

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Hölderlinstraße 47
69493 Hirschberg a. d. B.
Tel. 0 62 01 / 98 65 40
e-mail: info@draxler-architekten.de
www.draxler-architekten.de

An der Ziegelhütte 29
66484 Schmitshausen
Tel. 0 63 75 / 99 35 10



Hirschberg, 30.04.2024
Az.: **2 K 109/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des **Wohnungserbbaurechts**, eingetragen im **Wohnungserbbaugrundbuch** von Wiesloch, bestehend aus:

207,34 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht in **69168 Wiesloch, Lempenseite 12-16** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 42** bezeichneten **Wohnung im 2. Obergeschoss** und **Keller im Kellergeschoss** sowie dem Sondernutzungsrecht am **Stellplatz Nr. 130** in der Tiefgarage und **Außen-Stellplatz Nr. 168**.



Ansicht von Nordosten

Stadt:	Wiesloch
Flurstück:	3717/1
Wohnungserbbaugrundbuch:	Wiesloch Blatt Nr. 5662
Wohnungserbbauberechtigter:	Siehe separates Deckblatt
Eigentümer-Grundbuch:	Wiesloch Blatt Nr. 8689
Eigentümer:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 06.02.2024** wurde der Verkehrs-/Marktwert des **Wohnungserbbaurechts Nr. 42**

mit **195.000,- €**
ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Angaben im Erbbaurechtsvertrag (nur Auszug)	5
2. Grundstücksbeschreibung	6
2.1. Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)	7
2.3. Erschließungszustand	7
2.4. Rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	10
3. Gebäudebeschreibung	12
3.1 Wohnhaus.....	12
3.1.1 Raumaufteilung des Wohnhauses (vgl. Anlage 6).....	12
3.1.2 Ausführung und Ausstattung	12
3.1.3 Dach	13
3.1.4 Besondere Bauteile	13
3.1.5 Außenanlagen	14
3.1.7 Allgemeinbeurteilung.....	14
3.2 Wohnung Nr. 42 im 2. OG - Ausführung und Ausstattung	14
3.2.1 Raumaufteilung der Wohnung (vgl. Anlage 6)	14
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	15
3.2.3 Zustand der Wohnung Nr. 42	15
4. Verkehrswertermittlung	17
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bodenwertanteil der Wohneinheit Nr. 42	19
4.2.2 Erbbaurecht	19
4.2.2.1 Berechnung des Bodenwertes des Erbbaurechts (gemäß Anlage 12 WertR 06):.....	19
4.3 Ertragswertermittlung.....	22
4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze	23
4.3.2 Berechnung der Wohnflächen.....	25
4.3.3 Ertragswert Wohnung Nr. 42.....	26
4.5 Verkehrswert.....	28

Anlagen

Anlage 1:	Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	29
Anlage 2:	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	30
Anlage 3:	Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Objekts	31
Anlage 4:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	32
Anlage 5:	Fotos (12 Fotos auf 2 Seiten)	33
Anlage 6:	Grundrisse, Schnitt (3 Seiten, nicht maßstabsgetreu).....	35
Anlage 7:	Ermittlung des Wertes der Erbbauzinsrealast	38

Dieses Gutachten enthält insgesamt 38 Seiten, davon 7 Anlagen mit 10 Seiten.
Es wurde in 4 Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Erbbauberechtigter lt. Wohnungserb- bau-Grundbuchauszug vom 24.08.2023:	Siehe separates Deckblatt
Eigentümer (Flst.Nr. 3717/1), lt. Grundbuch Nr. 8689, Stand 23.01.2024:	Die Wohnungserbbauberechtigten der Wohnungsgrundbücher 5621 bis 5677 entsprechend Ihrer Miteigentumsanteile an dem Erbbaurecht.
Auftrag vom:	27.11.2023 (Posteingang am 05.12.2023)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	06.02.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Grundbuchauszug, Stand 24.08.2023, erhalten vom Auftrag- geber am 05.12.23; Bauakteneinsicht, Angaben über Denkmalschutz, Über- schwemmungsgebiet, beitragsrechtlichen Zustand erfragt am 10.04.2024 beim Bauamt Wiesloch, Baulastenauskunft erhalten am 09.04.24 vom Bauamt Wies- loch; bauplanungsrechtlicher Zustand abgerufen bei der Stadt Wiesloch; Lageplan mit ALB-Auszug erhalten am 22.01.24 und 24.01.24 vom Vermessungsamt Sinsheim; Auskunft aus der Dokumentation altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis erhalten vom Landratsamt Rhein- Neckar am 22.04.24; Vergleichskaufpreise erfragt beim vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis am 25.03.24; Bodenrichtwert 01.01.2023 aus BORIS BW; Vergleichsweise Grundstücksmarktberichte Gutachterauss- schuss Heidelberg 2023, Östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Internetportale; Teilungserklärung vom 14.12.1993 mit Erbbaurechtsvertrag, Baubeschreibung, Teilungsplan, Verwaltervertrag, Verteilung des Erbpachtzinses, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.12.1993 mit Aufteilungsplänen zur Wohnung Nr. 42, Ände- rung zur Teilungserklärung vom 21.06.1994, Eigentümer- grundbuch Nr. 8689 Stand 23.01.24, erhalten vom Grund- buchzentralarchiv Kornwestheim am 27.01.24; Protokolle der Eigentümerversammlung vom 26.10.23, 17.10.22, 28.10.20, 25.11.20, Energieausweis, Teilungserklä- rung, Einzelwirtschaftspläne 2022 bis 2024; Stadtplan, Vergleichswerte erhalten über on-geo Erfurt, Inter- netrecherche; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin

Angewandte Vorschriften u. Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
Literatur (allgemein erforderliche Daten, siehe Anlage 2):	H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
Ortsbesichtigung:	
Tag der Ortsbesichtigung:	06.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler. Der Erbbauberechtigte war bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen.
Bemerkungen:	Das Anwesen konnte nur außen besichtigt werden. Das Sondereigentum wird auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein bewertet.
Angaben zu Mieten:	Es wird unterstellt, dass die Wohnung nicht vermietet ist, da sich der Eigentümername auf dem Klingelschild befindet.
Hausverwaltung:	Siehe separates Deckblatt
Zwangsverwalter:	Das Objekt befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.
Zubehör:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu evtl. vorhandenem Zubehör nicht möglich. Es wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör und Inventar vorhanden ist.

