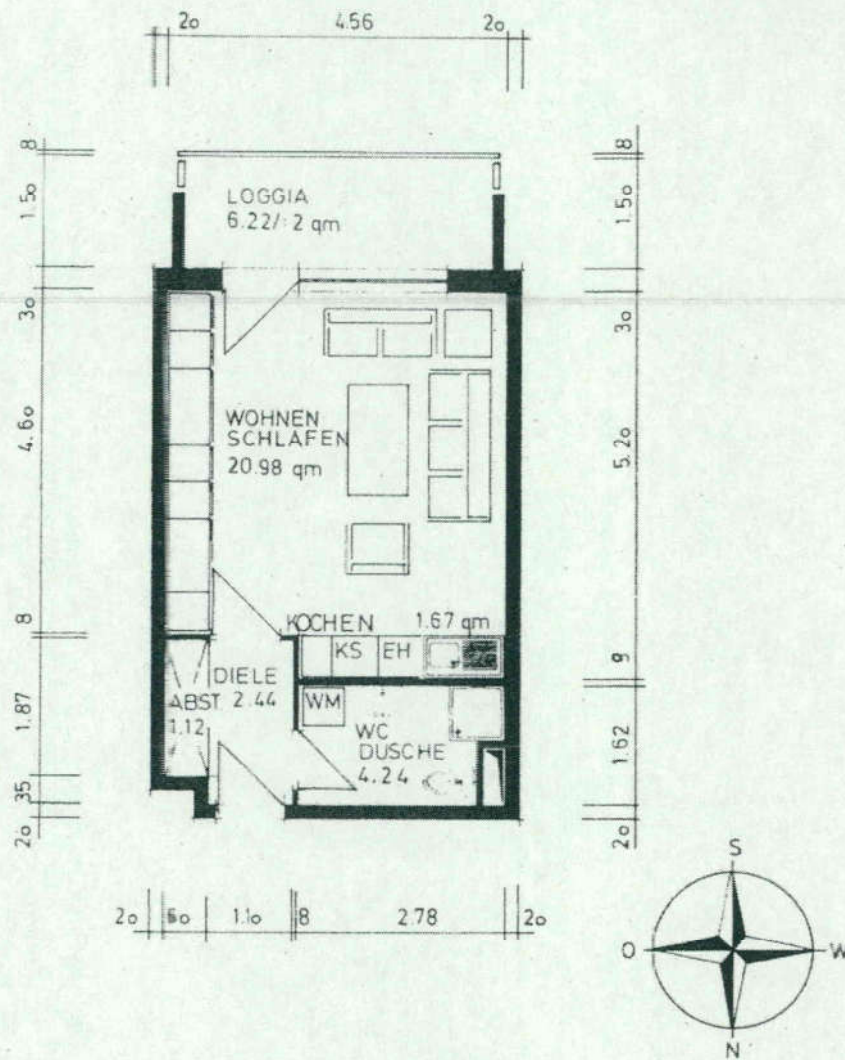
Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Heidelberg, im Januar 2024



Anlagen: Grundriss
Wohnflächenberechnung
Verwaltungsabrechnung

Grundriss



1 ZIMMERWOHNUNG 333 qm
BLOCK B

| GESCHOSS | EG | 1.OG | 2.OG | 3.OG | DG |
|-------------|----|------|------|------|----|
| WOHNUNGSNR. | 27 | 32 | 37 | 42 | — |

Wohnfläche

Wfl. Nr. 27, 32, 37, 42

| | | | | | | |
|------------|------|------|----------|------|------------------------------|---------|
| Wohnen/ | 4,54 | x | 4,59 | = | 20,84 qm | |
| Schlafen | | | | | | |
| Kochnische | 2,77 | x | 0,60 | = | 1,66 qm | |
| Dusche | 2,77 | x | 1,61 | = | | |
| | ./. | 0,33 | x | 0,80 | = | 4,20 qm |
| Diele | 1,10 | x | 2,21 | = | 2,43 qm | |
| Abst. | 0,59 | x | 1,86 | = | 1,10 qm | |
| | | | | | <u>30,23 qm</u> | |
| Loggia | 4,15 | x | 1,50/:2= | | 3,11 qm | |
| | | | | | <u>33,34 qm</u> : 10 = 3,334 | |

Wfl. Nr. 28, 33, 38, 43

| | | | | | | |
|--------|------|------|-----------|------|------------------------------|---------|
| Wohnen | 3,99 | x | 5,99 | = | 23,90 qm | |
| Küche | 2,49 | x | 3,99 | = | 9,94 qm | |
| WC | 1,32 | x | 1,57 | = | 2,07 qm | |
| Abst. | 1,32 | x | 0,96 | = | 1,27 qm | |
| Bad | 2,69 | x | 2,24 | = | | |
| | ./. | 0,76 | x | 0,25 | = | 5,84 qm |
| Eltern | 3,99 | x | 3,99 | = | 15,92 qm | |
| Kind | 2,36 | x | 3,99 | = | 9,42 qm | |
| Kind | 2,36 | x | 3,99 | = | 9,42 qm | |
| Diele | 6,10 | x | 1,22 | | | |
| | | | | | 2,39 x 1,02 | |
| | | | | | 1,09 x 2,00 = | |
| | | | | | <u>12,06 qm</u> | |
| | | | | | <u>39,34 qm</u> | |
| Loggia | 4,15 | x | 1,50/:2 = | | 3,11 qm | |
| | | | | | <u>32,25 qm</u> : 10 = 3,225 | |

Verwaltungsabrechnung



Hüsken Immobilien GmbH • Heidelberger Str. 3 • 69207 Sandhausen

Hüsken Immobilien GmbH
Heidelberger Straße 3
69207 Sandhausen

Sandhausen, 12.10.2023

Objekt L3020
WES Rathenaustr. 11-17
D-69214 Eppelheim
Eigentümergeb. 1003701
Einheit 2.OG.Mitte Haus 11Erläuterung:

In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

Einzelabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022I. Kosten umlagefähige Beträge

| | Verteilungsrelevante Beträge | Verteilungsschlüssel | Gesamtverteiler | Ihr Anteil | Ihr Betrag |
|--|------------------------------|--------------------------|-----------------|------------|---------------|
| * Müll Rathenaustr. 11-13 | 2.617,72 | Personen x Tage H 11-13 | 12.533,00 | 365,00 | 76,24 |
| * Müll Rathenaustr. 15-17 | 2.821,10 | Personen x Tage H 15-17 | 14.358,00 | 0,00 | 0,00 |
| Allgemeinstrom Rathenaustr. 11 (11+13) | 2.073,96 | MEA H 11-13 | 522,00 | 10,00 | 39,73 |
| Allgemeinstrom Rathenaustr. 15 (15+17) | 2.601,70 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| Versicherungen Rathenaustr. 11-13 | 3.655,77 | MEA H 11-13 | 522,00 | 10,00 | 70,03 |
| Versicherungen Rathenaustr. 15-17 | 5.519,30 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hausmeister Rathenaustr. 11-13 | 8.725,18 | MEA H 11-13 | 522,00 | 10,00 | 167,15 |
| Hausmeister Rathenaustr. 15-17 | 13.708,80 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| Außenanlage | 243,95 | Miteigentumsanteile | 1.000,00 | 10,00 | 2,44 |
| Kabelfernsehen Rathenaustr. 11-13 | 2.865,14 | Anzahl Einheiten H 11-13 | 24,00 | 1,00 | 119,38 |
| Kabelfernsehen Rathenaustr. 15-17 | 2.772,03 | Anzahl Einheiten H 15-17 | 23,00 | 0,00 | 0,00 |
| Feuerschutz | 575,25 | Miteigentumsanteile | 1.000,00 | 10,00 | 5,75 |
| Niederschlagswasser Rathenaustr. 11-13 | 846,16 | MEA H 11-13 | 522,00 | 10,00 | 16,21 |
| Niederschlagswasser Rathenaustr. 15-17 | 774,83 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebskosten Brandschutztüren Rathenaustr. 15-17 | 224,32 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebskosten Trinkwasser H 11-13 | 595,00 | MEA H 11-13 | 522,00 | 10,00 | 11,40 |
| Betriebskosten Trinkwasser Rathenaustr. 15-17 | 2.074,51 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| I. Zwischensumme umlagefähige Beträge | 52.694,72 | | | | 508,33 |

