

Justiz Heidelberg

26. Mai 2023

Eingang 1



Verkehrswertgutachten

Nach § 194 Baugesetzbuch

**in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der
Zwangsvollstreckung**

für die Gebäude- und Freifläche

Schubertstr. 37/Bürgermeister-Jäger-Str. 2/001 in 69214 Eppelheim über

11/1.000 Miteigentumsanteilen an dem
Flurstück 3116/8

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten
Wohneinheit (7. Obergeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung, sowie Abstellraum im
Untergeschoss)

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Aktenzeichen

4 K 118/22

Verkehrswert (Marktwert): 130.000,00 €



Es fand keine Innenbesichtigung statt.

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten. Diese enthalten 3 Anlagen mit
insgesamt 6 Seiten Das Wertermittlungsgutachten wird auftragsgemäß in 2-
facher Ausfertigungen erstellt, sowie zusätzlich als PDF-Datei an das
Amtsgericht übermittelt. Erstattete Zeichen: ca. 36.800.



Im Nachfolgenden wird für das genannte Objekt und für dessen Besonderheit der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB, ImmoWertV 2021 und WertR (Anlagen) in seiner jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich lt. Teilungserklärung und Grundbuch um:

das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Dreizimmerwohnung im 7. Obergeschoss, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss, ebenfalls mit Nr. 32 gekennzeichnet

Laut Teilungserklärung ist der Wohneinheit ein Stellplatz im Freien zugeordnet.

Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ergibt sich folgender Verkehrswert (Marktwert):

Verkehrswert (Marktwert): 130.000 €

Laut § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Zitat: „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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass, trotz der Definition des Verkehrswertes als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis (inklusive der hierzu erlassenen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV), der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

Der ermittelte Verkehrswert ist als eine Prognose des am örtlichen Immobilienmarkt möglicherweise zu erzielenden Kaufpreises für die Immobilie zu sehen. Zurzeit liegt es aber ebenso im Rahmen des Möglichen, dass der Markt auch im Fall eines Verkaufs auf einen höheren Kaufpreis mit Kaufinteresse reagieren würde. Ebenso besteht aber auch die Möglichkeit, dass die beschriebenen Risiken das Marktinteresse einschränken.

Bemerkung:

Mit Schreiben vom 06.02.2023 wurden der Eigentümer und alle am Verfahren Beteiligten ordnungsgemäß durch die Sachverständige zum Ortstermin am 13.03.2023 geladen.

Der Eigentümer erschien nicht. Nach Rücksprache mit dem Gericht wird das Objekt nach Aktenlage und äußerem Anschein bewertet.



Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Schubertstr. 37 in 69214 Eppelheim und liegt innerhalb einer WEG bestehend aus 1 Großraumladen, 1 Apotheke, 54 Wohneinheiten, 16 Garagen und 60 Außenstellplätzen.

Das Gebäude wurde nach Aktenlage ca. 1970 errichtet und am 24.06.1971 in Wohneigentum aufgeteilt. Die zu bewertende Wohneinheit liegt im 7. Obergeschoss. Laut Teilungserklärung ist der Wohneinheit ein Stellplatz im Freien zugeordnet.

Am Bewertungsstichtag machte das Bewertungsobjekt (soweit ersichtlich) im Bereich des Gemeinschaftseigentums einen baujahrstypischen Eindruck.

Der Verkehrswert (Marktwert) bildet sich aus dem Ertragswert.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 13.03.2023.



Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten Anlage 15 69115 Heidelberg
Aktenzeichen	4 K 118/22
Bewertungsobjekt	Schubertstr. 37/Bürgermeister-Jäger-Str. 2/001 69214 Eppelheim
Miteigentumsanteile	11/1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Wohneinheit (7. Obergeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung, sowie Abstellraum im Untergeschoss)
Wohnungsgrundbuch	Nr. 32 von Eppelheim
Flurstück	Nr. 3116/8
Grundstücksgröße	5.021 m ²
Wertermittlungstichtag	13.03.2023
Ortstermin	13.03.2023
Baujahr	1970
Wohnfläche	Rd. 76,5 m ²
Tatsächlich erzielte Miete	Die Wohneinheit ist zum Wertermittlungs- stichtag vom Schuldner bewohnt.
Nachh. erzielbare Miete	Ca. 9,50 €/m ² Wohnfläche Stellplatzmiete 70,00 €/mtl.
Rohertrag/Jahr	Rd. 9504,00 €
Bewirtschaftungskosten	18 %, rd. 1.711,00 €
Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Anteiliger Bodenwert	Rd. 36.000,00 €
Ertragswert	129.387,00 €
Verkehrswert	Rd. 130.000,00 €



Inhalt

Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung	4
1.0 Vorbemerkungen	6
1.1 Bedingungen des Gutachtens	7
2.0 Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	9
2.3 Erschließung	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1 Privatrechtliche Situation	11
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.0 Gebäudebeschreibung	15
3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2 Ausführung und Ausstattung, Gebäudekonstruktion	16
3.3 Keller	16
3.4 Dach	16
3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.6 Außenanlagen	17
3.7 WEG und Hausgeldkonto	17
3.8 Beschreibung der Wohnung	18
4.0 Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.1 Ermittlung des Bodenwertes	20
4.2 Ermittlung des Ertragswertes	22
5.0 Schlussbemerkung	26
6.0 Definitionen	28
7.0 Anlagen	33



Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg	
Aktenzeichen	4 K 118/22	
Auftrag	Beschluss/Auftrag vom:	12.01.2023
	Eingang am:	23.01.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - ImmoWertV 2021 - Wertermittlungsrichtlinien - Baugesetzbuch BauGB - Baunutzungsverordnung BauNVO - Bürgerliches Gesetzbuch BGB - Normalherstellungskosten 2010 (§ 36 ImmoWertV 2021) - Auszug aus dem Grundbuch vom 22.02.2023 - Teilungserklärung vom 24.06.1971 - Abgeschlossenheitserklärung vom 05.05.1971 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.02.2023 - Schriftliche Auskunft aus dem Bauamt der Stadt Eppelheim vom 07.02.2023 - Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch der Stadt Eppelheim vom 07.02.2023 - Auskünfte aus dem Portal Boris BW, online vom 08.02.2023 - Hochwasserrisikomanagement-Abfrage - Online-Portal der Gemeinde Eppelheim - Schriftliche Auskunft der Hausverwaltung vom 20.03.2023 sowie telefonisch am 24.05.2023 - Auskunft aus der Homepage des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden - Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - wikipedia - www.ongeo.de 	
Tag der Ortsbesichtigung	13.03.2023	
Wertermittlungs-Qualitätsstichtag	13.03.2023	
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"> - Dipl. Ing. Monika Ihlenfeld, Freie Architektin und Sachverständige - Thea Zoefelt, Mitarbeiterin im Büro Ihlenfeld 	



