

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: 23.06.2023
Zeichen: 05-23

Az.: (3) 5 K 48/22

Verkehrswertermittlung

(Marktwert)

gemäß § 194 BauGB

1. Versteigerungsobjekt:

*Eigentumswohnung, gelegen im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilien-Wohngebäudes, (Haus B), Baujahr 1969/1970, Teil einer Wohnanlage mit insgesamt 91 Wohnungen und 3 Gebäuden, Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen
Wohnung bestehend aus Flur/Windfang, kleine Küche, fensterloses Bad, Loggia, Wohnfläche ca. 36 m², Nutzungsregelung für einen Abstellraum im Keller Nr. 58 und einen Pkw-Abstellplatz im Freien Nr. 58, Zuweisung zur ausschließlichen Nutzung in der Teilungserklärung*

in

*Am Leimbachring 46
69207 Sandhausen*

Gesamtkomplex: Am Leimbachring 40-50 (lt. Grundbuch), 69207 Sandhausen

Anmerkung:

Eine Hausnummer bzw. ein Gebäude mit der Hausnummer Am Leimbachring 50 gibt es vor Ort auf dem Grundstück nicht.

2. Eigentümer:

3. Mieter:

Name gemäß Klingelschild und Information des Hausmeisters

Trotz mehrfacher Aufforderung wurde vom Eigentümer kein Mietvertrag vorgelegt. Es sind daher die Vertragsbedingungen nicht bekannt.

4. Stichtage:

4.1. Wertermittlungstichtag 11. Mai 2023

4.2. Qualitätsstichtag 11. Mai 2023

5. Objektdaten:

5.1 Baujahr 1969/1970

5.2 Wohnfläche 36 m²

5.3 Stellplatz/Garage

ausschließliches Nutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 58 im Freien

5.4 Bodenwert

5.4.1. *Bodenrichtwert zum 01.01.2022* € 910,--

5.4.2. *angemessener Bodenwert* € 910,--

5.5. Grundstücksgröße 10.914 m²

5.6. Miteigentumsanteil 5,69/1.000 *stel*

entspricht € 56.512,--

5.7. Mietansätze

5.7.1. *Wohnung je m² monatlich* € 9,50

5.7.2. *Stellplatz monatlich* € 40,--

6. Wertermittlung

6.1. *Rohertrag p. a.* € 4.584,--

6.2. *Bewirtschaftungskosten* 30 %

6.3. Alter des Gebäudes	53 Jahre
6.4. Liegenschaftszins	3 %
6.5. Restnutzungsdauer	27 Jahre
6.6. Ertragswert	€ 87.251,--
6.7. Verkehrswert	€ 87.000,--

7. Sonstiges:

7.1. Baumängel, Bauschäden, notwendige Instandsetzungen

- siehe Ziffer 7. des Gutachtens

7.2. Altlasten

- keine Erkenntnisse

7.3. Baulasten

- keine Eintragungen

7.4. Zubehör

- Es wird unterstellt, dass die Kücheneinrichtung Eigentum des Vermieters ist. Sie wurde in der Wertermittlung mit monatlich € 20,-- berücksichtigt.

7.5. Denkmalschutz

- keiner

7.6. Grunddienstbarkeiten

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für eine Umspannstation nebst Zubehör und elektrischen Kabel für „Badenwerk Aktiengesellschaft Karlsruhe“
Dies hat keinen Einfluss auf den mit der Wohnung erzielbaren Ertrag.

8. Hausverwaltung:

Gesellschaft für Hausverwaltungen mbH

Telefon:

Telefax:

Email:

monatliches Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2022	€	350,--
davon auf Erhaltungsrücklage, ca.	€	76,--
Stand Erhaltungsrücklage zum 31.12.2022	€	71.069,08
rechnerischer Anteil Erhaltungsrücklage	€	404,--

Gemäß zur Verfügung stehenden Unterlagen ist die Hausverwaltung bis zum 31.12.2023 bestellt. In der Versammlung vom 03. Mai 2023 sollte über ein neues Angebot der Verwaltung über eine Bestellung bis zum 31.12.2024 beschlossen werden. Das Protokoll dieser Versammlung wurde nicht vorgelegt.

9. Zwangsverwalter:

- keiner