II. IndividualkostenIII. Heizkosten

| | Verteilungsrelevante Beträge | Verteilungsschlüssel | Gesamtverteiler | Ihr Anteil | Ihr Betrag |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------|------------|------------|
| * Heizung Rathenaustr. 11-13 | 22.297,93 | Heizung/Warm-/Kalt-/Abwasser H 11-13 | 22.297,93 | 836,84 | 486,84 |
| * Heizung Rathenaustr. 15-17 | 23.756,07 | Heizung/Warm-/Kalt-/Abwasser H 15-17 | 23.756,07 | 0,00 | 0,00 |
| III. Zwischensumme Heizkosten | 46.054,00 | | | | 486,84 |
| Zwischensumme | 98.748,72 | | | | 995,17 |

IV. Kosten nicht umlagefähige Beträge

| | Verteilungsrelevante Beträge | Verteilungsschlüssel | Gesamtverteiler | Ihr Anteil | Ihr Betrag |
|---|------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------|------------|
| Bankgebühren | 84,00 | Miteigentumsanteile | 1.000,00 | 10,00 | 0,84 |
| Nichteinnahme Lastschriftverfahren | 35,70 | Nichteinnahme Lastschriftverfahren | 35,70 | 0,00 | 0,00 |
| Reparaturen/Instandhaltung Rathenaustr. 11-13 | 5.242,96 | MEA H 11-13 | 522,00 | 10,00 | 100,44 |
| Reparaturen/Instandhaltung Rathenaustr. 15-17 | 2.310,95 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verwaltergebühren | 14.094,36 | Anzahl Einheiten | 47,00 | 1,00 | 299,88 |
| Kosten Verwaltung | 185,70 | Miteigentumsanteile | 1.000,00 | 10,00 | 1,86 |
| Zensus 2022 | 559,30 | Anzahl Einheiten | 47,00 | 1,00 | 11,90 |
| * DSGVO | 30,00 | Pro Wohnung | 30,00 | 0,00 | 0,00 |
| Misc Stellplätze | 122,64 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge | 22.665,61 | | | | 414,92 |
| Zwischensumme | 121.414,33 | | | | 1.410,09 |

V. Erträge

VI. Erhaltungsrückstellung

| | Verteilungsrelevante Beträge | Verteilungsschlüssel | Gesamtverteiler | Ihr Anteil | Ihr Betrag |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|------------|------------|
| Zuführung Erhaltungsrücklage H 11-13 | 3.100,00 | MEA H 11-13 | 522,00 | 10,00 | 59,39 |
| Zuführung Erhaltungsrücklage H 15-17 | 4.000,00 | MEA H 15-17 | 478,00 | 0,00 | 0,00 |
| VI. Zwischensumme Zuführungen | 7.100,00 | | | | 59,39 |

* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

Summe Bewirtschaftungskosten 1.410,09
Beitrag zur Sollrücklage 59,39

Gesamtbelastung 1.469,48

| | | |
|---|-----------------|--------------|
| Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan) | 128.514,33 | 1.469,48 |
| Summe Vorschüsse Sollstellung Hausgeld | 119.800,20 | 1.332,60 |
| Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage H 11-13 | 3.099,60 | 59,40 |
| Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage H 15-17 | 4.000,20 | 0,00 |
| Sondervorschuss | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis gesamt | 1.614,33 | 77,48 |

Abrechnungsspitze (Unterdeckung) 77,48

Diese Abrechnung ist ohne Unterschrift gültig.