

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 und Garage Nr. 19

Adresse: Wasserturmstraße 44
69214 Eppelheim

Auftraggeber: Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen/ Name: (2) 4 K 91/22

Wertermittlungsstichtag: 08. Januar 2024

Verkehrswert Wohneinheit 80.000 EUR

Verkehrswert Garage 14.500 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.de



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 und Garage Nr. 19 Wasserturmstr. 44 Eppelheim
--------	---

Wertermittlungsstichtag und Abschluss der Recherchen	08. Januar 2024
Ortstermin	08. Januar 2024
Baujahr des Gebäudes	1965
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	16
Art der Wohnung	2 ½ -Zimmer-Wohnung
Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung	68 m ²
Kfz-Stellplatz	1 Einzelgarage

Bodenwert (rel.)	650 EUR/m ²
Grundstücksgröße	816 m ²
Bodenwert Gesamtgrundstück	530.400 EUR
Miteigentumsanteil Wohnung	80/ 1.000
Bodenwertanteil Wohnung	42.432
Miteigentumsanteil Garage	4/1.000
Bodenwertanteil	2.122 EUR

Verwalter: Kunze Immobilien Verwaltung KG Schwetzingen	
Mietansatz Wohnung	7,50/m ² /Monat
Mietansatz Pkw-Garage	50 EUR/Monat
Rohertrag/Jahr Wohnung	6.100 EUR/Jahr
Rohertrag/Jahr Garage	600 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten/Jahr Wohnung	2.000 EUR/Jahr rd. 32 Prozent des Rohertrags
Liegenschaftszinssatz	1,5 Prozent
Restnutzungsdauer	21 Jahre
Bemerkungen	
Wohnung aufgrund von steckengebliebenen Umbaus nicht nutzbar	
Ertragswert Wohnung unsaniert	123.400 EUR
Sanierungsaufwand und Risikozuschlag	43.000 EUR

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 14	80.000 EUR
Verkehrswert Garage Nr. 19	14.500
Mitzubewertendes Zubehör	0

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um eine im 4. Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung in einem fünfgeschossigen Wohngebäude am nördlichen Rand der Gemeinde Eppelheim. In dem Gebäude sind laut Aussage der Hausverwaltung insgesamt 16 Wohnungen vorhanden.
Grundbuchrechtliche Bezeichnung Wohnung	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Mannheim• Grundbuch von Eppelheim• Nr. 3054• Gemarkung Karte 44.85• Flurstück Nr. 3155/6• Größe 816 m²

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nummer 3155/6
Gebäude und Freifläche 8,16 a
Wasserturmstraße 44
verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohneinheit (nebst zwei Balkonen und einem Keller-
raum)

Grundbuchrechtliche Bezeichnung Garage	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Mannheim• Grundbuch von Eppelheim• Nr. 3059• Gemarkung Karte 44.85• Flurstück Nr. 3155/6• Größe 816 m²
---	--

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nummer 3155/6
Gebäude und Freifläche 8,16 a
Wasserturmstraße 44
verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Teileinheit (Garage)

Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 08. 01. 2024 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• Zwei der vier Eigentümer der Wohnung nebst Familie• Dipl.-Ing. Wolfgang Groß• Eine Nachbarin
-------------------------	---

**Wesentliche benutzte
Literatur**

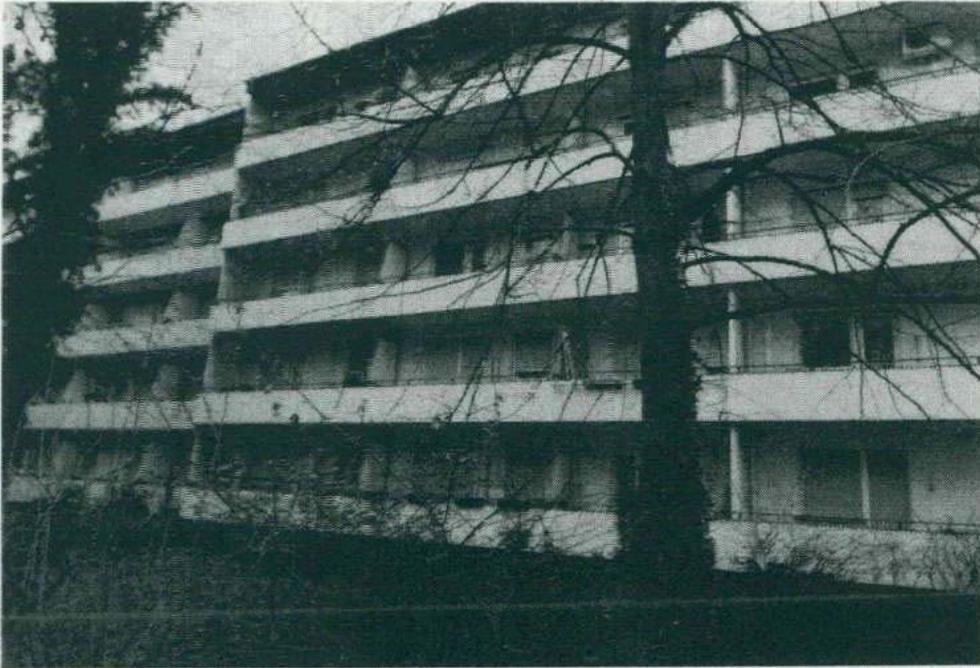
- Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Landsberg am Lech, Verlag Moderne Industrie
- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten 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, 1996.
- 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