1.1 Bedingungen des Gutachtens

Die tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage und die Beschaffenheit von Grund und Boden wurden durch die Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Angaben aus den Verzeichnissen der Stadt und die persönlichen Datenerhebungen festgestellt. Auflagen und Genehmigungen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen und Verfügungen fließen nur soweit in die Ermittlung ein, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Baustoffe geprüft und es fand weder eine Funktionsprüfung der haustechnischen und sonstigen Anlagen noch eine Bodenuntersuchung statt. Die Ermittlungen beruhen auf entsprechender Inaugenscheinnahme (visuell). Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskunft des Auftraggebers und/oder Unterlagen, die zur Verfügung gestellt worden sind. Zerstörende Maßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Das Bewertungsobjekt weist zurzeit keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit auf. Daher wird ungeprüft unterstellt, dass Bauteile und -stoffe in ihrem Gebrauch und in ihrer Nutzbarkeit weder beeinträchtigt noch gefährdet sind.

Des Weiteren wird unterstellt, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen. Es gibt keine äußeren Hinweise.

Dieses Gutachten genießt Urheberrecht und darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.

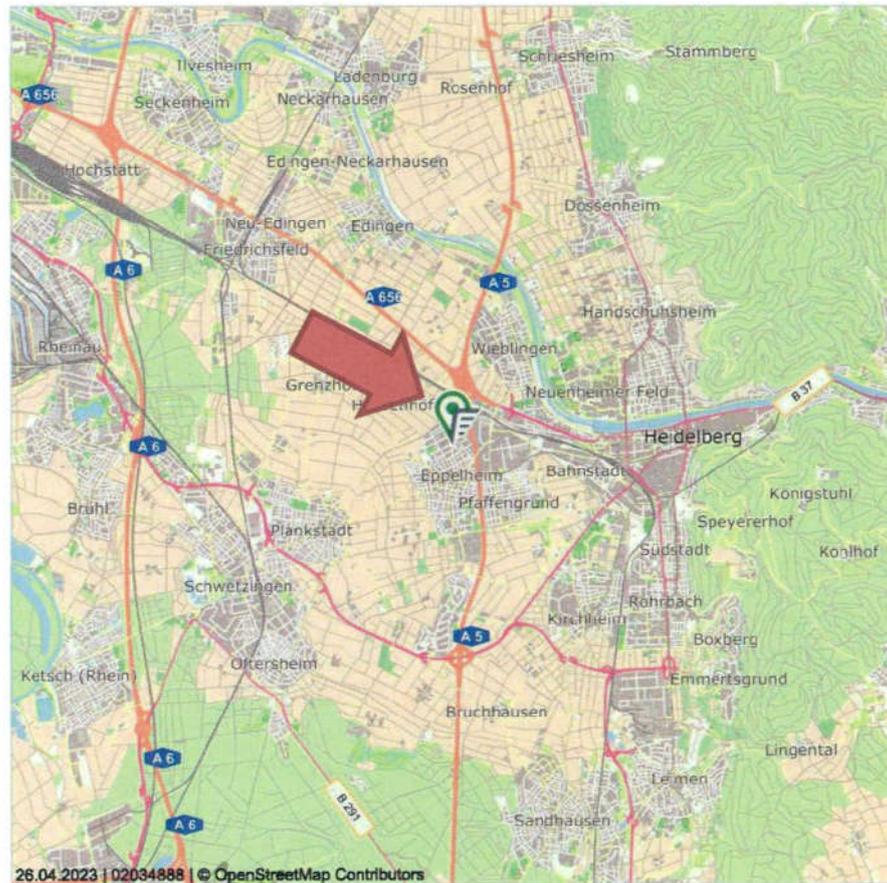
2.0 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Karlsruhe
Ort und Einwohnerzahl	Eppelheim hat ca. 15.359 Einwohner (Stand 31. Dez. 2021)