1.1 Angaben im Erbbaurechtsvertrag (nur Auszug)

Der Erbbaurechtsvertrag:	Er wurde geschlossen am 14.12.1993
Der Grundstückseigentümer (zum Wertermittlungsstichtag):	Die Wohnungserbbauberechtigten der Wohnungsgrundbücher 5621 bis 5677 entsprechend Ihrer Miteigentumsanteile an dem Erbbaurecht.
Der Wohnungserbbauberechtigte (zum Wertermittlungsstichtag):	Siehe separates Deckblatt
Ende des Erbbaurechtes:	Beginn des Erbbaurechts: 22.07.1994 Endet mit Ablauf des 99. Jahres – 31.12.2093. Die Restlaufzeit beträgt ab dem Wertermittlungsstichtag rd. 69 Jahre.
Vertraglich vereinbarter Erbbauzins:	Jährlich 899,87 €. In das Grundbuch eingetragen am 22.07.1994.
Erschließungs-/Ausbaubeiträge:	Wurden/sind von dem Erbbauberechtigten geleistet/zu leisten.
Wertsicherungsklausel:	Ändern sich die allgemeinen wirtschaftlichen Wertverhältnisse, die Geldwährung oder der Grundstückswert in dem Maße, dass der vereinbarte Erbbauzins nicht mehr angemessen sein sollte, so kann jede Partei verlangen, dass der Erbbauzins neu festgesetzt wird; bei einer Wohnbebauung bleiben die Grundstückswerte unberücksichtigt. Die persönlichen Verhältnisse der Erbbauberechtigten bleiben dabei außer Betracht.
Entschädigung:	Bei Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf zahlt der Grundstückseigentümer an die Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die Bauwerke in Höhe von 2/3 des gemeinen Werts, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat.
Vorrecht auf Erneuerung:	Nach Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf steht den Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung nach Maßgabe des § 31 ErbbauVO zu.
Vorkaufsrecht:	Dem jeweiligen Eigentümer steht für jeden Fall der Veräußerung ein dingliches Vorkaufsrecht gem. § 1094 BGB am Erbbaurecht zu.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Wiesloch mit ca. 27.430 Einwohner (Stand 12/2022) ist eine große Kreisstadt und die viertgrößte Stadt des Rhein-Neckar-Kreises. Zu Wiesloch gehören die drei Stadtteile Wiesloch, Schatthausen und Baiertal. In Wiesloch und in unmittelbarer Nähe sind bekannte Unternehmen wie Heidelberger Druckmaschinen AG, SAP AG und MLP AG ansässig.
Infrastruktur:	Gut; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen vorhanden
Verkehrslage und Entfernungen (vgl. Anlage 3):	Im südlichen Bereich Wieslochs gelegen
Zur Stadtverwaltung/Innenstadt:	Ca. 1,4 km (PKW) Ca. 850 m (fußläufig)
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Bäckerei, Apotheke und Drogeriemarkt, Supermarkt fußläufig ca. 400 m entfernt, nächster Discounter ca. 800 m entfernt. Wochenmarkt (dienstags und freitags) fußläufig ca. 900 m entfernt
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Gut
Bundesstraße:	Die Bundesstraße B 3 ist ca. 3,8 km entfernt.
Autobahn:	Zur Autobahn A 5 (AS 39 Walldorf/Wiesloch) sind es ca. 10 km. Zur Autobahn A 6 (AS 32 Wiesloch/Rauenberg) sind es ca. 2,3 km.
Anbindung an öffentlichen Nahverkehr:	Gut
Bushaltestellen:	Haltestelle „Häuseläcker“ (VRN Bus 709) ca. 150 m entfernt, Haltestelle „Güterstraße“ (9 Buslinien) ca. 450 m entfernt.
Anbindung an öffentlichen Regional- und Fernverkehr:	Gut
S-Bahn:	Ca. 2,8 km, S-Bahnhaltestelle: „Wiesloch/Walldorf“
DB-Bahnhof:	Ca. 2,8 km, Haltestelle „Wiesloch/Walldorf“
Parksituation:	Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden
Art der umgebenden Bebauung:	Wohngebäude und Gewerbeobjekte in 1-3 geschossiger, offener Bauweise
Immissionen:	Straßenverkehr, Gewerbe
Lagebeurteilung:	Befriedigende Lage
Topographische Grundstückslage:	Eben

Demographische Situation:

Demographietyp: Wiesloch ist in den Demografiety 5 (moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung) eingeordnet.
Die Städte und Gemeinden des Typs 5 fallen durch überdurchschnittliche Werte des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ auf. Meistens handelt es sich um Klein- und Mittelstädte mit einer im Mittel höheren Einwohnerdichte und einem überdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten. Der moderate Bevölkerungswachstum entsteht insbesondere aus Wanderungsgewinnen. Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren.

Indikatoren der Stadt Wiesloch (Stand 2021):

- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 6,9 %
- Durchschnittsalter: 44,5
- Anteil unter 18 Jahre: 17,2 %
- Anteil 65 bis 79 Jahre: 14 %
- Wohnfläche pro Person: 46,3 m²
- Beschäftigungsquote: 62,7 %

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront: Ca. 53,50 m

Mittlere Tiefe: Ca. 65 m

Grundstücksgröße: 3.483 m²

Grundstückszuschnitt: Rechteckige Grundstücksform, Nord-Süd-orientiert

Oberflächenbeschaffenheit: Bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, ansonsten Wege-, Stellplatzfläche

Bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks lt. Bauakte: GRZ = 0,36 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,26 (Geschossflächenzahl)

2.3. Erschließungszustand

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße mit mäßigem Verkehr (30er Zone)

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitiger Gehweg

Höhenlage zur Straße: Auf Straßenniveau

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Das Grundstück ist im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet unter der Objekt-Nr.: 03749-000, AS Eigenbedarfstankstelle Philipp, Lempenseite 10-16 als so genannter A-Fall (Archivieren und Ausscheiden) auf Beweinsniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Laut den Erhebungsunterlagen ist trotz der langjährigen Nutzung auf dem Grundstück nicht von /relevanten) Schadstoffeinträgen in den Untergrund auszugehen. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Eine generelle Schadstofffreiheit kann für dieses Grundstück jedoch nicht bestätigt werden. Es liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich.
Anmerkung:	<i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Wohnungserbbaugrundbuchs von Wiesloch Nr. 5662 bestehen folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1 betr. Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
---------------------------------------	---

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Wohnungserbaurecht, Wohneinheit Nr. 42, Lempenseite 12/2, 69168 Wiesloch

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Mannheim	Wiesloch	Wiesloch	5662	14

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1	<p>Erbbauzins in Höhe von jährlich 899,87 EUR (achthundertneunundneunzig 87/100 Euro) vom Tage der Eintragung an für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 14.12.1993 (Notar Pfenning, Viernheim, UR 1413/93). Eingetragen am 22.07.1994 über einen Erbbauzins von 41.925,93 EUR (einundvierzigtausendneuhundertfünfundzwanzig 93/100 Euro). Aufgrund Verteilung hierher übertragen am 16.03.1995.</p> <p>Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.05.2017.</p> <p style="text-align: center;">Franz</p>
2	1	<p>Erwerbsvormerkung für [Name] geb. [Geburtsjahr] 1992.</p> <p>Bezug: Bewilligung vom 11.08.2017 (Notar Dr. jur. Robert Kiefer in Kandel, UR 2782/2017). Eingetragen (MAN052/1204/2017) am 29.08.2017.</p> <p style="text-align: center;">Kleff</p>
3	1	<p>Amtswiderspruch gegen die Richtigkeit der derzeitigen Wohnungserbauberechtigten und dinglich Berechtigten in Abteilung III die nach dem 15.12.2009 mit Zustimmung des Verwalters in die Wohnungserbaugrundbücher eingetragen wurden für die jeweiligen rechtmäßigen Wohnungserbauberechtigten am 15.12.2009.</p> <p>Bezug: Beschluss des Amtsgerichts -Grundbuchamt- Mannheim vom 31.08.2020. Eingetragen (MAN008/435/2018) am 31.08.2020.</p> <p style="text-align: center;">Brenzinger</p>
4	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.</p> <p>Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 11.08.2023 (2 K 109/23). Eingetragen (MAN004/208/2023) am 24.08.2023.</p> <p style="text-align: center;">Wohlrab</p>

Amtlicher Ausdruck 24.08.2023 09:39:31 Seite 9 von 12

Zu lfd. Nr. 1: Der Verkehrswert wird mit der Erbbauzinsreallast belastet ermittelt. Der Wert der Erbbauzinsreallast wird nochmal gesondert in Anlage 7 ausgewiesen.

Anmerkung zum bestehenden Erbbaurecht:

Die Wohnungserbauberechtigten sind gleichzeitig Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Nach Angabe des Prozessbevollmächtigten läuft der Prozess zur Auflösung des Erbbaurechts seit vielen Jahren.

Da die Wohnungserbauberechtigten gleichzeitig Eigentümer des Grundstücks sind, wird derzeit kein Erbbauzins gezahlt. Da es sich hier jedoch um die separate Versteigerung des Wohnungserbaurechtes der Wohneinheit Nr. 42 handelt, bleibt der Grundstücksanteil des Wohnungserbauberechtigten bestehen. Als anteiliger Grundstückseigentümer könnte er, bei separater Veräußerung des Wohnungserbaurechtes, Erbbauzins verlangen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten): Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es bestehen keine Eintragungen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Bebauungsplan „Lempenseitenäcker“ Rechtskraft seit 28.05.1973 und „Lempenseitenäcker, 1. Änderung“, Rechtskraft seit 09.07.1987: MI = Mischgebiet III = 3 Vollgeschosse 0,4 = Grundflächenzahl 0,8 = Geschossflächenzahl o = offene Bauweise Dachneigung 0°-25°

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 4 Stufen:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind gem. § 5 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Grundstück Flst. Nr. 3717/1:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und laut Bauamt beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, mit Unterstützung der genehmigten Planunterlagen mit Wohnflächenangaben aus 1993 durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen (hier Baubeschreibung), Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein. Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

3.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus - 3-geschossig + Staffelgeschoss - unterkellert - zu Wohnzwecken genutzt
Einheiten:	57 Wohneinheiten (1-3-Zimmer-Wohnungen)
Baujahr:	1996 (Schlussabnahme, gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Nicht bekannt
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis aus 2018 vor (gültig bis 21.12.2028). Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde ermittelt mit 87 kWh/(m ² a), der Primärenergieverbrauch mit 95 kWh/(m ² a).

3.1.1 Raumaufteilung des Wohnhauses (vgl. Anlage 6)

Untergeschoss:	Tiefgarage (40 Stellplätze), Keller-, Technikräume, Heizraum, Fahrradkeller, Trockenräume
Erdgeschoss:	13 Wohnungen, Spielplatz
1. Obergeschoss:	16 Wohnungen
2. Obergeschoss:	16 Wohnungen
Dachgeschoss:	12 Wohnungen

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton-Streifen-/Einzelfundamente

Umfassungswände:	KG: Stahlbeton Wohngeschosse: Kalksandsteinmauerwerk DG: Leichtbauwand
Außenverkleidung:	Wohngeschosse: Wärmedämmverbundsystem (6 cm Dämmung), rau verputzt, Sockel glatt verputzt, farbig abgesetzt
Innenwände:	Wohnungstrennwände: Stahlbeton Innenwände: Leichtbauwände (Gipsdielen bzw. Gipsständerwände)
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken
Treppenhaus:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Werksteinbelag, Edelstahlgeländer Innenflächen: Reibputz Fußboden : Werksteinplatten Fenster: Aluminiumelemente, Isolierverglasung Haustür: Aluminiumhaustür, seitlich feststehendes Element mit Isolierverglasung, separate Briefkastenanlage
Kellerräume:	Fußboden: Tiefgarage: Betonpflaster Tor: Rollgitter Kellerfenster: Stahlkellerfenster, Kunststofflichtschächte
Heizung:	Gaszentralheizung (Erdgas) mit Außentemperatursteuerung, gem. Energieausweis Baujahr 1994, 2000
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung

3.1.3 Dach

Dachkonstruktion:	Binderkonstruktion
Dachform:	Leicht gewölbte Pult-, Tonnen- und Zeltdächer
Dacheindeckung:	Stahltrapezblech, Wärmedämmung vorhanden
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Zink

3.1.4 Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Balkone (gefliest, Stahlgeländer) Terrassen (gefliest), Überdachungen (Hauseingänge, Tiefgaragenzufahrt), Metalltreppe zur Tiefgarage, Betonzugangsrampen, -treppen
-----------------	---

3.1.5 Außenanlagen

Zu nennen sind: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Hof-, Stellplatzbefestigung (Betonpflaster, Hofablauf, Abläufe), Mülltonnenstandplatz, Einfriedung, Grünanlage

3.1.7 Allgemeinbeurteilung

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig, die Wohnungen sind in sich abgeschlossen

Belichtung und Besonnung: Gut

Baumängel/Bauschäden: Nicht bekannt; soweit augenscheinlich erkennbar: Rissbildung Werksteinplatten Eingangsbereich, Fassade Putzschäden, Anstrichmängel, Feuchteschlieren, Rissbildung Belag Tiefgaragenrampe

Instandhaltungsrücklagen: Gebildet werden jährlich insgesamt 45.566,- €.

Hausgeld: 366,- € ab 01.01.2024

Anmerkung: Die Teilungserklärung wurde eingesehen, jedoch nicht geprüft.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung: Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom Aussage 26.10.23 wurde für die Bildung einer Liquiditätsrücklage eine Sonderumlage von 30.000,- € erhoben zum 15.12.23. Sonstige Kosten für Maßnahmen am Gebäude wurden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Gebäudes ist augenscheinlich überwiegend gut. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

Anmerkung: Aufgrund der unzureichend erfolgten Besichtigung kann in diesem Gutachten keine abschließende Beurteilung erfolgen.

3.2 Wohnung Nr. 42 im 2. OG - Ausführung und Ausstattung

3.2.1 Raumaufteilung der Wohnung (vgl. Anlage 6)

Untergeschoss: Tiefgarage: Stellplatz Nr. 130, Kellerraum Nr. 42

Erdgeschoss: Außen-Stellplatz Nr. 168

2. Obergeschoss: Wohnung Nr. 42:
3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur, Balkon

Lage der Wohnung im Haus / Orientierung: Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss. Nord-Süd Orientierung der Wohnräume.

Wohnfläche, Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt, gemäß Wohnflächenberechnung (Bauakte) und Anlage zum Teilungsplan, 77,68 m ² , die Fläche des Kellerraums beträgt 6,14 m ² .
Modernisierungen:	Nicht bekannt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung (gemäß Baubeschreibung in der Anlage der Teilungserklärung)

Fußböden:	Teppichboden, Bad, WC, Küche Fliesen, Balkon Spaltklinkerbelag
Innenflächen:	Raufasertapete, gestrichen, Bad raumhoch gefliest, Küche Fliesenspiegel im Bereich der Objektwand
Deckenflächen:	Raufasertapete, gestrichen
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
	Fensterbänke: Außen Aluminium eloxiert Rollläden: Kunststoff-Aufsatzrollläden
Türen:	Wohnungseingangstüre: Vollspantür, schallgedämmt Innentüren: Mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Gute Ausstattung, Türsprechanlage
Sanitäre Installation:	Bad: Innenliegendes Bad mit elektrischem Einzelraumlüfter, Badewanne, wandhängendes WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss WC: Innenliegendes WC mit elektrischem Einzelraumlüfter, WC, Waschbecken Ausstattung: Mittlere Ausstattung wird unterstellt, weiße Sanitärobjekte, Einhebel-Mischbatterien
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Heizung:	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

3.2.3 Zustand der Wohnung Nr. 42

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, Süd-Ausrichtung des Wohnzimmers und Balkons, innen liegendes Bad und WC
Belichtung und Besonnung:	Gut, bis auf innenliegende Räume
Baumängel/Bauschäden:	Nicht bekannt

Sondernutzungsrechte (besondere
Gebrauchsregelungen für Teile des
Grundstücks oder des Gebäudes):

Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 130 in der Tiefgarage
und Außenstellplatz Nr. 168

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (MEA) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA):

Keine, bezogen auf die Gesamtwohnfläche des Objektes von 3.744,80 m²

Allgemeinbeurteilung:

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, deshalb kann keine Beurteilung erfolgen.

4. Verkehrswertermittlung

für das **Wohnungserbbaurecht**, eingetragen im **Wohnungserbbaugrundbuch** von Wiesloch, bestehend aus:

207,34 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht in **69168 Wiesloch, Lempenseite 12-16** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 42** bezeichneten **Wohnung im 2. Obergeschoss** und **Keller im Kellergeschoss** sowie dem Sondernutzungsrecht am **Stellplatz Nr. 130** in der Tiefgarage und **Außen-Stellplatz Nr. 168**.

Gemarkung: Wiesloch
Flurstück: 3717/1
Grundstücksgröße: 3.483 m², anteilig 72,22 m²
zum Wertermittlungstichtag: 06.02.2024

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungserbbaurecht Wohnung Nr. 42:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung i.d.R. der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Wohnungs- und Teileigentum kann auch mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 und § 15 (2) ImmoWertV). Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen, bzw. die Vergleichsfaktoren, sind dann durch Zu- und Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 14 WertV).

Der zuständige Gutachterausschuss Leimen hat keine Verkaufsfälle zu vergleichbaren Wohnungen im Erbbaurecht. Deshalb kann das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2023 = 620,- €/m²

Der Wert wurde bei BORIS-BW abgefragt.

Grundstücke in der Richtwertzone 3019 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 3717/1:

Wertermittlungsstichtag:	06.02.2024
Flächenart:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Bodenwertermittlung:

Unter Berücksichtigung
der allgemeinen Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag,
wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3
i.V.m. § 5 ImmoWertV): 620,- €/m²

Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an** namentlich

- die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks
(vgl. § 4 Abs. 2 ImmoWertV),

- Wertabschlag für die **wirtschaftliche Entwicklung** bis zum Wertermittlungs-
stichtag, geschätzt ca. - 5 % - 31,- €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Zu-/ Ab-
schläge: **rd. 590,- €/m²**

Grundstücksgröße insgesamt: 3.483 m²

- beitragsfreies erschlossenes baureifes Land
3.483 m² * 590,- €/m² = 2.054.970,- €

Bodenwert: **rd. 2.055.000,- €**

4.2.1 Bodenwertanteil der Wohneinheit Nr. 42

Es wird davon ausgegangen, dass der vertraglich vereinbarte Miteigentumsanteil der anteiligen Wertigkeit der zu bewertenden Einheit am Gesamtobjekt entspricht.

Anteiliger Bodenwert:

Bodenwert	x	Miteigentumsanteil (MEA)	
2.055.000,- €	x	207,34 / 10.000 =	42.608,- €

Bodenwertanteil der Wohneinheit Nr. 42:

rd. 43.000,- €

4.2.2 Erbbaurecht

Die Ermittlung des Marktwertes des Erbbaurechtes wird nach den Vorschriften der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) durchgeführt.

Bemessungsgrundlage des Marktwertes eines Erbbaurechtes ist zunächst der Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht.

Der Verkehrs-/Marktwert von Erbbaurechten ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen zu ermitteln.

Dabei sind besonders zu gewichten:

- die vertraglich festgelegte Laufzeit des Erbbaurechtes
- die Höhe des zu leistenden Erbbauzinses
- die Möglichkeit zur Anpassung des Erbbauzinses an die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse
- die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude im Verhältnis zur Laufzeit des Erbbaurechtes
- die vertraglichen Vereinbarungen zum Ablauf des Erbbaurechtes - z.B. solche über die Entschädigung nach Ablauf noch nutzbarer Gebäude oder deren Beseitigung
- sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weicht der tatsächlich zu zahlende, bzw. der vertraglich zu erzielende Erbbauzins, von der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks ab, so entsteht, je nachdem ob der vereinbarte Erbbauzins unter oder über dem üblichen Erbbauzins liegt, hierdurch ein positiver bzw. negativer Bodenwertanteil des Erbbaurechtes.

So können sich aus der Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses Vor- oder Nachteile für den Erbbauberechtigten bzw. für den Erbbaurechtsgeber (Eigentümer des Grundstücks), ergeben. Diese und sich aus dem Erbbauvertrag ergebende sonstige Einwirkungen beeinflussen den Marktwert.

Insbesondere zählen hierzu die Bindungen des Erbbauberechtigten bei einer eventuellen Veräußerung oder Beleihung des Erbbaurechtes sowie bei einer wesentlichen Veränderung oder Abbruch der Gebäude u.a..

Auswirkungen können sich aus vertraglichen Grundlagen ergeben, die Einschränkungen über Verfügungen oder Belastungen des Erbbaurechtes bewirken.

4.2.2.1 Berechnung des Bodenwertes des Erbbaurechtes (gemäß Anlage 12 WertR 06):

Angaben zum Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht hat eine Gesamtlaufzeit von 99 Jahren, mithin eine Restlaufzeit ab dem Wertermittlungstichtag von rd. 69 Jahren.

Der im Grundbuch eingetragene anteilige Erbbauzins beträgt 899,87 €/jährlich (Bewilligung vom 14.12.1994).

Eine Anpassung des Erbbauzinses kann, lt. Erbbaupertrag, unter der Voraussetzung erfolgen, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse verändern.

Der unbestimmte Begriff "Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" wurde laut Rechtsprechung (BGH) definiert als Veränderung der Lebenshaltungskosten und der Einkommensverhältnisse. Die Änderung der Lebenshaltungskosten soll dabei durch den Preisindex für die Lebenshaltung eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen (jetzt: Verbraucherpreisindex) und die Änderung der Einkommensverhältnisse durch die Indizes der Bruttoverdienste von Arbeitern und Angestellten (seit 2007: Index der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer) repräsentiert werden. Nach BGH sind der Lebenshaltungskostenanstieg und der Einkommensanstieg mit gleichem Gewicht zu berücksichtigen, so dass also das Mittel aus den Anstiegs- werten dieser beiden Kriterien maßgebend ist.

(Quelle: Statistisches Bundesamt destatis.de)

- Beginn des Erbbaurechts: 22.07.1994
- Ende des Erbbaurechts: 31.12.2093
- Erbbauzins (im Grundbuch gesichert): 899,87 € / Jahr
- eine Wertsicherungsklausel ist vereinbart
- Bewertungsstichtag: 06.02.2024

A. Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste von Arbeitnehmern

Die Indexentwicklung in Prozent lässt sich nach folgender Formel berechnen:

Indexwert A / Indexwert B x 100 -100

Der Indexwert A ist dabei der Wert zum Bewertungsstichtag, der Indexwert B der bei der letzten Anpassung des Erbbauzinses.

Index zum 22.07.1994: 54,5

Index zum 06.02.2024 (4. Quartal 2023): 108,0

$108,0 / 54,5 \times 100 - 100 = 98,17 \%$

B. Index der Lebenshaltungskosten - Verbraucherpreisindex

Indexwert A / Indexwert B x 100 -100

Der Indexwert A ist dabei der Wert zum Bewertungsstichtag, der Indexwert B der bei der letzten Anpassung des Erbbauzinses.

Index zum 22.07.1994: 69,9

Index zum 06.02.2024: 118,1

$118,1 / 69,9 \times 100 - 100 = 68,96 \%$

C. Berechnung des Mittelwerts der beiden Veränderungen

$(98,17 \% + 68,96 \%) / 2 = 83,56 \%$

D. Ergebnis

Der Erbbauzins wird demnach wie folgt angepasst und der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt:

$899,87 \text{ €} \times 83,56 \% = 1.651,80 \text{ €}$ (jährlich)

Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten:

Der Erbbauzinssatz beträgt bei unterschiedlichen Erbbauausgebern üblicherweise 4 % bei Wohngrundstücken.

Der am Wertermittlungsstichtag erzielbare Erbbauzins beträgt rd. 1.652,- €.

Der Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten ergibt sich aus der Differenz zwischen dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen und dem vertraglich vereinbarten tatsächlichen Erbbauzins:

Unbelasteter Bodenwert am Wertermittlungsstichtag 06.02.2024: 43.000,- €

Üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke
am Wertermittlungsstichtag 4 %

Angemessener Erbbauzins am Stichtag

43.000,- € * 4 % = 1.720,- €

Erbbauzins (vertraglich erzielbarer Erbbauzins) - 1.652,- €

Minderertrag (Vorteil des Erbbauberechtigten) 68,- €

Barwertfaktor (vgl. Anlage zur ImmoWertV)

Restlaufzeit des Erbbaurechts 69 Jahre

Kapitalisierungszinssatz 4 %

x 23,33

Kapitalisierter Vorteil des Erbbauberechtigten

1.586,44 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

rd. 2.000,- €

Anmerkung zum Bodenwertanteil des Erbbaurechtsnehmers:

Zum Wertermittlungsstichtag konnte nur von tatsächlichen Gegebenheiten ausgegangen werden. Bei Änderungen, die sich ggf. durch eine Anpassung des Erbbauzinssatzes oder durch Änderung der rechtlichen Situation der WEG ergeben können, ist die Wertermittlung ggf. anzupassen.

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Wertminderung wegen von Baumängeln und Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung od. Planung -, sie können sich auch als funktionale od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),
- grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,
- grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i. S. d. HOAI anzusehen sind.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

Marktüblich erzielbare Miete:

In Wiesloch herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Mietobjekten (geoport Stand Dez. 2023).

Im Postleitzahlenbezirk wurden Mietwohnungen > 60 bis 90 m² für rd. 8,- bis 13,20 €/m² (Ø 11,- €/m²) angeboten (geoport Auswertung Juli 2022 bis Sept. 2023, 196 Angebote).

In einer Auswertung von on-geo wurde im Postleitzahlenbezirk eine Mietpreisspanne von rd. 9,50 bis 12,60 angegeben (10 Vergleichsobjekte, Stand Dez. 2023, die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt.)

Gemäß ImmobilienScout24 liegen die durchschnittlichen Mietangebote (1. Quartal 2024) für Wohnungen in Wiesloch bei 9,20 bis 14,20 €/m² (Ø 10,15 €/m²).

Bei „wohnungsboerse.net“ (Internetrecherche) ist 2024 ein Mietpreis für 60 m²-Wohnungen von 11,28 €/m² angegeben.

Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich vermietet wurden, außerdem können auch Erstvermietungen enthalten sein, welche preislich i.d.R. deutlich über den Mieten für Bestandsobjekte liegen.

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Art des Objektes (MFH mit 57 Wohneinheiten) und der Ausstattung der Wohnung (mittlere Ausstattung unterstellt), wird die marktüblich erzielbare Miete für die Wohnung, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf **rd. 10,- €/m²** geschätzt. Für den Tiefgaragenplatz wird ein Mietansatz von **70,- €/Monat**, für den Außenstellplatz von **30,- €/Monat** als angemessen erachtet.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	4,6 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 16,50 €/m ² Wohnfläche ca.	12,2 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	rd. 19 %

des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. II, 3.05/4/3 ff.).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der zentrale Gutachterausschuss („Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in Leimen) hat bislang keine regionalen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vergleichswerte:

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen belaufen sich, zum Vergleich, lt. IVD-Bewertungshilfe, Stand Jan. 2022, auf 1,0 bis 4,0 %.

Laut Immobilienmarktbericht „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ 2021 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum, bei einem Bodenrichtwertniveau ab 300,- €/m², auf durchschnittlich 2,1 % (Standardabweichung ± 0,9).

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wird, unter Berücksichtigung der Marktentwicklung für Eigentumswohnungen (Tendenz fallend) der Lage, der Art des Objekts (57-Familienhaus, Wohnung im Erbbaurecht), der (relativ hohen) Restnutzungsdauer (erhöhtes Ertragsrisiko) und der nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten, mit **2,75 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1) – für die Gebäudeart wird eine Gesamtnutzungsdauer von **rd. 80 Jahren** angenommen.

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

80 Jahre GND – 28 Jahre LA = **52 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungszustaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Der Gebäudezustand, Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt. Über stichtagsnah zu tätige notwendige Unterhaltungsmaßnahmen ist nichts bekannt, da das Objekt nur unzureichend besichtigt werden konnte. Deshalb kann in dieser Wertermittlung diesbezüglich kein Wertabschlag erfolgen (ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen in den Wertermittlungsansätzen (Restnutzungsdauer) mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

4.3.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Bauakte übernommen (Baugenehmigungsplan siehe Anlage 6).

(Hinweis: Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.)

Wohnflächenberechnung

zu berücksichtigender Putzabzug (3 % = Faktor: 0,97

0,97

Wohnflächen

Wohnung Nr. 42, Haus Lempenseite 12/2

Geschoss	Raum	Fläche in m ²	Raumgröße inkl. Putzabzug in m ²	Wohnungsgröße in m ² rd.
2. OG	Wohnen	23,78	23,07	78
	Schlafen	15,65	15,18	
	Kind	11,67	11,32	
	Küche	6,64	6,44	
	Bad	6,32	6,13	
	WC	1,74	1,69	
	Diele	7,37	7,15	
	Abstellraum	2,08	2,02	
	Balkon zu 1/2	4,83	4,69	

4.3.3 Ertragswert Wohnung Nr. 42

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 18 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m ² rd.	€/m ²	€	€
Wohnung Nr. 42 im 2. OG	78	10,-	780,-	9.360,-
Tiefgaragenstellplatz Nr. 130			70,-	840,-
Außenstellplatz Nr. 168			30,-	360,-
jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag):			880,-	10.560,-

- Bewirtschaftungskosten jährlich insges. in v.H. der Nettokaltmiete = 19 % - 2.006,- €
- jährlicher Reinertrag 8.554,- €
- Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
Liegenschaftszinssatz 2,75 % x Bodenwert 43.000,- € - 1.183,- €
- Ertrag der baulichen Anlagen 7.371,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) rd. 52 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 52 Jahren (geschätzt) und 2,75 % Liegenschaftszinssatz x 27,492

Ertragswert der baulichen Anlagen 202.644,- €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts + 2.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 204.644,- €

Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungserbbaurechts 204.644,- €

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Instandsetzungsmaßnahmen, stichtagsnahe Investitionen, eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Stichtagsnah zu tätige notwendige Unterhaltungsmaßnahmen, nicht bekannt, deshalb erfolgt hier kein Wertabschlag (ist. ggf. zusätzlich zu berücksichtigen)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.) ---

Ertragswert der Wohnung Nr. 42 im Erbbaurecht insgesamt **204.644,- €**

Anmerkung: Dies entspricht einem m²-Preis von **2.630,- €/m²** **rd. 205.000,- €**

Vergleichswerte:

Der zuständige Gutachterausschuss in Leimen hat keine Verkaufsfälle zu vergleichbaren Wohnungen im Erbbaurecht. Eigentumswohnungen wurden in Wiesloch (2021-2023) zwischen 1.800,- €/m² bis 4.165,- € verkauft.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen, laut Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ 2021, bei einem Bodenrichtwertniveau ab 300,- €/m², bei 1.210,- bis 4.360,- €/m².

Vergleichsfaktoren Immobilienportale:

Lt. Auswertung von ImmobilienScout24 über geoport (Auswertung Juli 2022 bis Dez. 2023) betragen in Wiesloch die Angebotspreise für Wohnungen > 60 m² bis 90 m² durchschnittlich rd. 1.320,- €/m² bis rd. 5.500,- €/m² (Ø 3.500,- €/m², 73 Angebote).

In einer Auswertung von on-geo wurde im Postleitzahlenbezirk, unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung, ein durchschnittlicher Vergleichswert von 2.662,- bis 3.292,- (Ø 2.960,- €/m²) angegeben.

Gemäß Angabe von „ImmobilienScout24“ liegen Kaufpreise für Wohnungen in Wiesloch durchschnittlich bei 3.226,- €/m² (Ø rd. 2.740,- bis 5.100,- €/m², 1. Quartal 2024).

In der Größe liegen Wohnungen in Wiesloch durchschnittlich bei 2.850,- €/m² bis 4.550,- €/m².

Bei „wohnungsboerse.net“ (Internetrecherche) ist für 2023 ein Vergleichswert für 60 m²-Wohnungen von 2.921,53 € angegeben, für 2024 von 3.245,71 €.

Hinweis: Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung, der Lage, der Art des Objekts (Wohneinheit im Erbbaurecht), der Baualtersklasse, der Größe und der vorhandenen Vergleichsfaktoren, wird der Wert für die Wohneinheit Nr. 42 im Bereich des ermittelten vorläufigen Ertragswertes als angemessen erachtet.

4.5 Verkehrswert

Wohnungseigentum wird am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Deshalb wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der Ertragswert wurde mit rd. 205.000,- € ermittelt.

Es wurde ein normaler Zustand mit mittlerem Ausstattungsstandard der Wohnung, bei üblicher Instandhaltung, unterstellt. Sollte der tatsächliche Zustand/Ausstattungsstandard abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt deshalb ein Risikoabschlag von 5%, sodass

der Verkehrswert des **Wohnungserbbaurechts**, eingetragen im **Wohnungserbbaugrundbuch** von Wiesloch, bestehend aus:

207,34 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht in **69168 Wiesloch, Lempenseite 12-16** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 42** bezeichneten **Wohnung im 2. Obergeschoss** und **Keller im Kellergeschoss** sowie dem Sondernutzungsrecht am **Stellplatz Nr. 130** in der Tiefgarage und **Außen-Stellplatz Nr. 168**

Gemarkung: Wiesloch

Flurstück: 3717/1

zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 insgesamt mit rd.

195.000,- €

in Worten: **Einhundertfünfundneunzigtausend EURO**

geschätzt wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 30.04.2024

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen und DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. März 2006, einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

LBO - Landesbauordnung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
Die §§ 60b u. 60c treten gem. Art. 6 Abs. 2 G v. 16.10.2023 I Nr. 280 am 1.10.2024 in Kraft

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: Februar 2024

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken
4. Auflage 2011
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020/21,
Instandsetzung /Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung,
24. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
Stand 2020/21

Schmitz/Gerlach/Meisel

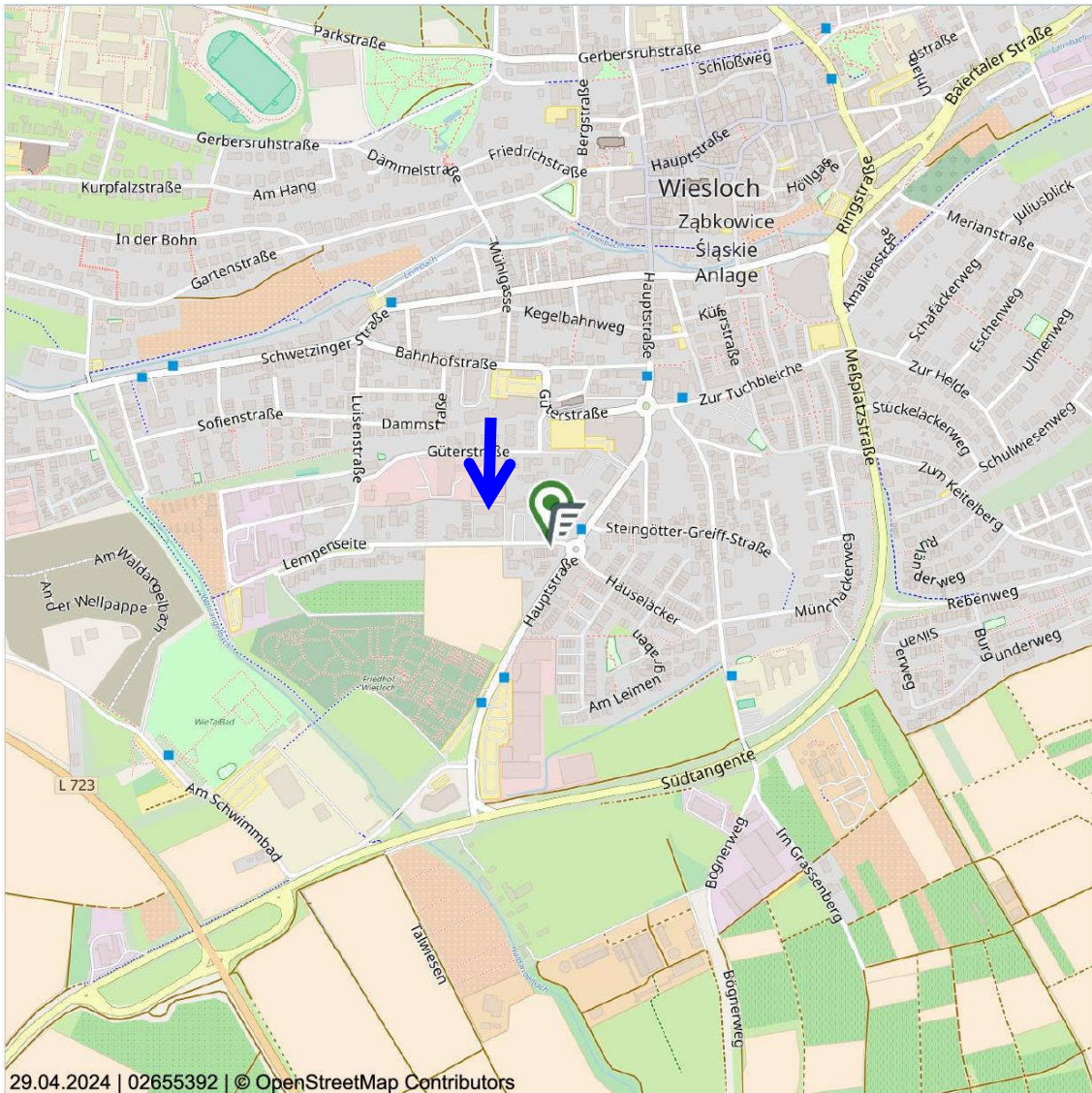
Baukosten 2020/21,
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern
22. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2020/2021

BKI

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug a. d. **Stadtplan** (mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts, nicht maßstabsgetreu)

Stadtplan on-geo
69168 Wiesloch, Lempenseite 12



29.04.2024 | 02655392 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

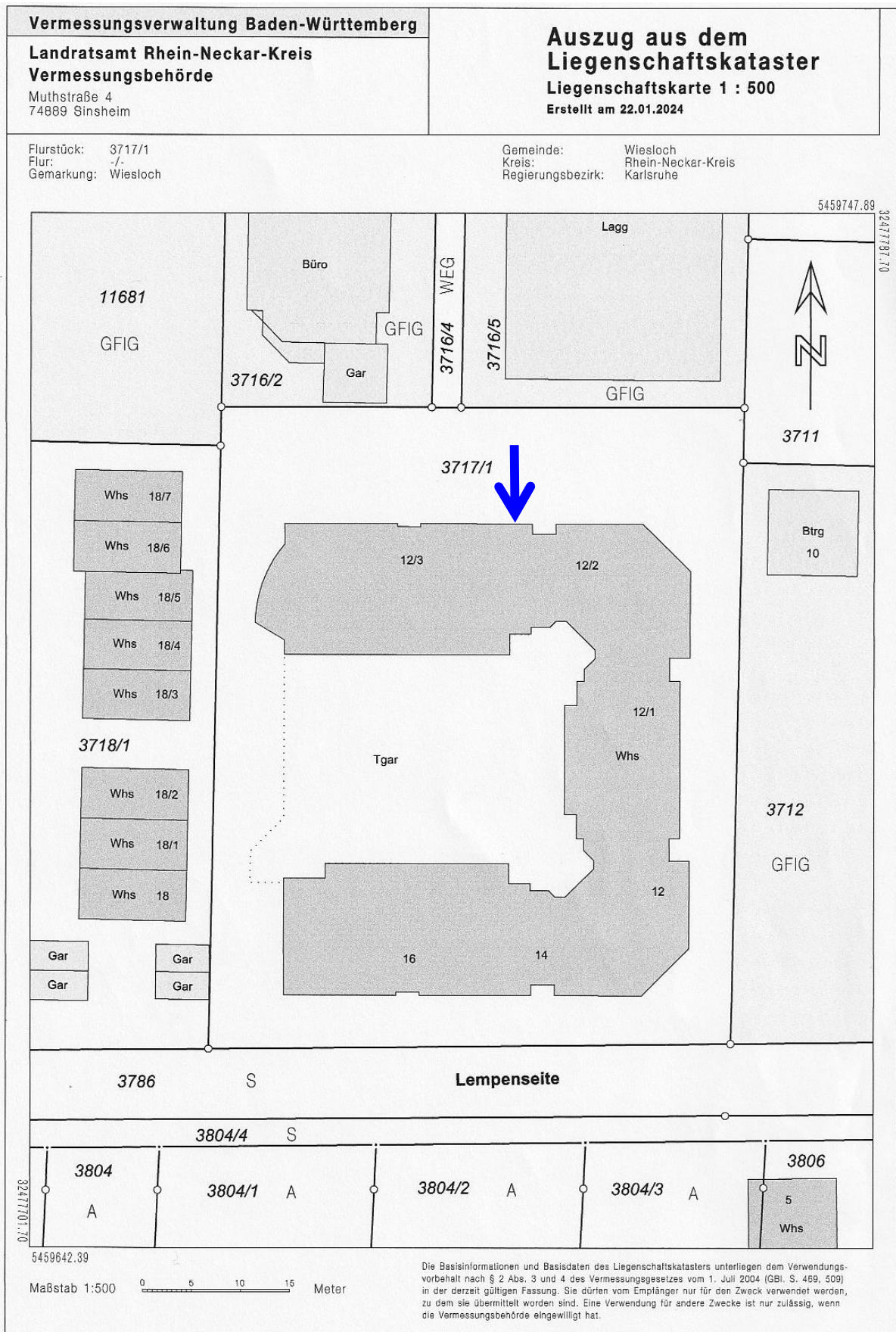
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02655392 vom 29.04.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Quelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabgetreu)



Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: **Fotos** (12 Fotos auf 2 Seiten)



1. Hauseingang Nr. 12/2 (Nordseite)



2. Blick von Westen (rechts Außenstellplätze)



3. Blick von Osten (Nordseite des Gebäudes)



4. Blick von Nordwesten



5. Blick von Süden (Westseite des Anwesens)



6. Blick von Südwesten



7. Putzschäden



8. Putzschäden



9. Blick von Südwesten (Südfassade)



10. Tiefgaragenzufahrt

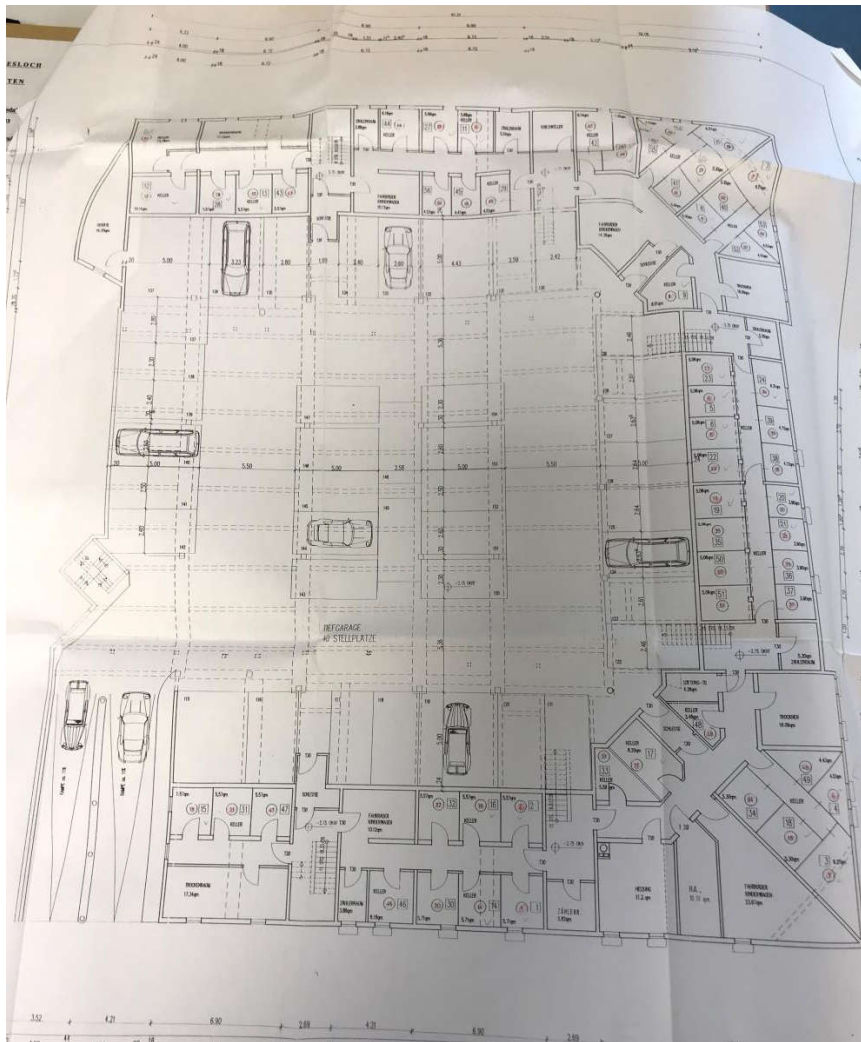


11. Tiefgarage

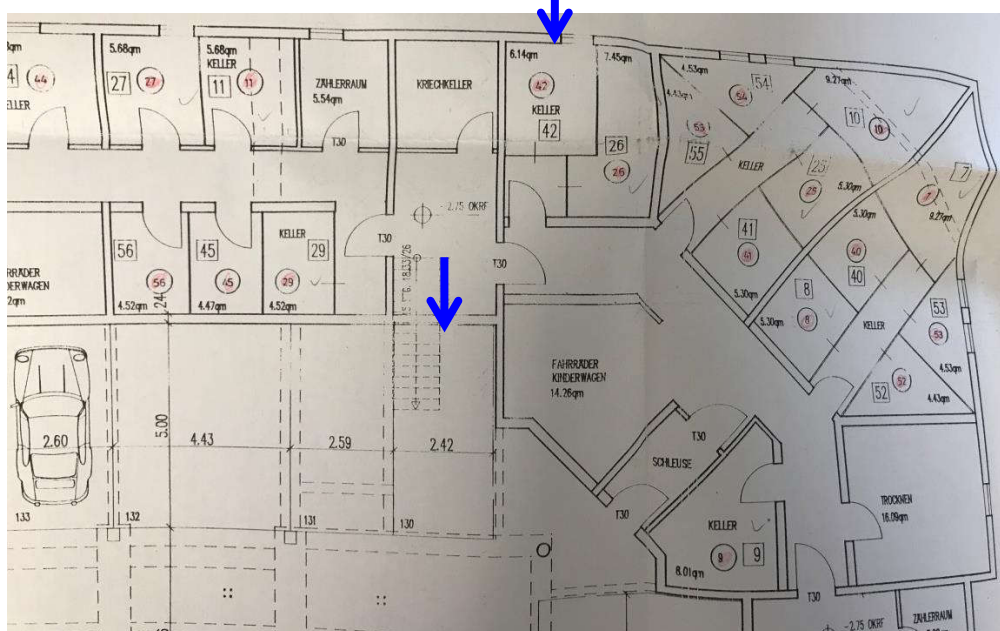


12. Südansicht

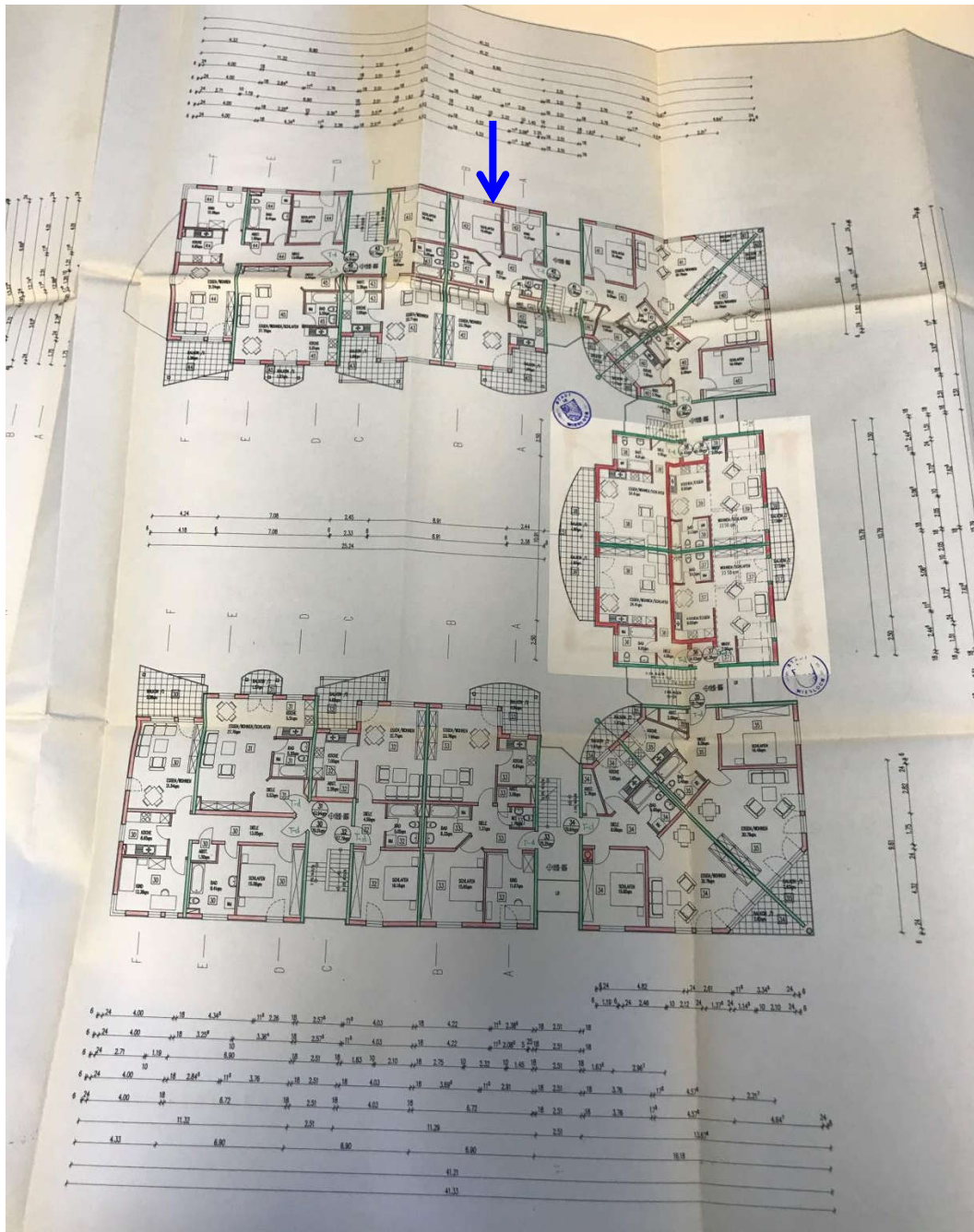
Anlage 6: **Grundrisse, Schnitt** (3 Seiten, Teilungspläne und Bauakte, nicht maßstabsgetreu)



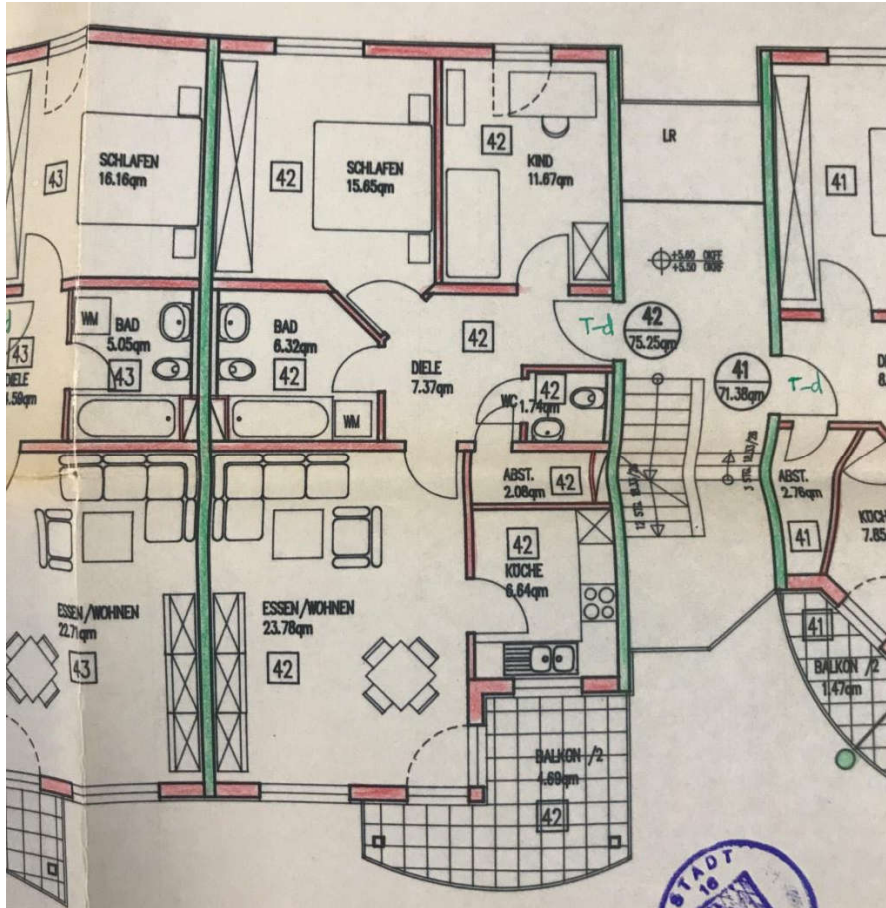
Kellergeschoss



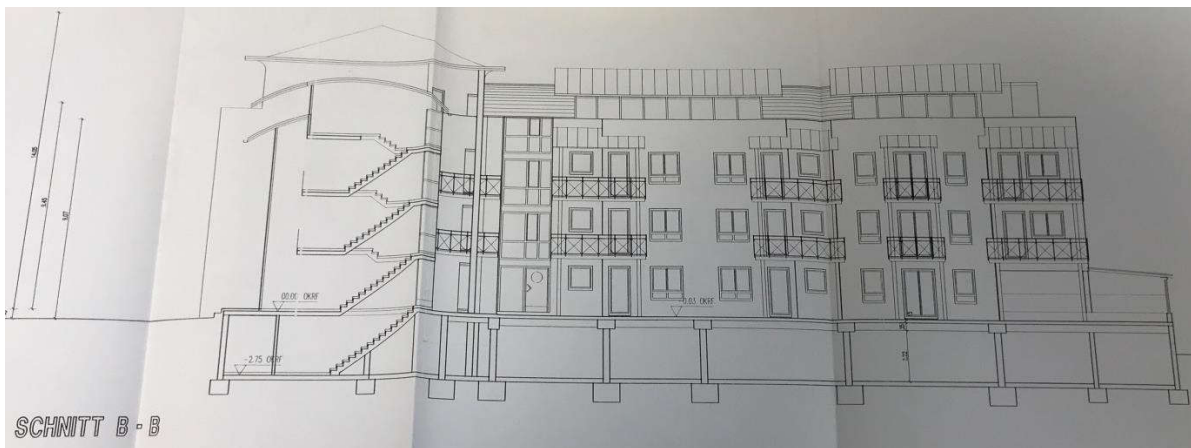
Kellergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss - Wohnungsgrundriss



Schnitt

Anlage 7: Ermittlung des **Wertes der Erbbauzinsrealast**

Wert der Erbbauzinsrealast

Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins unterstellt):	1.652,- €
Barwertfaktor (vgl. Anlage 1 zur ImmoWertV) Restlaufzeit des Erbbaurechts 69 Jahre Kapitalisierungszinssatz 4 %	<u>x 23,33</u>
Kapitalwert	38.541,16 € rd. 39.000,- €

Anmerkung: Abweichungen bezüglich der Erbbauzinsanpassung sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Ertragswert ohne Erbbauzinsrealast (nachrichtlich):

Marktgerechter Erbbauzins: 43.000,- € * 4 %	1.720,- €
Barwertfaktor (vgl. Anlage 1 zur ImmoWertV) Restlaufzeit des Erbbaurechts 69 Jahre Kapitalisierungszinssatz 4 %	<u>* 23,33</u>
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	40.128,- € rd. 40.000,- €
Ertragswert der baulichen Anlagen	202.644,- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	<u>+ 40.000,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungserbbaurechts:	242.644,- €
➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	---
Ertragswert des Wohnungserbbaurechts	242.644,- € rd. 245.000,- €