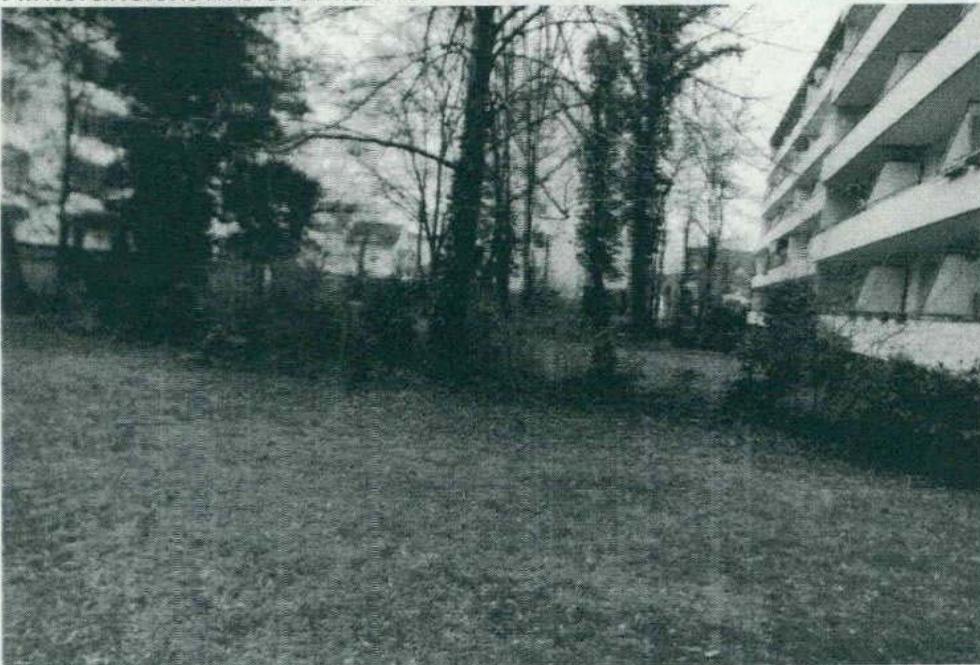


Blick von der Wasserturmstraße aus





Hinteransicht mit Grünfläche

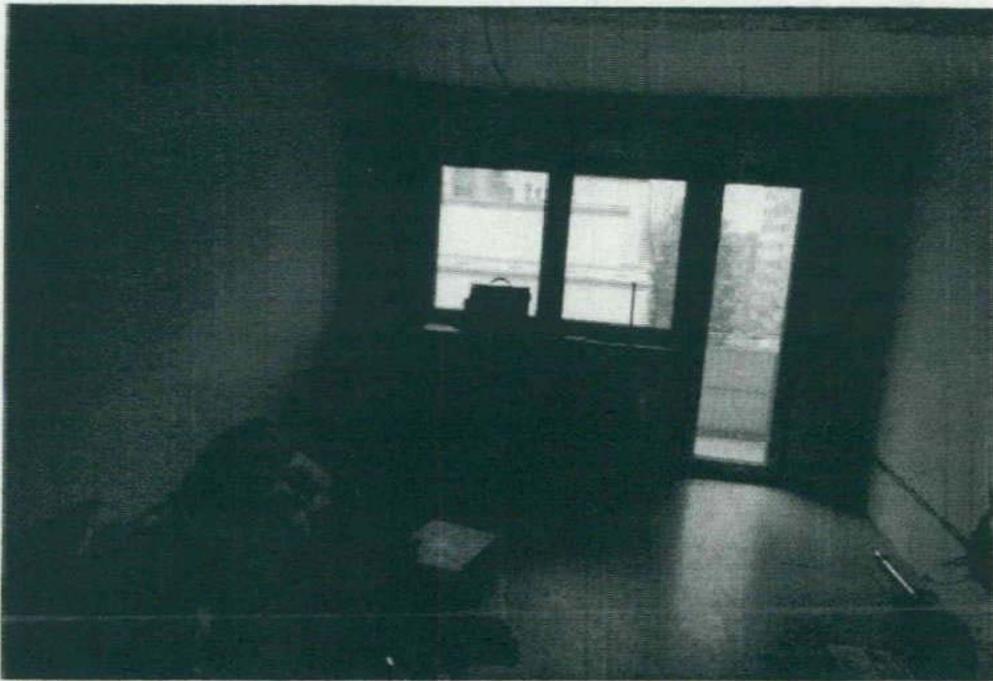




Zugang Treppenhaus mit Fahrstuhl



Wohnraum



Wohnraum mit Zugang zu Balkon



Badezimmer



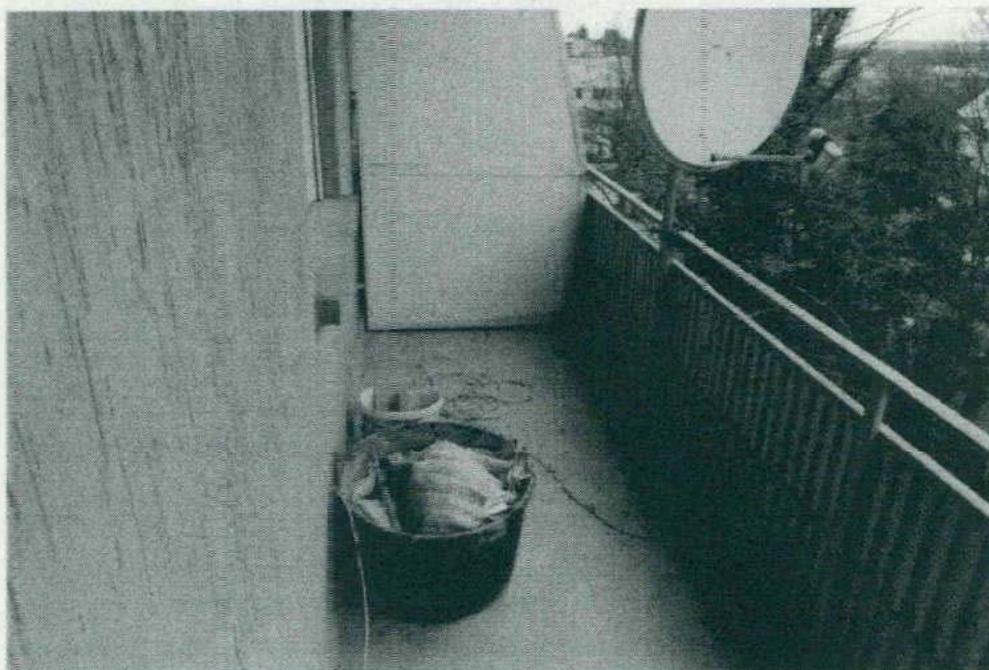
Toilette



Kinderzimmer



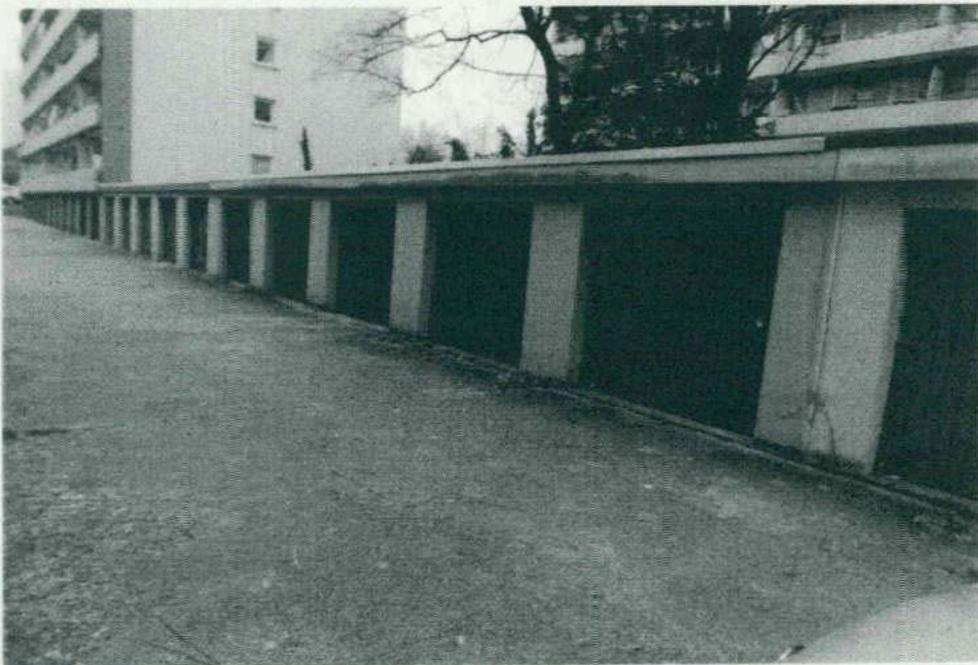
Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



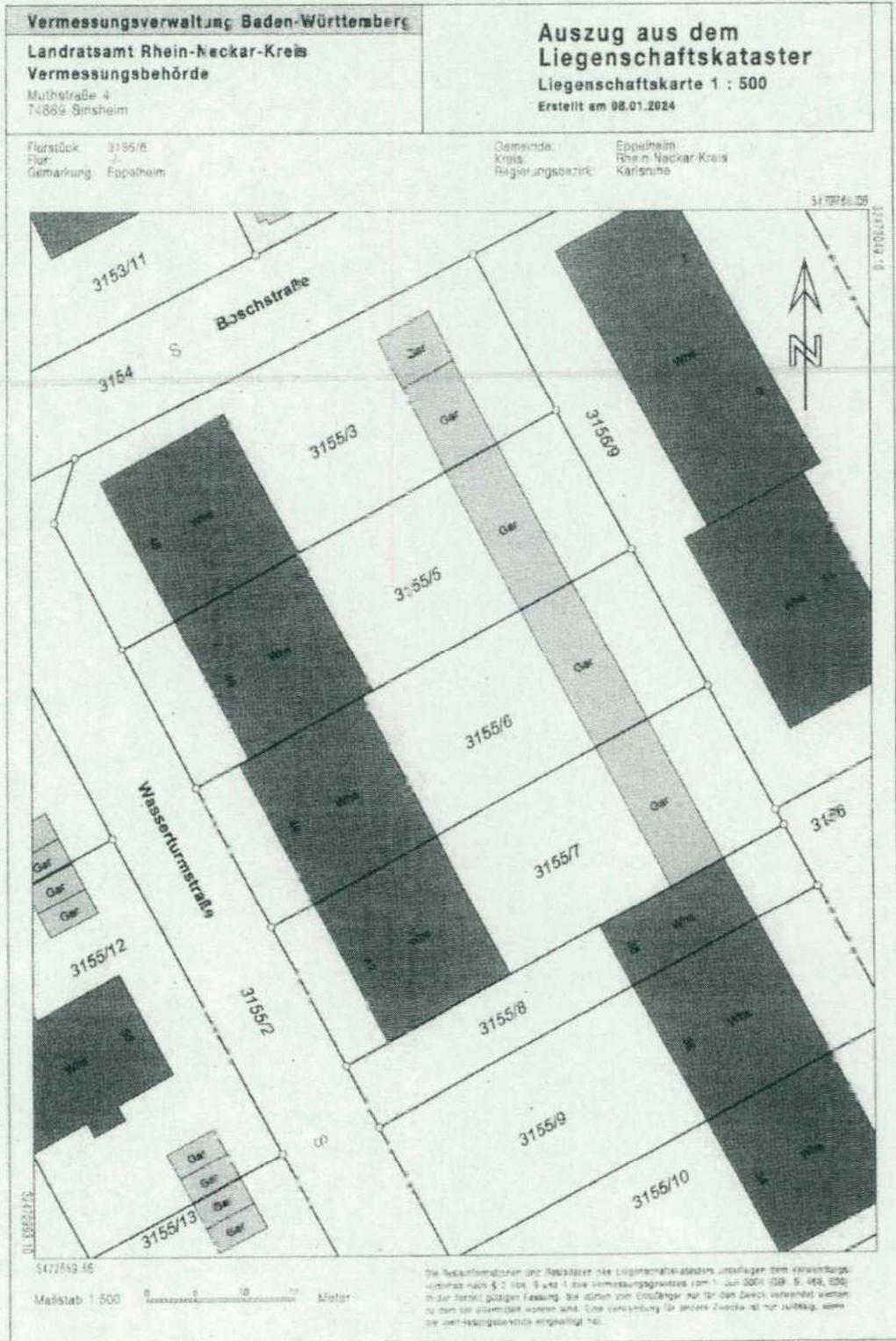
Balkon



Küche



Auszug aus dem Lageplan



2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Stadtteil	Das Grundstück liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Eppelheim
Baurecht	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes
Nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend Wohnbebauung in geschlossener Bauweise,• Wohnblocks mit mehr als 5 Stockwerken• Einzelhandelsläden nicht in der Nähe
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">• Straßenbahnverbindung nach Heidelberg-Zentrum im Bereich Hauptstraße
Parkplätze	Relativ gute Parkplatzsituation in der näheren Umgebung. Eine Einzelgarage gehört zur Wohnung.
Immissionsbelastung	Bei der Wasserturmstraße 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 2 km Entfernung.
Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel	Die Beurteilung entspricht in etwa der Lage Pfaffengrund in Heidelberg

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	<p>Die Wohnung ist nicht vermietet. Die Wohnung wurde für eine Kernsanierung vorbereitet, die dann jedoch nicht durchgeführt wurde. Zum Stand des Ortstermins war die Wohnung in keinem bewohnbaren Zustand Bad und WC Raum waren komplett in den Rohbauzustand zurückversetzt, die alte Elektroinstallation wurde entfernt, es wurden die Wände für eine neue Leitungsführung aufgeschlitzt, die Neuinstallation wurde begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Die alten Bodenbeläge wurden bis auf den Estrich entfernt. Bereits erneuert wurden die Fenster.</p>
Rechte und Lasten in Abt. II der Grundbücher	<p>In Abt. II des Grundbuchs ist nichts eingetragen</p>
Baulasten	<p>Laut mündlicher Auskunft des Baurechtsamts von Eppelheim sind keine das Bewertungsgrundstück belastenden Baulasten vorhanden.</p>
Rückständige Zahlungen	<p>Nichts bekannt</p>
Abgabenrechtliche Situation	<p>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</p> <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• Ablösebeiträge 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	<ul style="list-style-type: none">• Baujahr gemäß Aussage einer Nachbarin 1965• Instandhaltungsaufwand des Gebäudes: normal.
Bauweise des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none">• fünfgeschossig• Massivbauweise, Beton und Mauerwerk• voll unterkellert• Satteldach• Geschossdecken Stahlbeton• Treppen aus Stahlbeton• Fassadenverkleidung in Putz• Balkone als Betonkragplatten• Fahrstuhl im Treppenhaus
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung	Die Wohnung sollte kernsaniert werden. Diese Sanierung ist nach Ende der Abbrucharbeiten stecken geblieben. Bad und WC wurden entfernt, Es wurden neue Kunststofffenster eingebaut die Elektroinstallation ist teilweise neu, Wand, Decken- und Bodenbekleidungen sind bis zum Estrich entfernt
Heizung	Zentralheizungsanschluss Radiatoren/ Konvektorenheizkörper Zentrale Warmwasserversorgung über eine vorhandene Ölheizung, die jedoch in diesem Jahr gegen einen Fernwärmeanschluss getauscht werden soll. Hierfür ist laut Aussage der Hausverwaltung keine Sonderumlage notwendig.
Sanitäreinrichtungen Angaben laut Teilungsplan	<ul style="list-style-type: none">• Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken• WC mit Waschbecken• Küchenanschlüsse
Zustand	Die Wohnung ist ohne Fertigstellung der Ausbauten nicht bewohnbar.
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

- Wohnzimmer mit angegliedertem Balkon
- Küche
- Innenliegendes Bad und WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- 1 Balkon vor Schlafzimmer und Kinderzimmer

Wohnlich nutzbare Fläche

Grundrisszeichnungen zur Berechnung der wohnlich nutzbaren Fläche konnten durch die Hausverwaltung beschafft werden. Diese hatten jedoch keine Maße. Daher wurden beim Ortstermin die Flächen aufgenommen. Die Grundrisszeichnungen und die Berechnung sind als Anlage dem Gutachten beigelegt.

Es sind insgesamt ca. 68 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 Wasserturmstrasse 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 zeitnahe 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 verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

Besonderheit im vorliegenden Fall

Die Wohnung ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar. Es wird daher zunächst eine Wertermittlung durchgeführt, die von einem mängelfreien Zustand der Wohnung ausgeht. Anschließend werden die Kosten für die Fertigstellung des Ausbaus vom Wert der Wohnung abgezogen.

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 nicht bekannt.

Für vergleichbare Wohnungen in vergleichbarer Lage mit normaler Ausstattung und vergleichbarer Größe ist nach den Berechnungen des qualifizierten Mietspiegel von Heidelberg im Bereich Pfaffengrund eine monatliche Nettokaltmiete von rd. 7,00 – 7,50 €/m² erzielbar.

Im vorliegenden Fall halte ich aufgrund des Aufzugs eine Nettokaltmiete von 7,50 €/Monat für möglich.

	monatliche Miete	7,50 EUR/m ² /Monat
x	Größe der Wohnung	rd. 68 m ²
=	Gesamtmiete	510 EUR/Monat
x		12
=	jährlicher Rohertrag	6.120 EUR/Jahr rd. 6.100 EUR/Jahr

Marktüblich erzielbarer Rohertrag Garage

Die Stellplatzmiete in Form einer Einzelgarage wird auf der Grundlage der vorliegenden bestehenden Mietverträge auf 50 EUR/Monat geschätzt. Somit ergibt sich folgender Rohertrag:

	Stellplatzmiete	50 EUR/Monat
x		12
=	jährlicher Rohertrag	600 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: 282,17 EUR/Jahr
- Betriebskosten:
Diese liegen bei ungefähr 1,5 % des Rohertrags, wenn nichts Abweichendes ermittelt werden kann.
- In diesem Fall liegen diese jedoch deutlich höher bei
das ergibt 612,13 €/Jahr
- Instandhaltungskosten: 1.008 EUR/Jahr
Bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von rd. 68 m² entspricht dies einer Rücklage von 14,82 €/m² Wohnfläche.
In Anlehnung an die 2. BV und das Alter des Gebäudes halte ich diese Rücklage für realistisch.
Die Instandhaltungskosten betragen somit 1.008 EUR/Jahr
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind 122 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 2.024 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 32 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/Piebler, 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

Bewirtschaftungskosten Garage Die Hausverwaltung führt keine einzelne Berechnung für Verwaltungskosten oder Betriebskosten durch
Die Garage entspricht im Alter und der Restnutzungsdauer dem der Wohnung
Betriebskosten setze ich nach 2. BV pauschal mit 40 EUR/Jahr an

Sonstige wertbeeinflussende Umstände In § 19 WertV sind sonstige wertbeeinflussende Umstände aufgeführt
Siehe hierzu die Berechnungen am Ende des Gutachtens

Mitzubewertende Einbauteile Nichts zu erkennen

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	670 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	816 m ²
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	530.400 EUR
x	Miteigentumsanteil	80/1.000
=	Bodenwertanteil	42.432 EUR

Bodenwertanteil	=	Bodenwert Gesamtgrundstück	530.400 EUR
Garage	x	Miteigentumsanteil	4/1.000
	=	Bodenwertanteil	2.122 EUR

Ertragswert
Wohnung unsaniert Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	6.100 EUR/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	2.000 EUR/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	4.100 EUR/Jahr
-	Bodenwertanteilsverzinsung	635 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Wohnung)	3.465 EUR/Jahr
x	Vervielfältiger	23,38
=	vorläufiger Ertragswert (Wohnung)	81.011 EUR
+	Bodenwertanteil	42.430 EUR
=	vorläufiger Ertragswert (Grundstück)	123.441 EUR
-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	0 EUR
=	Ertragswert	123.400 EUR

Ertragswert Garage	Rohertrag	600 EUR/Jahr
	- Bewirtschaftungskosten	40 EUR/Jahr
	= Reinertrag (insgesamt)	560 EUR/Jahr
	- Bodenwertanteilsverzinsung	30 EUR/Jahr
	= Reinertrag (Garage)	530 EUR/Jahr
	x Vervielfältiger	23,38
	= vorläufiger Ertragswert (Wohnung)	12.400 EUR
	+ Bodenwertanteil	2.100 EUR
	= vorläufiger Ertragswert (Grundstück)	14.500 EUR
	- Sonstige wertbeeinflussende Umstände	0 EUR
	= Ertragswert	14.500 EUR

3. 3 Berücksichtigung des fehlenden Ausbaus

Berücksichtigung des Käuferverhaltens Wie weiter oben bereits beschrieben, weist die Wohnung erhebliche Ausbauten auf.