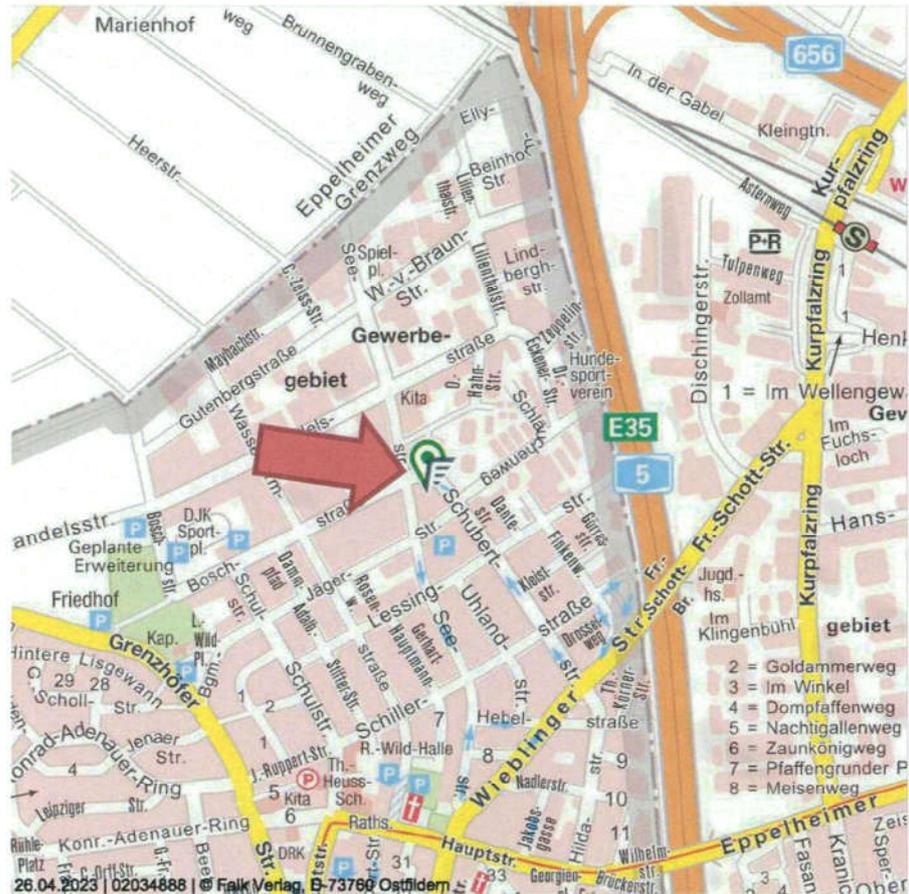
Überörtliche Anbindung

Landeshauptstadt	Stuttgart	125 km
Heidelberg	Bismarckplatz	6,5 km
	Hauptbahnhof	5,0 km
Mannheim	Wasserturm	19 km
Autobahn	A 5	8,5 km
Bundesstraße	B 535	5 km
Int. Flughafen	Frankfurt	80 km
ÖPNV	Bushaltestelle: „Eppelheim, Jakobsgasse“	700 m
	Straßenbahn: „Eppelheim Rathaus“	900 m
	S-Bahn: „Pfaffengrund/Wieblingen“	2 km



Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb Eppelheims in Randlage in einem Neubaugebietes aus den 1970er-Jahren. Alle Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Vereine und Kindergärten sind in Eppelheim vorhanden.



2.2 Gestalt und Form

Grundstücksform	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, dreieckigen Grundstückszuschnitt und ist eingeraht von drei Straßen.
Straßenfront	Entlang der Bürgermeister-Jäger-Straße ca. 80 m Entlang der Schubertstraße ca. 100 m Entlang der Seestraße ca. 90 m
Mittlere Tiefe	Von namensgebender Straße ca. 90 m
Grundstücksgröße	Flurstück 3116/8 mit 5.021 m ² (lt. Grundbuchauszug vom 22.02.2023)
Wohnlage	Einfache Wohnlage



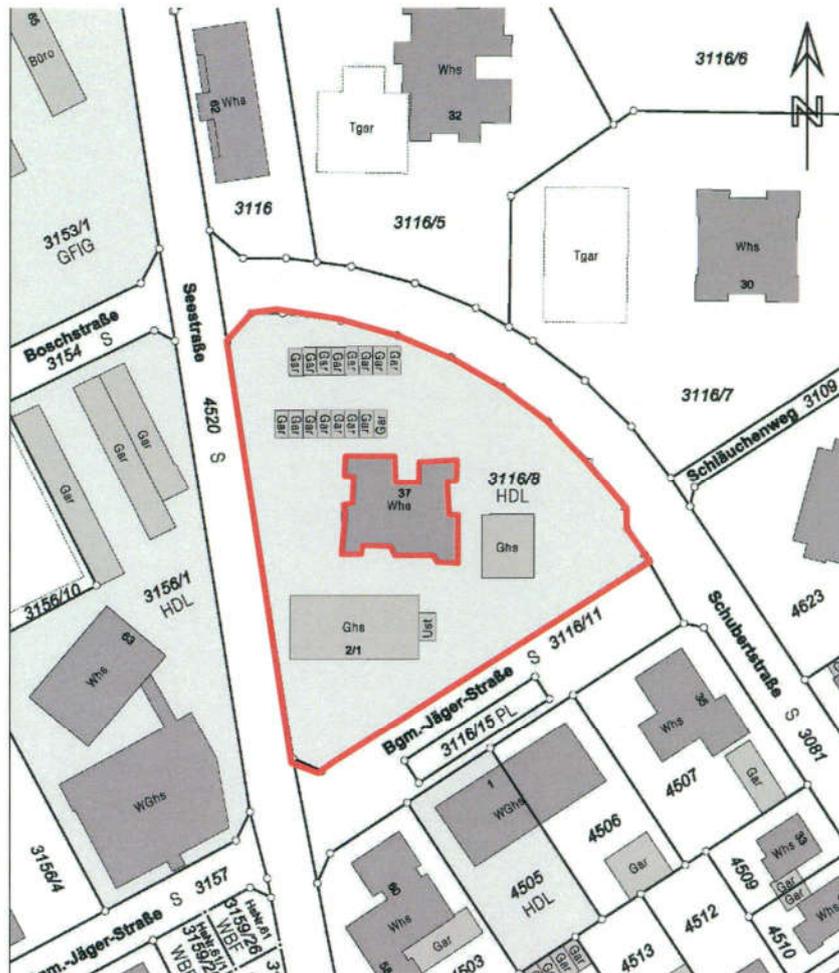
Geschäftslage Einfache Geschäftslage

Art der Bebauung in der Straße
Überwiegend mehrgeschossige Wohnanlagen,
in weiterer Nachbarschaft kleinere Mehr-
familienhäuser und Ein- bis Zweifamilienhäuser

Überwiegend wohnbauliche Nutzung, im weiteren
Verlauf, Richtung Norden, angrenzendes Ge-
werbegebiet.

Immissionen Straßenverkehr

Topographische Grundstückslage
Eben





2.3 Erschließung

Straßenart	Die Straßen Schubertstraße, Bürgermeister-Jäger-Straße und Seestraße sind Wohnstraßen mit erheblichen Durchgangsverkehr zum Gewerbegebiet.
Straßenausbau	Bituminöser Straßenbelag
Gehwege	Zweiseitig
Parken	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Die öffentliche Erschließung wird unterstellt.
Baugrund, Grundwasser	Lageüblich (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es ergaben sich keine Anzeichen für Altlasten und Kontaminationen. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Kontaminationen und Altlasten des Bodens oder archäologische Risiken wurden nicht kontrolliert und waren nicht Aufgabenstellung des Gutachtens.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.02.2023 vor. Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg-Vollstreckungsgericht-vom 05.09.2022 (4 K 118/2022)
Eingetragen (MAN022/67/2022) am 27.09.2022

Anmerkung
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird



davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Bodenordnung¹

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (Altlasten) sind nach Auskunft des Baurechtsamtes nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen diesbezüglich angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz¹

Baulastenverzeichnis	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz
Altlasten ²	Keine bekannten Altlasten
Hochwasser ³	Kein Hochwasserrisiko
Kampfmittel	Keine bekannte Kampfmittelbelastung

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan⁴

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzung im Bebauungsplan¹

Im Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bebauungsplan mit folgenden Parametern vorhanden.

Name	Autobahn Seegasse, 4. Änderung
WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	0,3
GRZ	1,0

¹ Stadt Eppelheim, 07.02.2023, schriftlich

² Auskunft aus dem Altlastenkataster

³ Hochwasserrisikokarte online

⁴ Nachbarschaftsverband online



XIV	14 Stockwerke
o	Offene Bauweise

Anmerkung zum Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Hand der Hausverwaltung und der recherchierten Pläne bei den jeweiligen Ämtern durchgeführt.

Das ausgeführte und zum Ortstermin besichtigte Objekt stimmt im Wesentlichen mit den vorliegenden Baugenehmigungen/Bauplänen überein.

Die Wohnfläche konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vor Ort nicht geprüft werden. Die Wohnflächenberechnung aus der Bauakte ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Ob die Möglichkeit einer Gebäudeerweiterung besteht, war nicht Aufgabenstellung für dieses Gutachten und kann nur durch eine Bauvoranfrage beantwortet werden. Die Liegenschaft wird bewertet, wie sie am Wertermittlungstichtag steht und liegt.

Sanierungsgebiet Kein Sanierungsgebiet

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine historische Straße ortsüblich erschlossen. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Kanalgebühren sind weder offen noch geplant. Sollten die Straßen, Schubertstraße, Bürgermeister-Jäger-Straße und Seestraße ausgebaut werden, können Ausbaubeiträge nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) erhoben werden.

Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, persönlich bzw. telefonisch beim Bauamt der Stadt Eppelheim, beim Grundbuchamt, beim Vermessungsamt und beim Katasteramt eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.



Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist am Wertermittlungstag mit einem 14-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 32 liegt im 7. Obergeschoss.



3.0 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude wurde insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den mir vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbegehung und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und wird im Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Baumängel/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Die folgenden Angaben entstammen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin.

Art des Gebäudes	Massivbau
Baujahr	Ca. 1970
Energieausweis	Es wurde ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Er ist gültig bis zum 19.04.2028 (Energieverbrauchsausweis).

Nach Auskunft der Hausverwaltung wurden keine Maßnahmen zur energetischen Verbesserung durchgeführt.

Der Wärmeschutz entspricht nicht dem heutigen Standard nach GebäudeEnergieGesetz – GEG (seit 01.01.2023).

Modernisierungen (innerhalb der letzten 20 Jahre)	Keine Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre
---	---

Erweiterungsmöglichkeit:

Ob das Bewertungsgrundstück am Stichtag baulich vollständig ausgenutzt ist, wird im vorliegenden Fall nicht überprüft. Die bauliche Erscheinung der Gesamtanlage und die legalen Eigenschaften im Be-



sonderen lassen zu marktgewöhnlichen Bedingungen nicht auf eine Erweiterung der baulichen Anlagen schließen. Rechtssicherheit hierzu kann nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erreicht werden. Das Grundstück wird bewertet, wie es steht und liegt.

Die Wohnanlage umfasst 1 Großraumladen, 1 Apotheke, 54 Wohneinheiten, 60 Stellplätzen im Freien und 16 Garagen. Sie ist aufgeteilt in Wohn- und Teileigentum. Die Gewerbeeinheiten befinden sich in separaten Gebäuden auf dem Grundstück, jedoch nicht in dem Mehrfamilienwohnhaus

3.2 Ausführung und Ausstattung, Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Umfassungswände	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Innenwände	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Geschoßdecke	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Hauseingangstür	Hauseingangstür als Alu-Türelement mit Glasausschnitt und integrierte Klingelanlage Separate Briefkastenanlage, Gegensprechanlage
Treppenhaus	
	Boden: Betonwerkstein im Eingangsbereich und im Hausflur Betontreppe mit Kunststein belegt Metallgeländer mit PVC-Handlauf
	Wände: Verputzt und gestrichen, im Eingangsbereich Fliesen

3.3 Keller

Konnte nicht besichtigt werden

3.4 Dach

Flachdach



3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile Balkone
Aufzug

Belichtung und Besonnung des Bewertungsobjektes
Konnte nicht besichtigt werden

Allgemeinbeurteilung Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Die gesamten baulichen Anlagen machen am Bewertungsstichtag einen baujahrstypischen Eindruck. Es ist mittelfristig mit Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten zu rechnen. Zum Ortstermin fanden Fassadensanierungen statt. Das Gebäude entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen an Brand-, Schall- und Wärmeschutz in ihren neusten Fassungen.

3.6 Außenanlagen

Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an die öffentliche Versorgung werden als intakt unterstellt.
Garagenstellplätze, Stellplätze, Grünanlage mit Rasen und Sträuchern
Mülltonnen-Stellplatz,

3.7 WEG und Hausgeldkonto

Die Hausverwaltung⁵ gab folgende Auskünfte über die Gebäude und die WEG: Die WEG Schubertstr. 37 führt ein Rücklagenkonto. Es liegen die Eigentümerprotokolle aus den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2022 sowie der Wirtschaftsplan von 2023 vor.

Laut Eigentümerversammlung vom 22.09.2022 ist eine Fassaden- und Fenstersanierung beschlossen worden. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen betragen ca. 3.189.456,33 € (lt. Eigentümerprotokoll vom 22.09.2022) Die Finanzierung erfolgt teilweise aus den Rücklagen und zu einem nicht unerheblichen Teil über einen Bankkredit. Der Kredit hat nach Auskunft der Hausverwaltung eine Laufzeit von 10 Jahren, beginnend im Januar 2023.

Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt (Wirtschaftsplan 2023) beträgt daher am Wertermittlungsstichtag für die Wohnung 819,37 €/mtl (inkl. Finanzierungsanteil für die Sanierungsmaßnahmen).

⁵ Hausverwaltung, per Mail am 20.03.2023 erhalten und telefonisch am 24.05.2023



Folgende Sanierungen werden ausgeführt oder sind projektiert:

- Sanierung der Fassade und der Balkone
- Sanierung der Fenster
- Erneuerung des Hauseingangelementes (Beschluss ist noch nicht gefasst worden, über eine Beauftragung wird ein separater Beschluss gefasst)

Zum Ortstermin am 13.03.2023 wurde mit der Sanierungsmaßnahme bereits begonnen, Das Gebäude war eingerüstet.

Weiterhin sind innerhalb der WEG und für das Bewertungsobjekt Zahlungen aus zurückliegenden Hausgeldabrechnungen offen.

Am Bewertungsstichtag machte das Bewertungsobjekt im Bereich des Gemeinschafts- sowie Sondereigentums einen baujahrstypischen und mäßig gepflegten Eindruck.

Instandhaltungsrücklagen:

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Bemerkung:

Die Teilungserklärung wurde von der Sachverständigen eingesehen und im für die Gutachtenerstellung notwendigen Umfang geprüft.

3.8 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 32

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Auskunft über die Ausstattung der Wohnung erteilt werden.



4.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnete Wohneinheit im 7 Obergeschoss des Hauses Straße, 69214 Eppelheim, Schubertstr. 37 zum Wertermittlungsstichtag, dem 13.03.2023 ermittelt.

Berechnungsgrundlagen, wie Nutz- und Wohnflächen liegen an Hand der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus dem Bauarchiv, des Grundbuchamtes oder der Hausverwaltung vor. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden stichprobenartig überprüft. Es wird daher unterstellt, dass die darin gemachten Angaben, wie z. B. zu den Miteigentumsanteilen, korrekt sind. Die Sachverständige fertigte vor Ort keine Wohnflächenberechnung an. Eventuelle Abweichungen zu anderen Quellen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

Das ausgeführte Vorhaben stimmt im Wesentlichen mit den vorliegenden Bauplänen überein. Eventuelle Abweichungen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

Grundstücksdaten

Wohnungs-Grundbuch	Nr. 32 von Eppelheim
11/1.000 Miteigentumsanteilen	an dem
Flurstück	3116/8
Wertermittlungsstichtag	13.03.2023

Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist im Sinne der regelkonformen Wertermittlung zunächst ein Vergleichswertverfahren zu rechnen. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und die Ermittlung des Wertes von Sonder- und Teileigentum. Der grundlegende Wesenszug dieses Verfahrens ist der Vergleich der Kaufpreise von Objekten, die möglichst identisch sein sollten. Grundlegende Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage müssen sich ähneln und vergleichbar sein. Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur angewendet werden, wenn Vergleichswerte in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird das Ertragswertverfahren angewendet. Es ist geeignet für bebaute Grundstücke, für deren Wertschätzung die erzielbare Rendite von Bedeutung ist (siehe auch Kapitel 6.0).

Verwendungsfähigkeit

Am Wertermittlungsstichtag ist die Verwendungsfähigkeit für Wohnraum gegeben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden 10 % am Verkehrswert abgezogen.



4.1 Ermittlung des Bodenwertes

4.1.1 Vorbemerkung zur Ermittlung des Bodenwertes (§§ 15-16 ImmoWertV 2021)

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert des Gebäudes und der Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwerte 2022 für Eppelheim sind auf dem Internetportal Boris-BW (www.gutachterausschuesse-bw.de) abrufbar. Die „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022“ sind ebenfalls auf dem vorgenannten Internetportal unter „örtliche Fachinformationen“ (BORIS_BW) abrufbar.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung des Bewertungsobjekts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlage ergeben den Ertragswert des Grundstückes. Das Ertragswertverfahren wird hauptsächlich bei Renditeobjekten angewendet.

Der Bodenrichtwert ist in Eppelheim nicht an die Geschossflächenzahl (GFZ) gebunden.

Vorgenannter Richtwert zum Stichtag: 01.01.2022

Im Internetportal Boris-BW wird für den Lagebereich, Bodenrichtwertnummer 30754003, des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

von 650,00 €/m²

Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren wurden nicht ermittelt. Es wird kein Bebauungsabschlag vorgenommen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, dem 13.03.2023, und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

Das Bodenrichtwertgrundstück weist folgende Parameter auf:

Bodenrichtwert	650,00 €/m ²
GFZ Bewertungsgrundstück lt. Bebauungsplan	1,0
Grundstücksgröße	5.021 m ²



4.1.1 Berechnung des Bodenwertes des Grundstückes

$$650,00 \text{ €/m}^2 \quad * \quad 5.021 \text{ m}^2 = 3.263.650,00 \text{ €}$$

Bodenwert des gesamten Grundstückes **rd. 3.265.000,00 €**

Berechnung des Bodenwertanteils für die Wohneinheit Nr. 32

Nach vorliegender Teilungserklärung vom 24.06.1971 beträgt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes 11/1.00 Miteigentumsanteile. Der Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt errechnet sich hiernach mit:

$$3.265.000,00 \text{ €} \quad ./ 1.000 * 11 \quad = \quad \text{Rd. 35.915,00 €}$$

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt beträgt gerundet

36.000,00 €

Die Berechnung der Miteigentumsanteile wurde nicht von der Sachverständigen erstellt. Es wird unterstellt, dass die Miteigentumsanteile durch den Hersteller der vorliegenden Teilungserklärung korrekt ermittelt worden sind. Eventuelle Abweichungen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.



4.2 Ermittlung des Ertragswertes

Vorbemerkung zur Ermittlung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ist in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in den §§ 27 - 34 beschrieben.

Ermittlung der Wohnfläche

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte keine Wohnflächenberechnung hergestellt werden oder stichprobenartig kontrolliert werden.

Nach Aktenlage verfügt die Wohneinheit über ca. 76,5 m² Wohnfläche. Eventuelle Abweichungen zu anderen Quellen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

W 24, 28, 32 , 36, 40, 44, 48, 52, 54			
3-Zimmer-Wohnung			
Wohnen	1 x 5,65 x 3,76		= 21,24 qm
Balkon	1/2 x 1,67 x 3,76		= 3,14 qm
Eltern	1 x 4,26 x 3,51	= 14,95 qm	
- Kamin	1 x 0,40 x 0,40	= 0,16 qm	
Kinder	1 x 4,26 x 2,51		= 10,69 qm
Küche	1 x 2,26 x 3,76		= 8,50 qm
Bad	1 x 2,01 x 1,76		= 3,54 qm
WC	1 x 1,135 x 1,51		= 1,71 qm
Flur	1 x 2,125 x 1,26	= 2,68 qm	
	1 x 1,385 x 4,885	= 6,77 qm	
	1 x 0,76 x 1,635	= 1,24 qm	
	1 x 0,115 x 1,01	= 0,12 qm	
Garderobe	1 x 1,635 x 1,26	= 2,06 qm	= 10,81 qm
	1 x 1,01 x 0,115	= 0,12 qm	
Abstellraum	1 x 1,76 x 1,26		= 2,22 qm
			78,82 qm
- 3 % Verputz			<u>2,36 qm</u>
W 24, 28, 32 , 36, 40, 44, 48, 52, 54			76,46 qm

Ermittlung der tatsächlichen Mieten

Die Wohneinheit ist zum Wertermittlungsstichtag vom Schuldner bewohnt.

Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten

Die Ertragswertermittlung basiert auf der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete und wird auf deren Grundlage durchgeführt

Für die Stadt Eppelheim wurde kein amtlicher Mietspiegel erstellt. Sämtliche Angaben basieren auf Recherchen bei Behörden, Immobilienberatern und aus eigenen Preistabellen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Eppelheim im Bereich eines Baugebietes aus den 1970 er-Jahren am Rand zu einem Gewerbegebiet.



Insgesamt machten die Gemeinschaftsanlagen beim Ortstermin einen dem Alter entsprechenden Eindruck und wiesen Instandhaltungsbedarf Gemeinschaftseigentum auf.

Für gebrauchten Wohnraum ist in Eppelheim eine Miete zwischen 9,00 und 12,00 €/m² € Wohnfläche zu erzielen. Auf Grund der Lage in Eppelheim, der Lage im Objekt, der erzielbaren Miete in Vergleichswohnungen, dem Alter des Gebäudes sowie der zuvor beschriebenen Situation wird ein Mietpreis von 9,50 €/m² Wohnfläche als erzielbare Nettokaltmiete angenommen.

Der Stellplatz fließt mit 70,00 €/mtl. in die Berechnungen ein.

Festlegung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist. Das bedeutet, je niedriger der Liegenschaftszinssatz ist, desto besser ist die Lage der Liegenschaft.

Der Gutachterausschuss der Stadt Eppelheim hat keine Liegenschaftszinssätze entwickelt. In der Wertermittlungsliteratur liegt für Eigentumswohnungen in großen Wohnanlagen der Liegenschaftszinssatz zwischen 3,5 % und 5,0 %. Je nach Lage und besonderen Verhältnissen können Zu- und Abschläge angewendet werden.⁶

Ausschlaggebend für die Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes waren: die Lage, die nachhaltig gesicherte Nutzungsmöglichkeit, die niedrige Restnutzungsdauer sowie vor allen Dinge die sehr hohen Hausgeldkosten, die der Markt als erhöhtes Risiko wahrnehmen wird.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher an die individuellen Verhältnisse angepasst und fließt mit 4,5 % in die Bewertung ein.

Bei der Aufteilung der Wohnanlage in Miteigentumsanteile und deren Vermarktung stand die Kapitalanlage im Vordergrund.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden 10 % am Verkehrswert abgezogen.

⁶ Kleiber; Wertermittlungsrichtlinien 2016, Bundesanzeiger Verlag, 12. aktualisierte Auflage, S. 68 ff



Berechnung des Ertragswertes

Einheit	Wohn- fläche m ²	Nachhaltige erzielbare Nettomiete		
		Netto €/m ²	Nettomiete mtl. in €	Nettomiete jährl. in €
Wohnung Nr. 32	76	9,50	722,00	8.664,00
Stellplatz zugeordnet	1		70,00	840,00
Rohertrag				9.504,00
Bewirtschaftungskosten⁷		18 %	Rd.	-1.711,00
Jährlicher Reinertrag				7.793,00
Bodenwertverzinsung				
Liegenschaftszinssatz			4,5 %	
Ausschlaggebend für die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes waren: die Lage, die nachhaltig gesicherte Nutzungsmöglichkeit, die niedrige Restnutzungsdauer sowie die sehr hohen Hausgeldkosten s. Kapitel 3.7				
Ertragswertrelevanter Bodenwert			36.000,00 €	-1.620,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			rd.	6.173,00€
Barwertfaktor				
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			4,5 %	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			35 Jahre	
Barwertfaktor			17,461	
17,461	*	6.173,00	=	rd. 107.787,00
Barwertfaktor	*	Reinertrag der baul. Anlage		
Ertragswertrelevanter Bodenwert			rd.	36.000,00
Vorläufig marktangepasster Ertragswert der baulichen Anlage			rd.	143.787,00
(Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)				
Abzgl. fehlender Innenbesichtigung 10 %			rd.	-14.400,00
Vorläufiger Ertragswert				129.387,00
Ertragswert gesamt			rd.	130.000,00

⁷ Berechnung der Bewirtschaftungskosten nach der EW-RL Anlage 1



Anmerkungen:

Es ist aufgrund des Alters des Gebäudes zu vermuten, dass zu diesem Zeitpunkt asbesthaltiges Baumaterial eingebaut wurde. Für das Bewertungsobjekt entsteht dadurch jedoch kein konkreter Mangel, da die Bauteile weder zerstört worden sind, noch Mängel aufweisen. Eine Belastung tritt erst auf, wenn durch Bohrungen oder Reparaturen das Material beschädigt werden würde. Im Falle eines Abbruchs, z.B. um energetisch das Gebäude auf den neusten Stand der Technik zu bringen, würden erhöhte Kosten im Rahmen der Entsorgung entstehen.



5.0 Schlussbemerkung

Beim Ortstermin wurden auftragsgemäß keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk sowie Metall), bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen. Eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) oder Verunreinigungen (Altlasten) wurden die baulichen Anlagen und der Boden auftragsgemäß ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen und Prüfungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

Nach den geltenden Bewertungsgrundsätzen ist der Verkehrswert von der Art der vorliegenden Liegenschaft aus dem Ertragswert abzuleiten.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, bei genannten Stellen erfragten Informationen sowie der durch die Eigentümer oder deren Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Wertermittlungsobjekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschrieben. Auf Grund der momentanen Marktsituation und der zuvor beschriebenen und berücksichtigten Belastungen des Objektes wird sich die Preisbildung am Ertragswert orientieren.

Das Wertermittlungsobjekt wurde beim Ortstermin von mir persönlich besichtigt. Ich versichere, dass die Wertermittlung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Erwerb, nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen wurde.

Das Wertermittlungsgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet.

Das Wertermittlungsgutachten wird in 2-facher Ausfertigungen erstellt, sowie zusätzlich als PDF-Datei an das Amtsgericht übermittelt



Aufgrund der speziellen Eigenschaften des Gebäudes, der Besichtigung und der vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller objektiv beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktsituation in Eppelheim wird zum Wertermittlungstichtag, dem 13.03.2023, der Verkehrswert (Marktwert)

Verkehrswert (Marktwert): **rd. 130.000,00 €**

ermittelt.

Es fand keine Innenbesichtigung statt.

Monika Ihlenfeld
Dipl.Ing. Freie Architektin
Sachverständige für bebaute
und unbebaute Grundstücke
TÜV/EIPOS
Werderstr. 43
69120 Heidelberg
Fon 06221 419063
Fax 06221 411463

Handwritten signature of Monika Ihlenfeld.

Heidelberg, den 25.05.2023



6.0 Definitionen

Verkehrswert

Im § 194 BauGB ist der Begriff des Verkehrswertes 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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Das Ertragswertmodell (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)

Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Die Ermittlung basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen wie Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summen aller Einnahmen bilden den Rohertrag. Wichtig für den Ertragswert ist aber der Reinertrag. Er ermittelt sich aus Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wiederum ist um den Betrag zu mindern, der sich durch Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Für die Verzinsung ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der hieraus ermittelte Wert ist mit einem Vervielfältiger zu kapitalisieren. Der Vervielfältiger setzt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zusammen und kann in Tabellen der Immo WertV 2010 (Anlage 1 zu § 20) nachgelesen werden.

Begriffe

Reinertrag/Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Unter Bewirtschaftungskosten werden die Kosten verstanden, die man nicht auf den Mieter umlegen kann. Dazu zählen

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 2 Immo WertV 2010 durch Einrechnung des Rentenbarwertfaktors für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteil des Reinertrages berücksichtigt.



Objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Fiktives Baujahr (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

Berücksichtigung der allgemein besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).



Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens steht die baulichen Anlage (Gebäude, Außenanlagen, bes. Betriebseinrichtungen) im Vordergrund. Es wird ein Herstellungswert ermittelt.

Der Herstellungswert berücksichtigt

- das Alter
- die Baumängel und Bauschäden
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bodenwert, Wert der baulichen Anlage und sonstige Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstückes.

Regionalfaktor (§ 36 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlage, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor ist ein festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt und wird von den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt.

Normalherstellungskosten NHK 2010 (§ 36 (2) ImmoWertV 2021)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' (Anlage 4 der ImmoWertV 2021) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen worden.

Brutto- Grundfläche (Anlage 4 der ImmoWertV 2021)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



Baupreisindex

Durch den Baupreisindex (zu erfragen beim Statistischen Bundesamt in Wiesbaden) werden die Normalherstellungskosten an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Baunebenkosten (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Sie sind in den Kostenkennwerten der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung enthalten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Fiktives Baujahr (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Marktanpassung (vgl. § 35 Abs. 3, 4 ImmoWertV 2021 und Sachwertfaktoren § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Mit der Ermittlung des „vorläufigen Sachwertes“ wird in der Regel nur der theoretische Wert eines Objektes dargestellt.

Mit dem Marktanpassungsfaktor sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt erfasst werden.

Marktanpassungsfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise gebildet und stellen die Differenz zwischen Sachwert und Marktwert dar.

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren sind Auswertungsergebnisse aus den Kaufpreissammlungen. Sie werden aus einer Vielzahl gleichartiger Kauffälle ermittelt und stellen die Differenz zwischen Sach- und Marktwert dar, sodass bei vergleichbaren Bewertungsobjekten der ermittelte „vorläufige“ Sachwert an die Marktsituation angepasst werden kann.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.
- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV 2021)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig befasst wurden.

Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.
Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

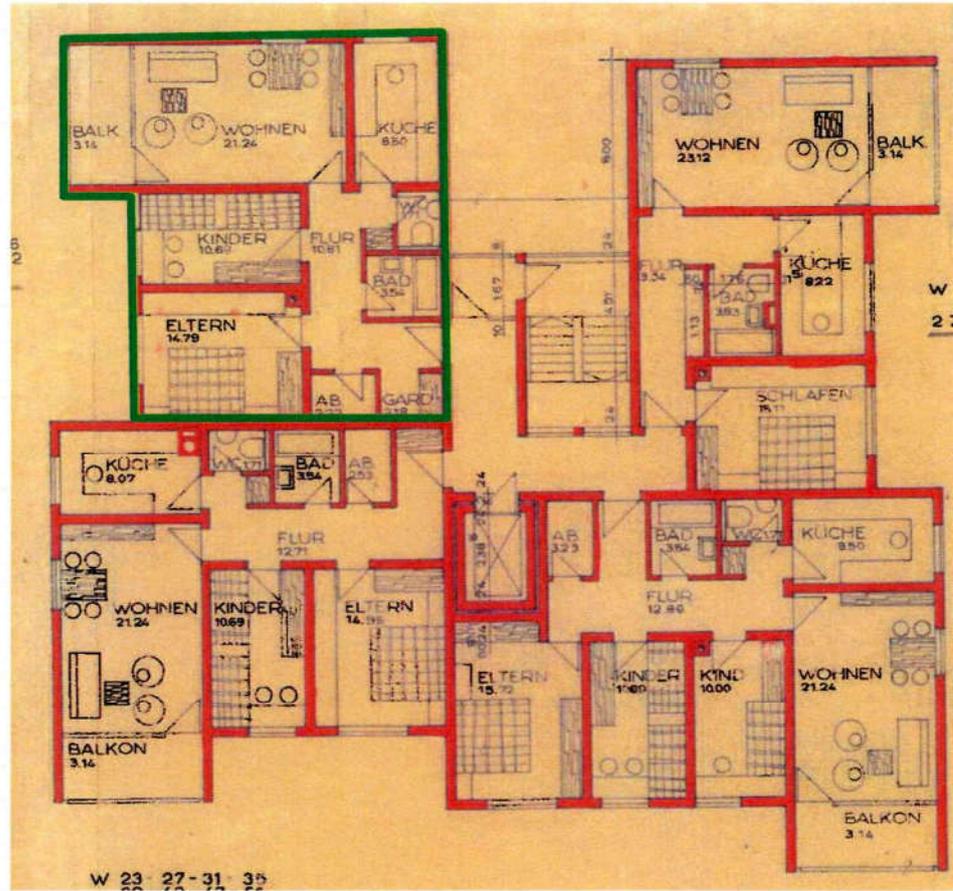


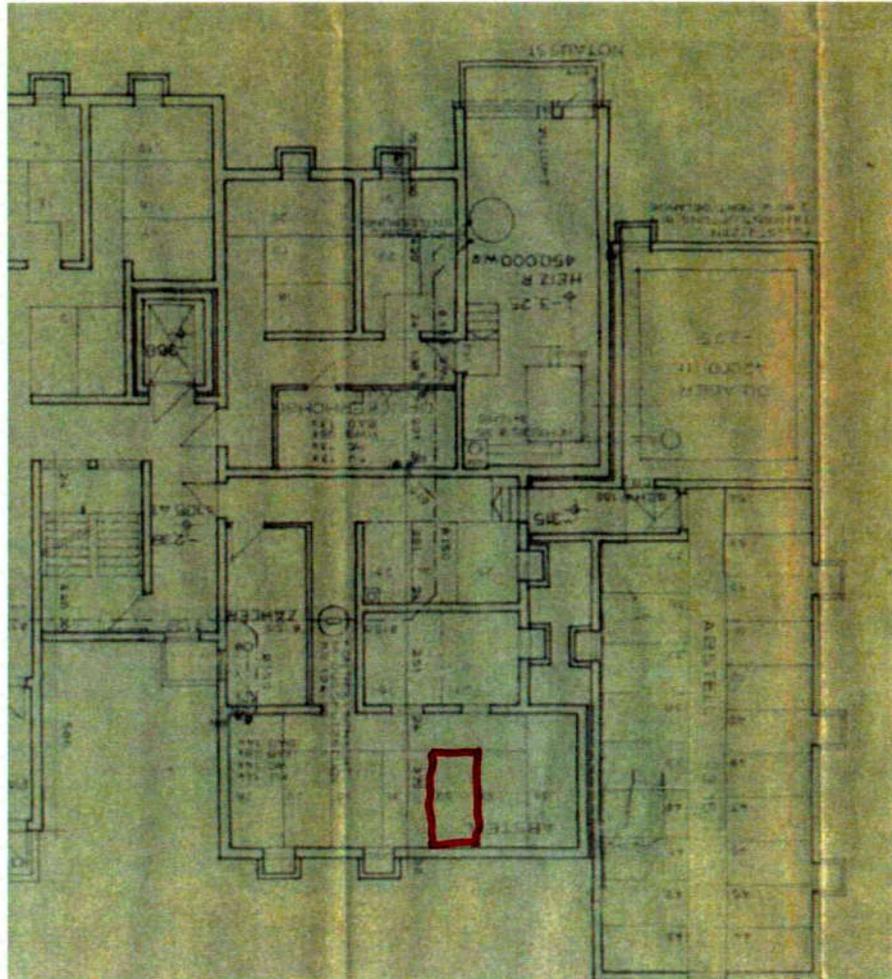
7.0 Anlagen

7.1	Grundriss	Seite 34
7.2	Auszug aus der Teilungserklärung	Seite 36
7.3	Fotos	Seite 38



Anlage 7.1







Anlage 7.2

- 9
/ 5
- ✓ 32. Miteigentumsanteil von 11/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 32 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 7. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 32
bezeichnet.
- ✓ 33. Miteigentumsanteil von 9/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 33 bezeichneten 2-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 33
bezeichnet.
- ✓ 34. Miteigentumsanteil von 12/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 34 bezeichneten 4-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 34
bezeichnet.
- ✓ 35. Miteigentumsanteil von 10/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 35 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 35
bezeichnet.
- ✓ 36. Miteigentumsanteil von 11/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 36 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 8. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 36
bezeichnet.
- ✓ 37. Miteigentumsanteil von 9/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 37 bezeichneten 2-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 37
bezeichnet.
- ✓ 38. Miteigentumsanteil von 12/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 38 bezeichneten 4-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 38
bezeichnet.
- ✓ 39. Miteigentumsanteil von 10/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 39 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 39
bezeichnet.
- ✓ 40. Miteigentumsanteil von 12/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 40 bezeichneten 3-Zimmerwohnung im 9. Obergeschoß
sowie einem Abstellraum im Untergeschoß, ebenfalls mit Nr. 40
bezeichnet, sowie der Garage Nr. 40 ✓

-6-



18 11

Die Nutzung der PKW-Abstellplätze ist wie folgt geregelt:

<u>Wohnungsaufteilungs-Nr.</u>	<u>PKW-Abstellplatzaufteilungs-Nr.</u>
Nr. 1	Nr. 1 ✓
Nr. 2	Nr. 2 ✓
Nr. 3	Nr. 3 ✓
Nr. 4	Nr. 4 ✓
Nr. 5	Nr. 5 ✓
Nr. 6	Nr. 6 ✓
Nr. 7	Nr. 7 ✓
Nr. 8	Nr. 8 ✓
Nr. 9	Nr. 9 ✓
Nr. 10	Nr. 10 ✓
Nr. 11	Nr. 11 ✓
Nr. 12	Nr. 12 ✓
Nr. 13	Nr. 13 ✓
Nr. 14	Nr. 14 ✓
Nr. 15	Nr. 15 ✓
Nr. 16	Nr. 16 ✓
Nr. 17	Nr. 17 ✓
Nr. 18	Nr. 18 ✓
Nr. 19	Nr. 19 ✓
Nr. 20	Nr. 20 ✓
Nr. 21	Nr. 21 ✓
Nr. 22	Nr. 22 ✓
Nr. 23	Nr. 25 ✓
Nr. 24	Nr. 26 ✓
Nr. 25	Nr. 27 ✓
Nr. 26	Nr. 28 ✓
Nr. 27	Nr. 29 ✓
Nr. 28	Nr. 30 ✓
Nr. 29	Nr. 31 ✓
Nr. 30	Nr. 32 ✓
Nr. 31	Nr. 33 ✓
Nr. 32	Nr. 34 ✓
Nr. 33	Nr. 35 ✓
Nr. 34	Nr. 36 ✓
Nr. 35	Nr. 37 ✓
Nr. 36	Nr. 38 ✓
Nr. 37	Nr. 71 ✓
Nr. 38	Nr. 72 ✓
Nr. 39	Nr. 73 ✓
Nr. 55	Nr. 23, 24, 39, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 ✓
Nr. 56	Nr. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 ✓



Anlage 7.3



Hauseingangstür



Fahrstuhl



Wohnungstür



Treppenhaus



Treppenhaus



Umfeld



Stellplatz