

DIPLOM-SACHVERSTÄNDIGE
ASTRID H. SPRENGER-HENTSCHEL

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

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

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

Wallstraße 2
69123 Heidelberg

Telefon: 06221 - 757 61 62
Email: astrid-sprenger@t-online.de

Datum: **31.05.2024**
Zeichen: **03-24**

Az.: (3) 5 K 37/22

Verkehrswertschätzung

(Marktwertermittlung)

gemäß § 194 BauGB

Versteigerungsobjekt:

*Eigentumswohnung, gelegen im zweiten Obergeschoss, rechter Gebäudeteil eines Mehrfamilien-Wohngebäudes mit insgesamt 48 Wohnungen, Baujahr 1969
Wohnung gemäß Plänen bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur/Diele, Bad mit WC, Balkon/Loggia, Wohnfläche gemäß Bauakten ca. 77 m²,
Abstellraum im Kellergeschoss, Pkw-Abstellplatz im Freien, Nr. 16*

in

*Hinter der Mühle 16
69226 Nußloch*

Ansicht von der Straße, Lage der Wohnung markiert



Gesamtgebäude, Ansicht von der Straße „Hinter der Mühle“



Verkehrswert: € 141.000,--

Inhaltsverzeichnis:

1. Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
1.1. verwendete Unterlagen	Seite 5
1.2. gesetzliche Grundlagen	Seite 6
1.3. Literatur (auszugsweise)	Seite 7
2. Vorbemerkungen	Seite 8
2.1. Auftraggeber	Seite 8
2.2. Versteigerungsobjekt	Seite 8
2.3. Ortstermin	Seite 8
2.4. Stichtage	Seite 9
2.4.1. Wertermittlungsstichtag	Seite 9
2.4.2. Qualitätsstichtag	Seite 9
3. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
3.1. Grundbuchstand	Seite 9
3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Seite 10
3.3. Sonstiges	Seite 10
4. Grundstücksbeschreibung	Seite 11
5. Gebäudebeschreibungen	Seite 12
5.1. Wohngebäude	Seite 12
5.2. Garagengebäude	Seite 13
5.2. Außenanlagen	Seite 14
6. Wohnungsbeschreibung	Seite 14
6.1. Raumaufteilung	Seite 14
6.2. Ausstattung	Seite 14

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen	Seite 15
7.1. Einleitung	Seite 15
7.2. Gemeinschaftseigentum	Seite 15
7.3. Sondereigentum	Seite 16
8. Wertermittlung	Seite 16
8.1. Einleitung	Seite 16
8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 17
8.3. Ertragswertermittlung	Seite 18
8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 19
8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes	Seite 19
9. Zusammenfassung	Seite 21
10. Anlagen	Seite 22
11. Fotodokumentation	Seite 23

1. Wertermittlungsgrundlagen

1.1. Verwendete Unterlagen:

- *Teilungserklärung vom 09.04.1979, Notariat Heidelberg*
- *Bauakten der Gemeinde Nußloch*
- *Bebauungsplan „Leimenloch“ mit Festsetzungen, rechtskräftig seit dem 09.02.1968*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten*
- *Energieausweis gültig bis 20.05.2028, Bonnergie Ing.-Büro Scholz, Oberstraße 76, 53844 Troisdorf*
- *Ansichten und Schnitte von Wohnhaus und Garagengebäude*
- *Grundrisse aller Ebenen aus den Aufteilungsplänen*
- *Wohnflächenberechnung und Berechnung des Umbauten Raums*
- *Diverse Lagepläne aus den Bauakten, Bebauungsplan bzw. Aufteilungsplänen*
- *Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2015-2022*
- *BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg*
- *Geoportal Baden-Württemberg*
- *Informationen zur marktüblichen Miete über einschlägige Immobilienportale*
- *örtliche Fachinformationen Gutachterausschuss südlicher Rhein-Neckar-Kreis in Leimen*
- *von einem Verfahrensbeteiligten übermitteltes Gutachten vom 09.01.2022 zum Stichtag 01.08.2021, Dr. Martin Hillenbrand, Rauenberg*
- *Erhebungen im Ortstermin (Außenbesichtigung)*
- *Internetseite der Gemeinde Nußloch*
- *Ortsplan der Gemeinde Nußloch*

1.2. gesetzliche Grundlagen (u.a.):

- *ImmoWertV*
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021, gültig ab 01.01.2022
- *BauGB,*
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 geändert worden ist.
- *BBodSchG*
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2011 geändert worden ist.
- *WEG*
Gesetz über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07.11.2022
- *BGB*
Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023
- *ErbbauRG*
Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 01.10.2013
- *WoFlV*
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
- *II. BV,*
Zweite Berechnungsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990, zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007
- *BeWertV*
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken vom 12.05.2006, zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 14.10.2022, Beleihungswertermittlungsverordnung
- *GEG*
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023
- *BetrKV,*
Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 geändert worden ist.
- *LBO*
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023
- *BauNVO*
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 geändert worden ist.
- *TrinkwV*
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023
- *FlurbG*
Flurbereinigungsgesetz vom 14.07.1953 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008
- *BewG*
Bewertungsgesetz vom 16.10.1934 in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991, zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

1.3. Literatur (auszugsweise):

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage 2020
- Kröll, Hausmann, Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage 2015
- Grüneberg (vormals Palandt), *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar*
81. Auflage 2022
- Gramlich, Bernhard
Mietrecht, Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung
13. Auflage 2015
- Abramenko u. a.
Handbuch Wohnungseigentumsrecht
2. Auflage 2014
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner
29. Auflage 2005
- Ross-Brachmann
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien von Ulrich Renner und Michael Sohni
30. Auflage 2012
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Baukosten 2020/2021
Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
24. Auflage
- *Wertermittlerportal*
Reguvis Verlag, bestehend u.a. aus
Kleiber digital, Zeitschrift: Der Wertermittler, einschlägige Fachliteratur und Rechtsprechung
- Tillmann/Seitz
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Seitz
1. Auflage 2020
- Fischer/Biederbeck
Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage März 2019
- Tillmann/Kleiber/Seitz
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes von Grundstücken
Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber und Wolfgang Seitz#
2. Auflage 2017
- Kleiber, Wolfgang
WertR 2016
Wertermittlungsrichtlinien 2016
November 2015
- Stumpe/Tillmann
Versteigerung und Wertermittlung
Bernd Stumpe und Hans-Georg Tillmann
2. Auflage 2017

2. Vorbemerkungen

2.1. Auftraggeber:

*Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürstenanlage 15
69115 Heidelberg*

Beschluss vom 12.12.2023

Az.: (3) 5 K 37/22

2.2. Versteigerungsobjekt:

Grundbuch von Nußloch, Blatt 1816

*27,322/1.000 stel Miteigentumsanteil an Grundstück
Gemarkung Nußloch*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 mit Kellerraum und
dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz 16*

*Flurstück 1402/61, Gebäude- und Freifläche
Hinter der Mühle 16, 3.521 m²*

2.3. Ortstermin:

*Die Bevollmächtigten der insgesamt 3 Beteiligten wurden von der Unterzeichnerin
angeschrieben und um Übersendung von Unterlagen zum Wertermittlungsobjekt
sowie um Mitteilung bezüglich einer Teilnahme am Ortstermin gebeten.*

*Von einem Miteigentümer wurde im Februar 2024 per WE-Transfer ein von diesem
eingeholtes Privatgutachten vom 09.01.2022 des Stichtag
01.08.2021, übermittelt. Informationen zu Mietern, Miethöhe, Jahresabrechnung,
Wirtschaftsplan etc. wurden nicht erteilt und ergaben sich auch nicht aus diesem
Gutachten.*

*Es konnte daher kein Ortstermin mit einem möglichen Mieter vereinbart werden.
Die nachfolgenden Ausführungen beruhen daher auf der äußeren Inaugenschein-
nahme des Objekts am Wertermittlungstichtag sowie aus früheren Besichtigungen
des Objekts. Soweit diese im Rahmen der Wertermittlung verwertet werden, wird
dies jeweils ausdrücklich benannt.*

*Das gesamte Objekt war am Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Die Außen-
anlagen wurden durch die Unterzeichnerin allein besichtigt.*

2.4. Stichtage:

2.4.1. Wertermittlungsstichtag 30. Mai 2024

2.4.2. Qualitätsstichtag 30. Mai 2024

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuchstand:

Wohnungsgrundbuch von Nußloch, Blatt 1816

Bestandsverzeichnis

27,322 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1402/61 Gebäude- und Freifläche 35 a 21 m²
Hinter der Mühle 16

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 16** bezeichneten Wohnung mit Kellerraum.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Pkw-Abstellplatz **Nr. 16**.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1801 bis Nr. 1848).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümerversammlung.

Dies gilt nicht:

- a) im Falle des Erstverkaufs,
- b) bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie
- c) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.04.1979 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 1098 hierher übertragen.
Eingetragen am 31.05.1979.
(AS 95 in Nr. 1098).

Anmerkung:

Die Nummerierungen der Garagen und Stellplätze im Plan entsprechen nicht den Markierungen und Nummerierungen vor Ort.

Abteilung II:

laufende Nr. 1:

Nutzungsbeschränkung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der **Gemeinde Nußloch**.

Bezug: Bewilligung vom 02.07.1968.

Eingetragen am 09.07.1968.

Hierher sowie in die anderen Wohnungsgrundbücher übertragen am 31.05.1979.

laufende Nr. 2:

Abwasserleitungsrecht für die **Gemeinde Nußloch**.

Bezug: Bewilligung vom 12.06.1974.

Eingetragen am 11.12.1974.

Hierher sowie in die anderen Wohnungsgrundbücher übertragen am 31.05.1979.

Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 01.02.2010.

laufende Nr. 3:

Die **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 04.05.2022 (5 K 37/2022).

Eingetragen (MAN026/26/2022) am 16.05.2022.

3.2. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird insoweit Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, sind in der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

3.3. Sonstiges:

Die Wertermittlung wurde auf der Basis der Außenbesichtigung des Gebäudes sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der Genehmigung wurden nicht geprüft. Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts und seiner Nutzung.

Soweit dieser Bewertung keine schriftlichen Auskünfte der Behörden beigelegt sind, wurden diese jeweils mündlich eingeholt.

4. Grundstücksbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt in ebener Lage, nordwestlich des Ortskerns von Nußloch.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Leimenloch“, rechtskräftig seit dem 03.02.1968 mit folgenden Festsetzungen:

<i>WA</i>	<i>Reines Wohngebiet</i>
<i>VIII</i>	<i>8 Vollgeschosse</i>
<i>GFZ 1,0</i>	<i>Geschossflächenzahl 1,0</i>
<i>GRZ 0,2</i>	<i>Grundflächenzahl 0,2</i>
<i>FD</i>	<i>Flachdach</i>
<i>o</i>	<i>offene Bauweise</i>

In der Umgebung ausschließlich Wohnbebauung, Ein- und Mehrfamilien-Wohngebäude. Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten keine Geruchs- oder Geräuschbelästigungen und/oder Emissionen festgestellt werden.

Die Straße „Hinter der Mühle“ ist eine öffentliche Straße, verkehrsberuhigt, 30 km/h-Zone mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Insgesamt sehr ruhige Wohnlage.

Auf dem Grundstück befinden sich das Wohngebäude, ein Garagengebäude mit 15 hintereinanderliegenden Einzelgaragen sowie 33 Pkw-Abstellplätze.

<i>Einwohner:</i>	<i>11.352, Stand 30.09.2023 Quelle: Internetseite der Gemeinde Nußloch</i>
<i>Entfernungen:</i>	<i>Ortsmitte Nußloch, Rathaus sowie Haltestellen des ÖPNV in ca. 2 km erreichbar Einkaufsmöglichkeiten in ca. 1 km (Fußnähe)</i>
<i>Schulen:</i>	<i>Grund- und Werkrealschule am Ort. Sonstige weiterführende Schulen in Sandhausen, Wiesloch und Heidelberg</i>
<i>Autobahnanschluss:</i>	<i>BAB 5 Frankfurt-Karlsruhe sowie A 6 Mannheim-Heilbronn, Anschlussstellen Wiesloch/Walldorf bzw. Wiesloch/Rauenberg jeweils ca. 6 km</i>
<i>ÖPNV:</i>	<i>Schulbusverbindung nach Wiesloch und Sandhausen Busverbindungen nach Wiesloch, Sandhausen und Leimen, dort Anschluss an die Straßenbahn nach Heidelberg S-Bahn-Anschluss in Wiesloch/Walldorf oder Leimen/St. Ilgen, jeweils ca. 4 km</i>

5. Gebäudebeschreibungen

5.1. Wohngebäude:

Mehrfamilien-Wohngebäude, Baujahr 1969, 8 Vollgeschosse (Erd- und 7 Obergeschosse) mit insgesamt 48 Wohnungen, 6 Wohnungen je Geschoss.

Der rechte und der linke Gebäudeteil sind höhenmäßig um ein halbes Stockwerk versetzt. Zwischen den beiden Gebäudeteilen befindet sich das Treppenhaus mit dem Aufzug.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den Angaben in der Baubeschreibung aus den Bauakten sowie den Erhebungen im Ortstermin. Für nicht zugängliche bzw. nicht sichtbare Bauteile kann keine Haftung übernommen werden.

Fundamente: Stampfbeton

Wände:

Außenwände:

Untergeschoss: Beton

Erd- und Obergeschosse: Hochlochziegel und Mauerziegel

Innenwände:

alle Geschosse Hochlochziegel, 11,5 cm

Decken: Stahlbeton-Massivdecken in allen Ebenen

*Dach: Flachdach, Beton
Deckung mit Pappe und Kies,*

*Fassade: Roter Klinker
Sockel mit Glattstrich*

Türen: Holzfertigtüren

*Haustür: Kunststoff mit Isolierverglasung, integrierte Klingel-
und Briefkastenanlage*

*Hauszugang: 5-Stufiger überdachter Aufgang vom Zugangsweg zur
Haustür*

Treppenhaus:

<i>Treppe:</i>	<i>offene Treppe mit Marmor-Trittstufen keine Setzstufen, Holzgeländer</i>
<i>Treppenpodeste:</i>	<i>Marmor</i>
<i>Wände:</i>	<i>Klinker</i>
<i>Fenster:</i>	<i>Teils Holz, teils Kunststoff</i>
<i>Rollläden:</i>	<i>Kunststoff</i>
<i>Heizung:</i>	<i>Ölzentralheizung laut Energieausweis stammt die Anlagentechnik des Gebäudes aus dem Jahr 1996. Nähere Angaben zur Heizung sind nicht möglich. Gemäß Grundriss soll der Öltank ein Fassungsver- mögen von 40.000 Litern haben.</i>
<i>Aufzug:</i>	<i>Lochbühler, Umbau 2017 8 Personen bzw. 600 kg Der Aufzug hält jeweils auf der halben Etage</i>
<i>Keller:</i>	<i>Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung</i>

Anmerkung:

Soweit Angaben zur Ausstattung im Inneren des Gebäudes gemacht werden, so stammen diese Informationen von einer Innenbesichtigung des Gebäudes am 08. Februar 2023. Die Bilder in der Fotodokumentation sind entsprechend gekennzeichnet.

5.2. Garagengebäude:

Reihen-Garagengebäude bestehend aus 14 in sich abgeschlossenen Einzelgaragen.

Gemäß Grundriss verfügt jede Garage über eine Breite von 2,65 m sowie eine Tiefe von 6 m. Die Garagen haben eine Höhe von 2 m.

<i>Fundamente:</i>	<i>Beton</i>
<i>Außenwände:</i>	<i>Beton</i>
<i>Dach:</i>	<i>Flachdach</i>
<i>Tor:</i>	<i>Mechanisches Hub-Tor</i>

5.3. Außenanlagen:

Große Freiflächen um das Haus, teils gärtnerisch angelegt, teils Wiese mit älterem Baumbestand; insgesamt sehr gepflegter Zustand.

Es ist ein eingezäunter Müll-Platz rechts vom Haus im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und den dortigen Stellplätzen vorhanden, ebenfalls sehr sauber.

Weitere Stellplätze befinden sich an der Grundstücksgrenze entlang der Straße.

*Hoffläche und
Pkw-Stellplätze:*

Beton-Verbundpflaster

*Hauszugang, Stellplätze
und Zugang zu den Garagen:*

Beton-Verbundpflaster

Fahrradständer:

*im Außenbereich Fahrradständer,
nicht überdacht*

6. Wohnungsbeschreibung

Eigentumswohnung, gelegen im Erdgeschoss (Hochparterre) im rechten Gebäudeteil; Wohnfläche ca. 77 m² gemäß Berechnung in den Bauakten.

6.1. Raumaufteilung:

Gemäß Plan besteht die Wohnung aus Flur/Diele, großes Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche und Balkon/Loggia. Die zwei Schlafzimmer sind nach Südosten, die Küche nach Nordwesten, Wohnzimmer sowie Loggia nach Südwesten ausgerichtet.

6.2. Ausstattung

Da keine Innenbesichtigung möglich war, können keine Angaben zur Ausstattung und zum Zustand der Wohnung gemacht werden.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr des Gebäudes entsprechender Zustand unterstellt. Es wird weiter davon ausgegangen, dass in der Wohnung keine durchgreifenden Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Sollte der tatsächliche Zustand der Wohnung von dem angenommenen Zustand wesentlich abweichen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

<u>Fenster:</u>	<i>Kunststoff weiß mit Isolierverglasung</i>
<u>Rolläden:</u>	<i>Kunststoff</i>
<u>Fensterbänke:</u>	<i>außen Aluminium</i>
<u>Sonstiges:</u>	<i>Klingel mit Gegensprechanlage</i>

Zur Ausstattung des Bades sowie einer eventuellen Ausstattung der Küche sind ebenfalls keine Angaben aus eigener Kenntnis möglich.

7. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

7.1. Einleitung:

Baumängel sind Schäden, die bereits von Anfang an am Gebäude vorhanden sind, z.B. aufgrund fehlerhafter Planung oder mangelhafter Bauausführung.

Bauschäden resultieren üblicherweise auf unterlassener Instandhaltung oder sind Folgen von Baumängeln oder sonstigen, von außen auf das Gebäude einwirkenden Ereignissen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind solche zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Bewertungsobjekts, soweit es sich nicht um darüberhinausgehende Modernisierungsmaßnahmen handelt. Auch die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden stellen Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Modernisierung ist ein Eingriff in das Bauwerk, welches zu einer verbesserten Funktion und Gebrauchsmöglichkeit führt. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen können ggf. zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objekts führen.

7.2. Gemeinschaftseigentum:

Das gesamte Anwesen befindet sich, insbesondere unter Berücksichtigung des Alters, in einem äußerst gepflegten Zustand.

Festgestellt wurden Risse in den Fliesen im Treppenhaus im Bereich des Übergangs vom Treppendeck zu den einzelnen Treppen (Februar 2023)

Die Klinker an der Fassade haben Witterungsschäden. Aufgrund kleiner Risse kann Feuchtigkeit in die Klinker eindringen, was bei Frost zu Schäden und Abplatzungen führt.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der linke Gebäudeteil noch eingerüstet. Nach Angaben einer vor Ort anwesenden Miteigentümerin ist dieser Teil der Klinkerfassade bereits saniert. Die Sanierung des rechten Teils ist ebenfalls erforderlich, es steht derzeit ein Umlaufbeschluss aus. Das Gerüst soll (aus Kostengründen) bis zu einer Entscheidung über die Durchführung der Sanierungsarbeiten an der rechten Fassadenseite zunächst stehen bleiben. Dieses soll dann „nur“ versetzt werden, um dann an der rechten Gebäudeseite die Arbeiten durchzuführen.

7.3. Sondereigentum:

Wegen fehlender Innenbesichtigung sind keine Angaben zu eventuellen Mängeln und Schäden im Gemeinschaftseigentum möglich. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird Mangelfreiheit der Wohnung unterstellt.

8. Wertermittlung

8.1. Einleitung:

Der Verkehrswert wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Ebenso zu berücksichtigen sind künftige Entwicklungen, die aufgrund konkreter Erkenntnisse und Tatsachen realistisch zu erwarten sind, nachhaltig Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden oder werden, haben daher bei der Wertermittlung außer Betracht zu bleiben.

Die verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben und normiert. Dies sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, die ggf. auch gemeinsam zur Wertermittlung heranzuziehen sind. Die gesetzlichen Regelungen finden sich in §§ 24-26 ImmoWertV für das Vergleichswertverfahren, in §§ 27-34 ImmoWertV für das Ertragswertverfahren und in §§ 35-39 ImmoWertV für das Sachwertverfahren.

Die jeweilige Verfahrenswahl richtet sich nach der Art der zu bewertenden Immobilie bzw. des Grundstücks unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit diese nach Art und Umfang erheblich sind und erheblich von dem üblichen örtlichen Grundstücksmarkt und den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

8.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Grundsätzlich sind alle genannten Wertermittlungsverfahren gleichrangig. Die Verfahrenswahl bestimmt sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Vergleichswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Grundlage ist die Wertermittlung auf der Basis von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Derartige Vergleichspreise sind nicht vorhanden, so dass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich ist.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung, wenn das Bewertungsobjekt üblicherweise zur Erzielung nachhaltiger Erträge (Renditeobjekt) dient. Für den Käufer steht die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals in Form der durch Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge im Vordergrund.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel für solche Objekte anzuwenden, bei denen nicht Rendite-Erwägungen im Vordergrund stehen, sondern eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Eigennutzung. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, Baumängeln und/oder Bauschäden, spezifischer Merkmale des Bewertungsobjekts, des Bodenwerts sowie insbesondere der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt ermittelt.

Bei Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts steht der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Bildung des Kaufpreises im Vordergrund. Aus diesem Grund ist vorliegend das Ertragswertverfahren als sachgerechte Wertermittlungsmethode zu Grunde legen.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und des Ertrags der baulichen Anlage.

Zudem sind sonstige Wert beeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand in Folge unterlassener Instandhaltung oder aufgrund des Vorhandenseins von Baumängeln und/oder Bauschäden, soweit diese nicht bereits im Rahmen eines reduzierten Ertrags oder aber ggf. höheren Bewirtschaftungskosten berücksichtigt sind.

Bei der Ertragswertermittlung wurde die Wohnflächenberechnung aus den Bauakten berücksichtigt. Die Maße wurden den Plänen bzw. der Berechnung entnommen.

8.3. Ertragswertermittlung:

Wfl. ca. 77 m² x 10,-- €/m² gerundet = € 770,--
 eine Einzelgarage € 50,--

monatlicher Rohertrag € 820,--

abzgl. 25 % Bewirtschaftungskosten
 inkl. nicht umlagefähiger Betriebskosten € 205,--

monatlicher Reinertrag € 615,--

Jahresreinertrag:

12 x € 615,-- = € 7.380,--

Bodenwert:

Grundstücksgröße 3.521 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2023
 inkl. Erschließungsbeiträge je m² = € 650,--

angemessener Bodenwert € 650,--

3.521 m² x 650,--€/m² = € 2.288.650,--

hiervon 27,322/1.000 stel Miteigentumsanteil, € 62.530,--

Reinertrag des Bodens:

€ 62.530,-- x 3 % gerundet € 1.876,--

Ertrag der baulichen Anlage € 7.380,--
 abzgl. Reinertrag des Bodens € 1.876,--

Gebäude-Anteil € 5.504,--

Gebäude-Ertragswert:

€ 5.504,-- x 17,41 = € 95.825,--
 zzgl. Bodenwertanteil € 62.530,--

Ertragswert vorläufig € 158.366,--

<i>Ertragswert vorläufig</i>	€	158.366,--
<i>Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Ziffer 8.4.</i>	€	<u>2.000,--</u>
<i>Ertragswert vorläufig</i>	€	156.366,--
<i>10 % Abschlag fehlende Innenbesichtigung</i>	€	<u>15.637,--</u>
<i>Ertragswert vorläufig</i>	€	140.729,--
<i>Ertragswert gerundet</i>	€	<u>141.000,--</u>

8.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die entsprechende Regelung findet sich in § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Zu den zu berücksichtigenden Merkmalen gehören insbesondere auch Dienstbarkeiten, die in Abteilung 2 des Grundbuchs eingetragen sind. In dieser Zweiten Abteilung ist zum einen ein Abwasserleitungsrecht der Gemeinde Nußloch geregelt. Dieses hat jedoch weder einen Einfluss auf den Bodenwert noch auf den mit der Wohnung erzielbaren Ertrag, so dass dieses Recht den Wert nicht beeinflusst.

Zum anderen ist eine Nutzungsbeschränkung aus dem Jahr 1968 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Nußloch eingetragen. Diese beinhaltet eine Beschränkung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Es bestand eine Beschränkung, wonach eine Bebauung ausschließlich zu Wohnzwecken zulässig war und eine Bebauung innerhalb von zwei Jahren nach dem Erwerb zu erfolgen hatte. Diese Beschränkungen sind aufgrund der erfolgten Bebauung ohne Relevanz auf das Gebäude, die Wohnungen und die zu erzielenden Erträge.

Wie oben ausgeführt, war das Gebäude zum Zeitpunkt der Besichtigung teilweise eingerüstet, um eine Klinkersanierung durchzuführen. Nach mündlichen Informationen eines Miteigentümers (nicht Verfahrensbeteiligtem) sind die Arbeiten an der linken Gebäudehälfte abgeschlossen. Es steht derzeit ein Umlaufbeschluss bevor, auch die rechte Gebäudehälfte zu sanieren. Die Kosten sind bereits mit € 70.000,-- konkretisiert und werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Rechnerisch ergibt sich ein Anteil für die Wohnung Nr. 16 in Höhe von € 1.912,--. Aufgerundet ergibt dies eine zusätzliche zu berücksichtigende Belastung von € 2.000,--

8.5. Erläuterungen zur Ermittlung des Ertragswertes:

Der Liegenschaftszins wurde mit 3,0 % angesetzt. Unter dem Liegenschaftszins versteht man den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie nach allgemeinen Wert- und Ertragsverhältnissen berücksichtigt.

Eigene Liegenschaftszinssätze wurden aus der Kaufpreissammlung bisher nicht abgeleitet. Zu Grunde gelegt werden daher die allgemeinen Regeln und Erfahrungswerte sowie die Empfehlungen in der Fachliteratur für Eigentumswohnungen. Grundsätzlich wird dabei für Eigentumswohnungen in nicht ländlichen Gemeinden ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 bis 3,5 % empfohlen, für Eigentumswohnungen ländlichen Gemeinden von 3,5 bis 4 %.

Das Objekt befindet sich unter Berücksichtigung des Baujahres in einem äußerst gepflegten Zustand in sehr ruhiger Wohnlage. Nußloch ist eine nachgefragte Wohnlage, so dass ein Liegenschaftszins von 3,0 % sachgerecht ist.

Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Ausgehend von einer Fertigstellung des Anwesens im Jahr 1969 und somit einem Gebäudealter von 54 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Wohnung von 25 Jahren. Bei einem Liegenschaftszins von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,41.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sowie der nicht umlagefähigen Betriebskosten wurden die letzte Jahresabrechnung 2021 sowie der der Unterzeichnerin vorliegende Wirtschaftsplan, gültig seit Januar 2022 berücksichtigt. Dieser Wirtschaftsplan liegt der Unterzeichnerin durch eine Wertermittlung aus dem Jahr 2023 vor. Dieser Wirtschaftsplan betraf eine identische Wohnung im Haus. Gemäß diesem Wirtschaftsplan ergeben sich, bezogen auf den hier angenommenen Jahresrohertrag Bewirtschaftungskosten von rund 19 %. Im Hinblick auf die erheblichen Kostensteigerungen, insbesondere bei notwendigen Reparaturen und Instandsetzungen sowie die aufgrund des Alters des Gebäudes eher geringe Erhaltungsrücklage, werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 25 % des Rohertrags angesetzt. Im Ortstermin wurde der Unterzeichnerin zudem mitgeteilt, dass aufgrund einer bestandskräftigen Beschlussfassung der Gemeinschaft die monatliche Zahlung in die Erhaltungsrücklage verdoppelt wurde. Auf die Wohnung entfällt jetzt ein monatlicher Betrag in Höhe von ca. € 105,--.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 wurde den Veröffentlichungen in BORIS, Bodenrichtwertportal Baden-Württemberg entnommen. Das Grundstück liegt in der Richtwertzone 31200204 mit einem Bodenrichtwert von 650,-- €/m² für Wohnbauflächen. Berücksichtigt wurden die konkrete Lage des Objekts innerhalb der einschlägigen Richtwertzone sowie die weitere Grundstücksnutzung in der unmittelbaren Umgebung. Unter Beachtung der genannten Merkmale wurde der Bodenrichtwert als angemessener Bodenwert von in Höhe von € 650,-- zugrunde gelegt.

Da keine Kenntnis über die aktuell von einem möglichen Mieter gezahlte Miete besteht und hier auch keine Informationen von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt wurden, wurden umfangreiche Recherchen in den diversen Internetportalen durchgeführt. Die durchschnittlichen Angebotspreise für aktuelle Vermietungen in Nußloch für Wohnungen mit einer Größe von mindestens 65 m² und mindestens zwei Zimmern liegen bei ca. 10,50 €/m². Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich insoweit um Angebote und nicht um Vertragsabschlüsse handelt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde eine Miete von 10 €/m² Wohnfläche zugrunde gelegt.

Sollte die derzeit von einem Mieter gezahlte Miete unterhalb dieses Betrags liegen, so kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.

9. Zusammenfassung

Bei der Bewertung wurden der derzeitige Zustand des gesamten Objekts und der Wohnung sowie die geschilderten Mängel und Schäden berücksichtigt. Beschrieben wurde die vorherrschende Ausstattung des Gebäudes sowie der Wohnung, die in Teilbereichen abweichen kann, ohne dass dies einen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Bei der Besichtigung des Objekts wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge im Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Ebenso wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventueller Altlasten durchgeführt. Bei der Bewertung wurden daher kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Für den Fall des Vorliegens derartiger Altlasten wäre der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

Feststellungen vor Ort wurden insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen, die eine Zerstörung der Bausubstanz erfordert hätten, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen muss daher ausgeschlossen werden.

Gemäß Bauakten liegen für das Grundstück keine Baulasten bzw. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vor.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und auf

€ 141.000,--

in Worten: einhunderteinundvierzigtausend EURO

geschätzt.

Die Bewertung habe ich aufgrund einer eingehenden persönlichen Besichtigung des Anwesens von außen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Die Besichtigung erfolgte insgesamt ohne Beisein eines der Verfahrensbeteiligten.

Ich versichere, dass ich in der Sache unbeteiligt bin und die Bewertung eigenhändig und unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Heidelberg, den 31. Mai 2024

*Astrid Sprenger-Hentschel
Diplom-Sachverständige*

10. Anlagen

- *Teilungserklärung vom 09.04.1979, Notariat Heidelberg, auszugsweise*
- *Baubeschreibung aus den Bauakten*
- *Energieausweis, gültig bis 20.05.2028, Bonnergie Ing.-Büro Scholz, Oberstraße 76, 53844 Troisdorf*
- *Ansichten und Schnitte des Wohngebäudes*
- *Grundriss 2. Obergeschoss, Grundrisse aller Ebenen sind identisch*
- *Grundriss Kellergeschoss mit Lage des Kellerraums Nr. 16*
- *Zuordnung der Stellplätze und Garagen aus der Teilungserklärung*
- *vergrößerter Grundriss Wohnung Nr. 16*
- *Wohnflächenberechnung*
- *Lageplan aus den Bauakten*
- *Ortsplan der Gemeinde Nußloch*
- *Fotodokumentation mit 18 Lichtbildern, einschließlich Deckblatt*

Die Verkehrswertschätzung wurde in 4 Ausfertigungen in Papierform erstellt. Eine weitere Ausfertigung wurde elektronisch im pdf-Format an das Amtsgericht Heidelberg übermittelt.

Die vorliegende Verkehrswertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede sonstige Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnerin.

11. Fotodokumentation

Ansichten von allen Seiten



Stellplatz Nr. 16, 1. Parkplatz rechte Seite in der Zufahrt von der Straße zum Hof



Hauseingang Mai 2024



Hauseingang Februar 2023



Aufsteigende Feuchtigkeit, Sockelbereich Hauseingang



gepflegte Außenanlagen



Reihengaragenanlage, zur Wohnung gehört keine Garage



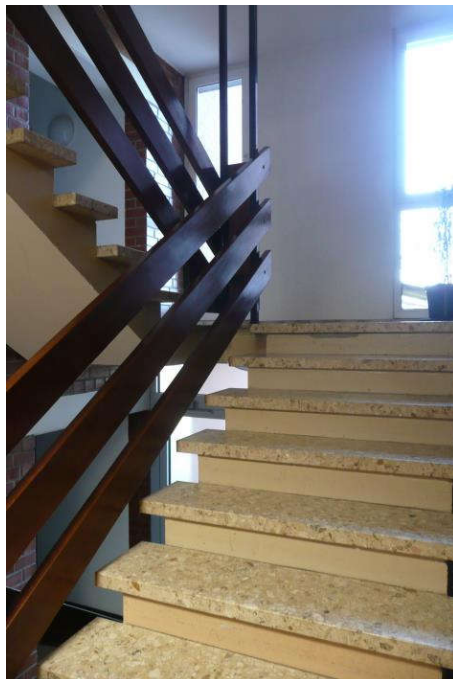
Bilder Gebäude, Ansichten Februar 2023, ohne Gerüst



Ansicht von der Straße, Februar 2023



Treppenhaus, Februar 2023



Aufzug, Februar 2023