Es kann davon ausgegangen werden, dass jeder potenzielle Käufer diese Instandhaltungsrückstände beseitigen muss, um die Wohnung in einen Zustand zu versetzen, der den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügt.

Beseitigungskosten für die Unterhaltungsrückstände und Schäden

Bei Objekten dieser Art ist die Höhe der erforderlichen Instandsetzungsinvestition nur sehr grob abschätzbar, da in der Regel die erforderliche umfangreiche Instandsetzung mit Um- und Ausbauten bzw. mit grundlegenden Sanierungen kombiniert wird.

Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplans erforderlich.

Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich.

Im vorliegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Instandsetzungskosten durchgeführt:

Die Kosten für eine durchgreifende Instandsetzung einfachen Standards liegen zwischen 522 und 716 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche (Quelle: Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung, § 18 Wert V, Rdnr. 60).

Da hier eine "Durchgreifende Instandsetzung" durchgeführt werden muss, halte ich im vorliegenden Fall einen im mittleren Bereich der angegebenen Bandbreite liegenden Kostenansatz von rd. 600 EUR/ m² für angemessen.

Sie müssen bei der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt werden.

Kleinere Mängel sind im Übrigen auch im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Die hier angesetzten Kosten beziehen sich nur auf Instandsetzungsarbeiten, nicht auf Modernisierungen, die die Lebensdauer der Wohnung wesentlich verlängern würden.

Danach ergibt sich ein Abschlag von
 $68 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 =$ **40.800 EUR**

Es geht hier nur um den Aufwand, die Wohnung wieder in einen bewohnbaren Zustand zurückzusetzen.

Reparaturbedingter Risikoabschlag

Nach unseren Erfahrungen kalkulieren potenzielle Kaufinteressenten derartiger Objekte einen zusätzlichen Risikoabschlag.

Darin ist z.B. berücksichtigt:

- dass zunächst detaillierte Planungen für den Ablauf der Sanierungsarbeiten erforderlich sind
- dass die Sanierung vor Einzug erfolgen müsste und somit ein zeitlicher Verzug bei der eigentlichen Nutzung des Objekts entsteht

Da die oben genannten Punkte nur bedingt zahlenmäßig erfasst werden könnten, hat sich auch hier in der Praxis ein prozentualer Abschlag bewährt. Im vorliegenden Fall schätzen wir diesen Abschlag auf rd. 5 % der Instandsetzungskosten, das sind **2.000 EUR.**

Ertragswert Wohnung im sanierten Zustand	Reparaturfreier Ertragswert	123.400 EUR
	Abzug Wiederherstellungskosten	41.000 EUR
	Zusätzlicher Risikoabschlag	2.000 EUR
	Ertragswert saniert	80.400 EUR

4 Verkehrswert der Eigentumswohnung und der Garage

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 im sanierten Zustand zum Wertermittlungs-stichtag und Qualitätsstichtag 08. Januar 2024 geschätzt auf

80.000 EUR

Mitzubewertendes Zubehör Nichts zu erkennen

Ergebnis Garage Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Garage zum Wertermittlungs-stichtag und Qualitätsstichtag 08. Januar 2024 geschätzt auf

14.500 EUR

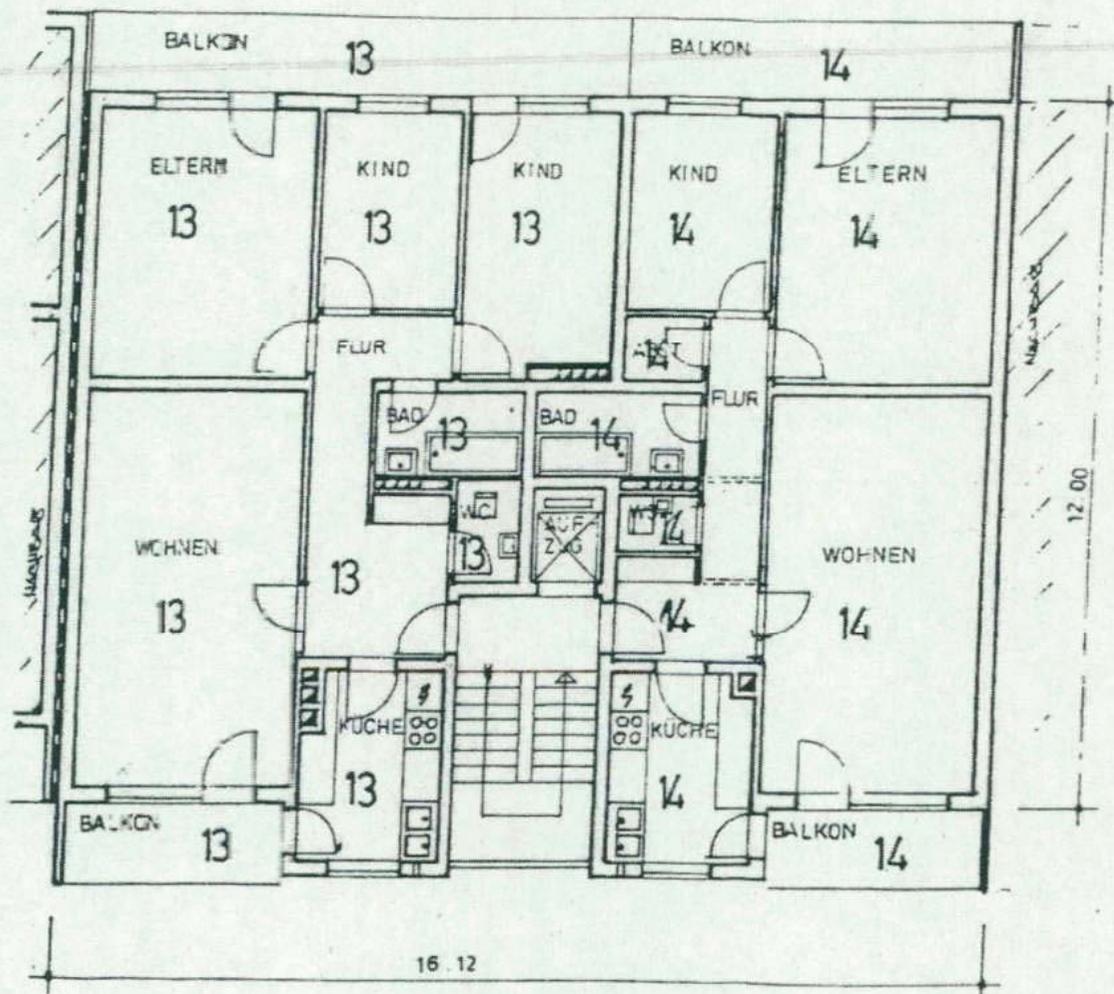
Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Heidelberg, im Januar 2024

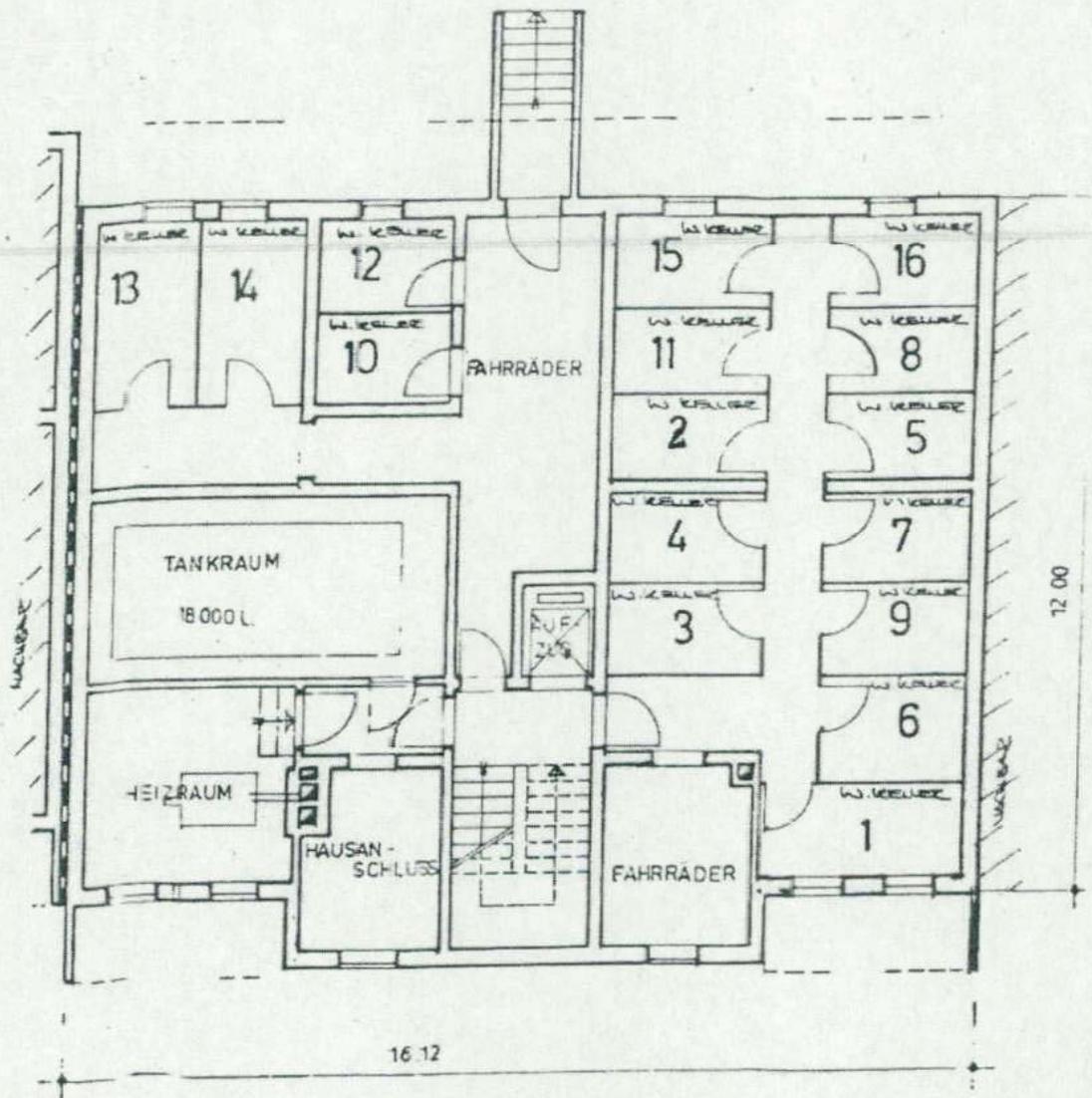


Anlagen: Grundriss
Wohnflächenberechnung
Verwaltungsabrechnung

Grundriss



4. OBERGESCHOSS
Wasserturmstr. 44 Eppelheim



KELLERGEHOSS

Wohnfläche

Wolfgang Groß, Freier Architekt - Wertgutachter, Friedrich-Ebert-Anlage 60, 69117 Heidelberg, Tel. 01712427070, e-mail: info@architekt-gross.de

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Yüceer Wasserturmstraße 44 Eppelheim

08.01.2024

Geschoß	Raum	Rechenansatz	Wohnfläche	m ²
2.OG	Wohnen	3,67*6,84	25,10	m ²
	Eltern	3,67*4,39	16,11	m ²
	Kind	2,50*3,26	8,15	m ²
	Flur	5,70*0,96	5,47	m ²
	Abstellen	1,42*1,10	1,56	m ²
	Bad	2,95*1,40	4,13	m ²
	WC	0,95*1,42	1,35	
	Balkon 1	6,31*1,30*0,5	4,10	
	Balkon 2	3,30*1,30*0,5	2,27	m ²
	Wohnfläche	Gesamt		68,24

Verwaltungsabrechnung

KUNZE Immobilienverwaltung
GmbH & Co.KG
Ein Unternehmen der KUNZE-Gruppe

KUNZE Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, 88723 Schwetzingen

Objekt: 26 Wasserturmstr. 44, 69214 Eppelheim

Herrn

Einheit: 014.1 4OG re

69214 Eppelheim

Kennung: E0014001

Datum: 17.03.2022

Ansprechpartner:
Kontakt: 06202/

Einzelwirtschaftsplan: 01.01.2023 - 31.12.2023

Alle Beträge in Euro

Konto	Aufteilung nach Umlage		Umlagemenge		Wirtschaftsplan	
	%	Bezeichnung	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
I. Bewirtschaftungskosten		umlagefähige Kosten (i.S.d.BetrKVo)				
Techem Heizung/Warmwasser		Verbrauch	8.733,9700	296,5200	13.000,00	441,35
Wasser / Abwasser		Personen	22,5561	1,0000	3.700,00	164,04
Niederschlagswasser		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	350,00	29,40
Trinkwasserproben umlegbar		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	500,00	42,00
Gemeinschaftsstrom		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	500,00	42,00
Müllabfuhr		Personen	22,5561	1,0000	1.900,00	84,23
*Betriebskosten Aufzug		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	4.000,00	336,00
Nettolohn geringfügig Besch.		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	7.500,00	630,00
Bundeskneipenschaft		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	2.200,00	184,80
Berufsgenossenschaft		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	150,00	12,60
Reinigungsmittel		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	100,00	8,40
Sach- Haftpflichtversichg		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	2.300,00	193,20
Kabelgebühren		Einheiten ohne ET 1,6,10,12,14	11,0000		2.500,00	
Miete/Wartung Rauchwarnmelder		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	600,00	50,40
		Zwischensumme umlagefähig:			39.300,00	2.218,42
		nicht umlagefähige Kosten				
Trinkwasserproben nicht umleg.		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	2.000,00	168,00 B
Personalbetreuung		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	900,00	75,60 B
Hausverwaltung		Einheiten	16,0000	1,0000	4.500,00	281,25 V
*Erhaltungsausgaben		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	1.000,00	84,00 B
*Erhaltungen aus RL		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000		
*Erhaltung Aufzug		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	2.500,00	210,00 B
Bankgebühren		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	250,00	21,00 B
Aufwandsentschädigung Beirat		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	100,00	8,40 B
Sonderkost.einz.Eigentümer		Sonderregelung	63,6300			
*Sonstige Kosten		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	500,00	42,00 B
Abwicklung Bauabzugsteuer		Einheiten	16,0000	1,0000	50,00	3,13 B
		Zwischensumme nicht umlagefähig:			11.809,00	893,38
I. Summe Bewirtschaftungskosten:					51.100,00	3.111,80
II. Erhaltungsrücklage						
Enth. Erhaltungen aus RL		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000		
Zuführung Erhaltungsrücklage		Miteigentumsanteil	1.000,0000	84,0000	12.000,00	1.008,00 †
		II. Gesamte Zuführung zur Rücklage:			12.000,00	1.008,00
Gesamtergebnis					63.100,00	4.119,80