

# DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE

ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

Dipl.-Sachverständige A. Sprenger-Hentschel, Wallstraße 2, 69123  
Heidelberg

*Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg*

für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA)  
Deutsche Immobilien-Akademie  
an der Universität Freiburg

Wallstraße 2  
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 – 757 61 62  
Telefax: 06221 – 83 03 71

Datum: 10. Mai 2023  
Zeichen: 13-22

**Az.: (2) 5 K 79/21**

## **Verkehrswertschätzung**

**(Marktwertermittlung)**

gemäß § 194 BauGB

### **1. Versteigerungsobjekt:**

*Eigentumswohnung, gelegen im Erdgeschoss eines Zweifamilien-Wohngebäudes, (Vorderhaus) ursprüngliches Baujahr 1927, Sanierung nach Brandschaden im April 2017, Bildung von Wohnungseigentum im August 1993, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehend aus zwei Wohnungen Vorderhaus sowie einem Einfamilien-Wohngebäude (Hinterhaus).*

*Wohnung bestehend aus Flur, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Schlafzimmer, Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup> und ein Kellerraum im Kellergeschoss. Die Wohnräume sind nur über die Küche erreichbar, die drei Wohnräume liegen hintereinander; das Arbeitszimmer hat kein Tageslicht.*

*Ferner bestehen Sondernutzungsrechten an allen gemeinschaftlichen Räumen des Vorderhauses, an der Terrasse sowie am Stellplatz Nr. 1 im Hof. Zu diesen gemeinschaftlichen Räumen gehört gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sowie der Teilungserklärung auch der Speicher. Dieser Speicher ist jedoch ausschließlich durch die Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss zugänglich und von den Eigentümern dieser Wohnung ausgebaut worden.*

*in*

*Reilinger Straße 20, 68789 St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon*

**2. Eigentümer:**

2.1.

2.2.

*Miteigentum zu je ½*

**3. Mieter:**

*Mietvertrag von März 2021*

**Anmerkung:**

*Im Ortstermin teilte der Mieter mit, dass er das Mietverhältnis zum 30. Juni 2023 ordentlich kündigen wolle. Informationen, ob die Kündigung ausgesprochen wurde, lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Wertermittlung nicht vor.*

**4. Stichtage:**

4.1. Wertermittlungsstichtag 23. März 2023

4.2. Qualitätsstichtag 23. März 2023

**5. Objektdaten:**

5.1 Baujahr

*ursprünglich 1927  
Sanierung nach Brandschaden nach April 2017*

5.2 Wohnflächeca. 58 m<sup>2</sup>5.3 Stellplatz/Garage

gemäß Teilungserklärung ist der Wohnung das Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 1 im Hof zugeordnet. Vor Ort sind keine Markierungen der Plätze ersichtlich und der Hof wird auch nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

5.4 Bodenwert

## 5.4.1. Bodenrichtwert zum 01.01.2022

5.4.2. Wohnbauflächen	€	520,--
-----------------------	---	--------

5.4.3. angemessener Bodenwert	€	520,--
-------------------------------	---	--------

5.4.4. Hausgarten, 10 % vom Richtwert	€	52,--
---------------------------------------	---	-------

5.5. Grundstücksgröße968 m<sup>2</sup>

## 5.5.1. Wohnbaufläche

500 m<sup>2</sup>

## 5.5.2. Mehrfläche, Hausgarten

468 m<sup>2</sup>

5.5.3. Wohnbaufläche, 500 m <sup>2</sup> x 520,-- €/m <sup>2</sup>	€	260.000,--
--	---	------------

5.5.4. Garten am Haus, 468 m <sup>2</sup> x 52,-- €/m <sup>2</sup>	€	<u>24.336,--</u>
--	---	------------------

5.5.6. Summe Bodenwerte	€	284.336,--
-------------------------	---	------------

5.6. Miteigentumsanteil:

2/10 tel, vom Gesamtbodenwert	€	56.867,--
-------------------------------	---	-----------

ertragsrelevanter Bodenwertanteil	€	52.000,--
-----------------------------------	---	-----------

**5.7. Mietansätze**

5.7.1. Wohnung je m<sup>2</sup> monatlich € 10,--

5.7.2. Stellplatz monatlich € 20,--

**6. Wertermittlung**

6.1. Rohertrag p. a. € 7.200,--

6.2. Bewirtschaftungskosten 25 %

6.3. Liegenschaftszins 3,5 %

6.4. Restnutzungsdauer 30 Jahre

6.5. Ertragswert € 122.703,--

6.6. Verkehrswert € 123.000,--

**7. Sonstiges:**

7.1. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

- siehe Ziffer 7. des Gutachtens

7.2. Altlasten

- keine Erkenntnisse

7.3. Baulasten

- keine Eintragungen gemäß Bauakten

#### 7.4. Zubehör

- die in der Wohnung vorhandene Einbauküche ist Eigentum des Mieters und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

#### 7.5. Denkmalschutz

- keiner

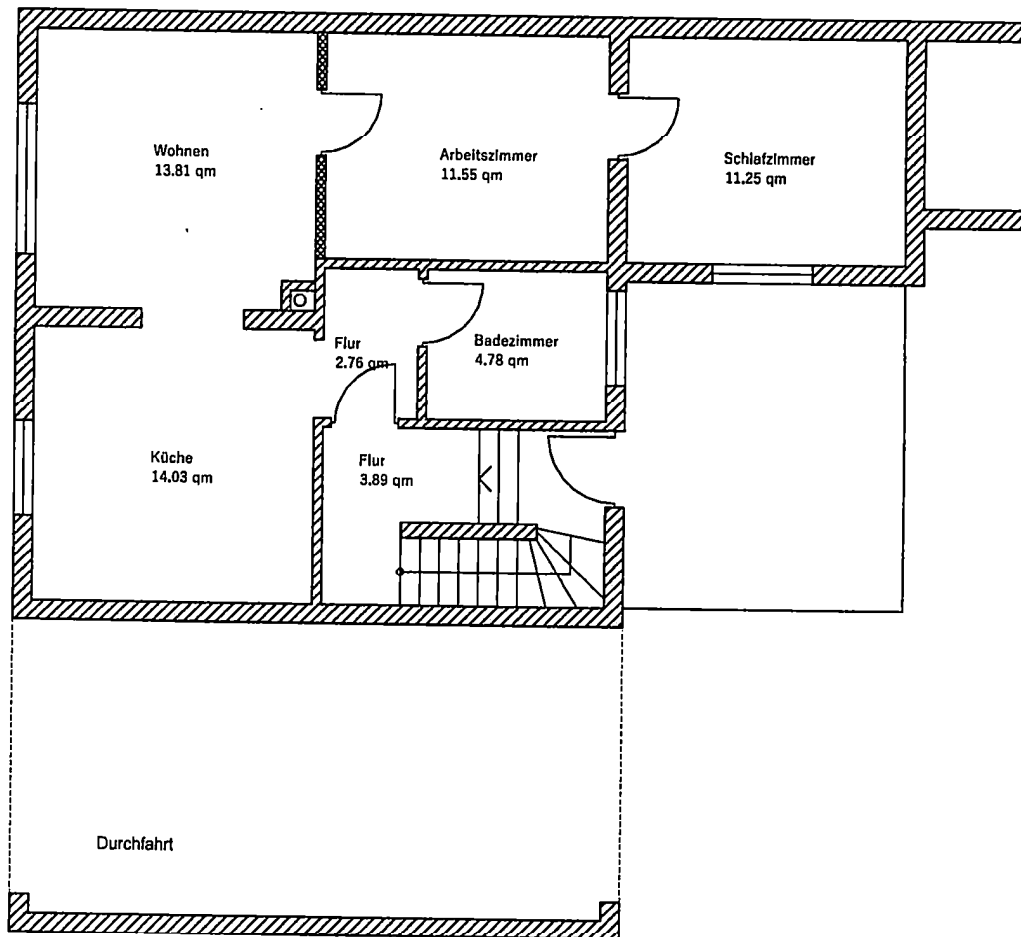
#### 7.6. Grunddienstbarkeiten

- eine Eintragung in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs aus dem Jahr 1929
- Mitbenutzungsrecht des Eigentümer Flurstück 3497/1 hinsichtlich der Brandmauer, Auf- und Einlegung von Tragbalken

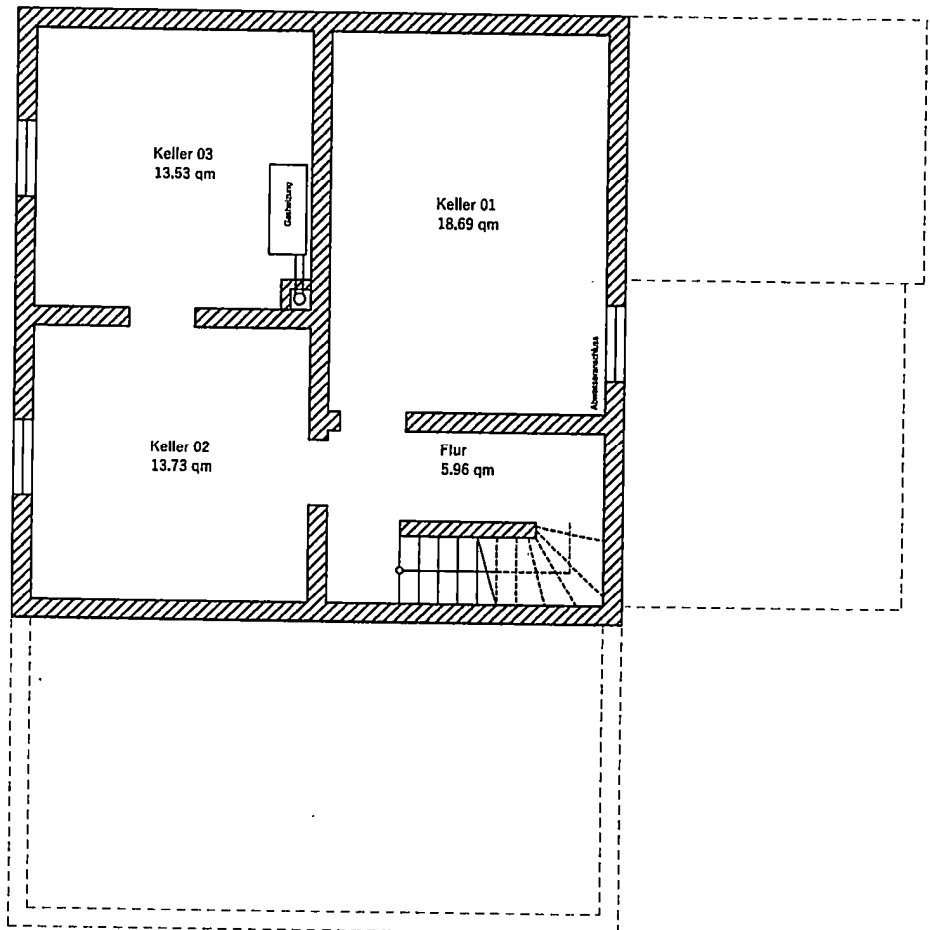
#### **8. Hausverwaltung:**

- keine

kein Wirtschaftsplan, kein Hausgeld, keine Erhaltungsrücklage



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss