

# 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

**Az.: (2) 5 K 80/21**

### **Verkehrswertschätzung**

**(Marktwertermittlung)**

gemäß § 194 BauGB

#### **1. Versteigerungsobjekt:**

*Eigentumswohnung, gelegen im Obergeschoss 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, großem Wohn-Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und überdachtem Balkon, Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>.*

*Sondernutzungsrechte an allen gemeinschaftlichen Räumen des Vorderhauses, an der Terrasse sowie am Stellplatz Nr. 2 im Hof. Zu diesen gemeinschaftlichen Räumen gehört gemäß Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sowie der Teilungserklärung auch der Speicher. Dieser Speicher ist ausschließlich durch die Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss zugänglich und wurde von den Eigentümern ausgebaut. Die Fläche des Speichers blieb als Gemeinschaftseigentum bei der Wohnfläche ohne Berücksichtigung.*

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

**2. Eigentümer:**

2.1.

2.2.

*Miteigentum zu je ½***3. Mieter:***keiner  
die Wohnung wird von der Miteigentümerin allein genutzt***4. Stichtage:**4.1. Wertermittlungstichtag 23. März 20234.2. Qualitätstichtag 23. März 2023**5. Objektdaten:**5.1 Baujahr*ursprünglich 1927  
Sanierung nach Brandschaden nach April 2017*5.2 Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>*Die Wohnfläche berücksichtigt die Räume im Obergeschoss und den Balkon mit ¼ der Grundfläche als Wohnfläche. Der Speicher ist nicht in der Wohnfläche berücksichtigt, weil dieser Gemeinschafts- und nicht Sondereigentum ist.*

5.3 Stellplatz/Garage

gemäß Teilungserklärung ist der Wohnung das Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 2 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. Grundstücksgröße 968 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> € 24.336,--

5.5.6. Summe Bodenwerte € 284.336,--

5.6. Miteigentumsanteil:

3/10 tel, vom Gesamtbodenwert € 85.300,--

ertragsrelevanter Bodenwertanteil € 78.000,--

### 5.7. Mietansätze

5.7.1. Wohnung je m <sup>2</sup> monatlich, incl. Sondernutzungsrecht Gartenfläche	€	10,--
5.7.2. Speicher pauschal monatlich	€	150,--
5.7.3. Küche monatlich	€	60,--
5.7.2. Stellplatz monatlich	€	20,--

### 6. Wertermittlung

6.1. Rohertrag p. a.	€	12.960,--
6.2. Bewirtschaftungskosten	25 %	
6.3. Liegenschaftszins	3,0 %	
6.4. Restnutzungsdauer	30 Jahre	
6.5. Ertragswert	€	229.948,--
6.6. Verkehrswert	€	230.000,--

### 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 mit Kochinsel ist im Mietwert berücksichtigt

7.5. Denkmalschutz

- keiner

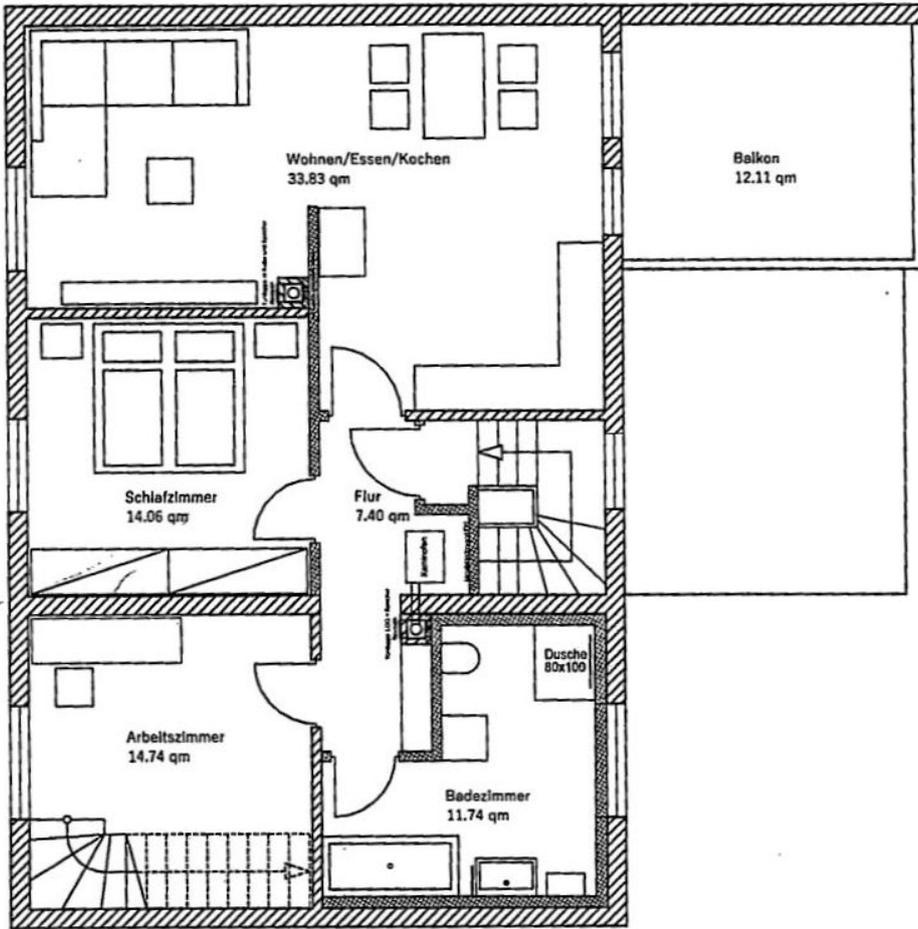
7.6. Grunddienstbarkeiten

- 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

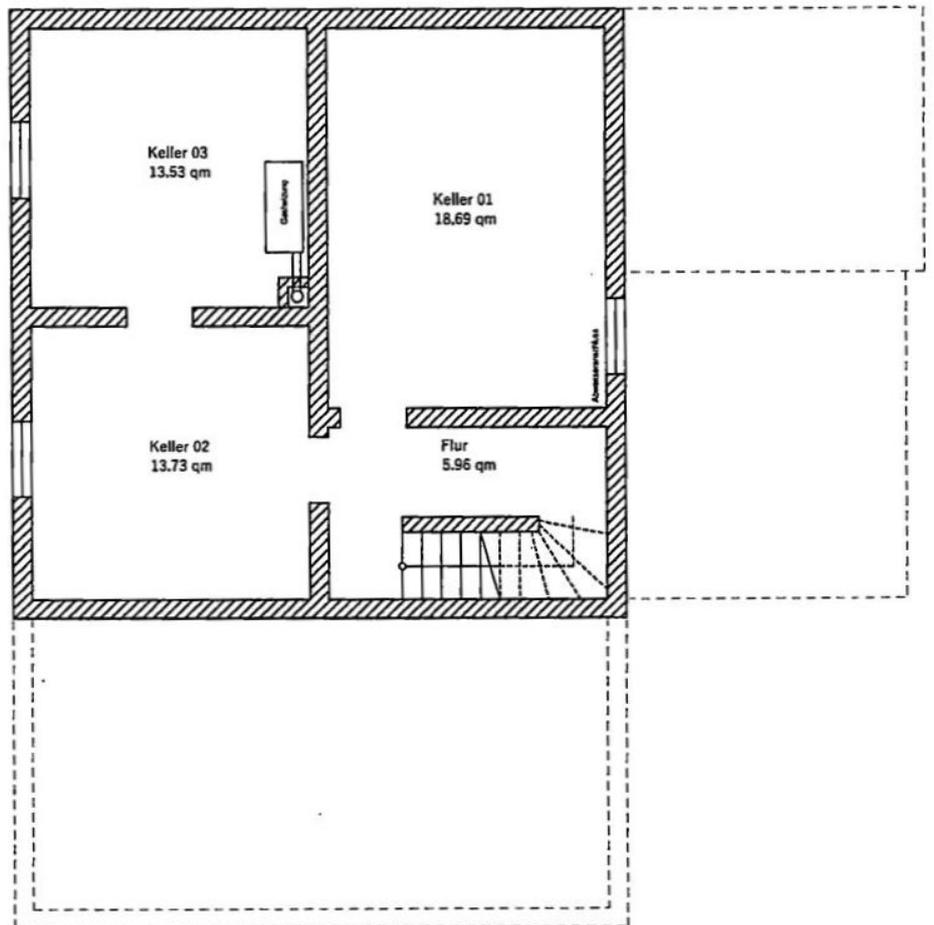
**8. Hausverwaltung:**

- keine

kein Wirtschaftsplan, kein Hausgeld, keine Erhaltungsrücklage



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss