

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**122,97/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **2741/15**, **1.685 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Hemsbach, Draisstraße 38, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichneten **Wohneinheit** und dem mit **Nr. 7** bezeichneten **Raum** im **Dachgeschoss**. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichneten **Kfz-Stellplatz**.

**Draisstraße 38 in 69502 Hemsbach**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Mannheim**  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
A2. 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

**AZ: 1 K 91/23**

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 27. Februar 2024

Wertermittlungstichtag: **27. Februar 2024**

Qualitätstichtag: 27. Februar 2024

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hemsbach Nr. **574**  
Gemarkung Hemsbach, Flurstück Nr. **2741/15**  
Draisstraße 38, Gebäude- und Freifläche, **1.685 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** des o.g. Objektes wird zum Stichtag **27.02.2024** ermittelt mit rd.

**264.000,00 EUR**

(i. W.: Zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>10</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	10
4.2 Bodenwertermittlung	11
4.2.1 Allgemeines	11
4.2.2 Bodenrichtwert	11
4.2.3 Bodenwertentwicklung	11
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
4.3 Ertragswertermittlung	12
4.3.1 Allgemeines	12
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	16
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>17</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>19</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
Anlage 2 Bauzeichnungen	21
Anlage 3 Objektfotos vom 27.02.2024 (12 Aufnahmen)	25

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Mannheim</b> –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	<b>1 K 91/23</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>122,97/1000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. <b>2741/15</b> , <b>1.685 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Hems- bach, Draisstraße 38, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 7</b> bezeichneten <b>Wohneinheit</b> und dem mit <b>Nr. 7</b> bezeichneten <b>Raum</b> im <b>Dachgeschoss</b> . Zugeordnet ist das Son- dernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 11</b> bezeichneten <b>Kfz-Stellplatz</b> .
Grundbuch:	Grundbuch von Hemsbach Nr. <b>574</b>
Ortsbesichtigung:	27. Februar 2024
Wertermittlungsstichtag:	<b>27. Februar 2024</b>
Qualitätsstichtag:	27. Februar 2024
Lage:	<b>1. + 2. Dachgeschoss</b>
Mieter/Nutzer:	Leerstand
Miete:	keine Mietzahlung
Hausgeld/Monat:	<b>401,00 EUR</b> lt. Wirtschaftsplan 2024 <ul style="list-style-type: none"><li>• Bewirtschaftungsanteil 252,00 EUR (ohne Heizung)</li><li>• Rücklagenanteil 149,00 EUR</li></ul>
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	<b>Die Wohnung Nr. 7 konnte nur von außen besichtigt werden; hin- sichtlich Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Die Wertermittlung erfolgt auf Ba- sis der Außenbesichtigung und der Aktenlage.</b>

Mit Schreiben vom 07.02.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 27.02.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Draisstraße 38 in 69502 wurden am **27.02.2024** einer Besichtigung un-  
terzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 7 konnte nicht von  
innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wur-  
den keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer  
oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Ver-  
kehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung  
dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere  
Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile  
sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein  
von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 16.01.2024 und Anschreiben vom 17.01.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 27.02.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Hemsbach Nr. 574, amtlicher Ausdruck vom 13.10.2023
- Teilungserklärung vom 13.03.1985 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.03.1985 und auszugsweise Teilungsplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.08.1992 und auszugsweise Teilungspläne, Teilungserklärung Nachträge vom 09.01.1993, 19.05.1993 und 10.11.1993
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2024 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 01.08.2022 und 07.06.2023, Energieausweis vom 17.04.2014
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Baurechtsamt der Stadt Hemsbach)

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 27. Februar 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

**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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.**



## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

#### Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg  
Regierungsbezirk: Karlsruhe  
Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis  
Landeshauptstadt: Stuttgart  
Ort und Einwohnerzahl: Stadt Hemsbach, ca. 12.000 Einwohner  
überörtliche Anbindungen: nächstgelegene größere Städte:  
Heidelberg (ca. 20 km), Mannheim (ca. 20 km)  
Nachbargemeinden:  
Laudenbach, Birkenau, Heppenheim, Mörlenbach, Weinheim, Viernheim, Lampertheim, Lorsch  
Autobahnen:  
A5; Anschluss Hemsbach (ca. 2,0 km)  
A659 Anschluss Autobahnkreuz Weinheim (ca. 5,0 km)  
Bundesstraßen:  
B3 (ca. 2,0 km); B38 (ca. 3,0 km)  
Bahnhof:  
Hemsbach (ca. 1,0 km)  
diverse Buslinien  
Flughafen:  
Frankfurt am Main

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: südlicher Stadtrandbereich, östlich der Draisstraße und westlich der Umgehungsstraße sowie der Bahntrasse, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund-, Haupt- Werkrealschule, Gymnasium im Ort, weitere Schulen in Mannheim und Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt  
einfache bis mittlere Wohnlage  
Umgebung: Wohnbebauung, kleinere Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser  
Beeinträchtigungen: Lärm-/Schadstoffbelastung durch stark frequentierte Umgehungsstraße und Bahntrasse; Lärmschutzwall zwischen Wohnbebauung und Umgehungsstraße vorhanden  
Straßenart: Durchgangsstraße, gering bis normal frequentiert, vorwiegend Anliegerverkehr, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden  
Grenzverhältnisse: Wohnhaus freistehend, keine Grenzbebauung

## 2.2. Gestalt und Form

Das **1.685 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **2741/15** hat die Form eines Parallelogramms (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 42,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 41,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zu den anliegenden Straßen und den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **2741/15** ist mit einem **Mehrfamilienhaus** in der Rechtsform des Wohn- und Teileigentums bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie ausgebautem 1. + 2. Dachgeschoss.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

*Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Hemsbach Nr. 574** bestehen folgende Eintragungen.

lfd. Nr. 1: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für Karlsruhe.**

*Bezug: Bewilligung vom 07.10.1965.*

*Eingetragen am 09.12.1965 und hierher übertragen am 17.07.1985.*

lfd. Nr. 2: **Grunddienstbarkeit (Übergangs- und Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2741/17.**

*Bezug: Bewilligung vom 13.03.1985.*

*Eingetragen am 17.07.1985.*

*Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.05.2011.*

Die vorgenannten Eintragungen werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

lfd. Nr. 3, 4, 5: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 6 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

### **2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte**

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

### **2.5.3 Belastungen**

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Hemsbach (25.03.2024, Frau sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten verzeichnet.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 27.03.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

### **2.5.4 Denkmalschutz**

Aufgrund des Gebäudebaujahres, der Gebäudeart und Bauweise wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

### **2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Känteläcker 4. Änderung für das Teilgebiet östlich der Draisstraße“, rechtskräftig seit 03.04.1980. Dieser weist folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
I	=	ein Vollgeschoss (Höchstgrenze)
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,5	=	Geschossflächenzahl 0,5

Nur Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach mit Dachneigung 27 – 33° zulässig.

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sonstige Informationen nicht vorliegen, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### **2.5.6 Entwicklungszustand**

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. **2741/15** ist mit einem **Mehrfamilienhaus** in der Rechtsform des Wohn- und Teileigentums bebaut. Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie ausgebautem 1. + 2. Dachgeschoss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1984** errichtet. Etwa **1992** erfolgte der Ausbau des 2. Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Das Anwesen wurde nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **10.03.1985** und den Änderungen vom **09.01.1993**, **19.05.1993** und **10.11.1993** geregelt.

Das Gebäude enthält lt. Teilungserklärung **8 Eigentumswohnungen**. Auf dem hinteren Grundstücksteil sind außerdem **12 Kfz-Stellplätze** angelegt, die den Wohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind.

Die **Wohnung Nr. 7** liegt im **1. + 2. Dachgeschoss** links vorn. Für diese Bewertung wird gemäß Aussage von zum Ortstermin befragten Miteigentümern unterstellt, dass es sich um eine Maisonette-Wohnung handelt, die sich mittels einer Innentreppe über beide Geschosse erstreckt.

Die Wohnung ist nach Westen (Draisstraße) und nach Norden ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. **108,00 m<sup>2</sup>**. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Raumaufteilung lt. Teilungsplänen	Wohnfläche	
<b>1. DG:</b> 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon	ca. 77,96 m <sup>2</sup>	
<b>2. DG:</b> 1 Zimmer, Diele, WC	ca. 29,69 m <sup>2</sup>	
Summe Wohnfläche	ca. 107,65 m <sup>2</sup>	rd. <b>108,00 m<sup>2</sup></b>

Der Wohnung Nr. 7 sind der **Kellerraum Nr. 7** sowie das Sondernutzungsrecht an dem **Kfz-Stellplatz Nr. 11** im Freien zugeordnet.

Gebäudegliederung, Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sowie Lage des Stellplatzes sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton bzw. Stahlbeton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk, Mieterkellerabtrennungen Holzlattenkonstruktion
Decken:	Massivdecken
Fassade:	Putz mit Anstrich, hell getönt, Sockel farbig abgesetzt, DG tlw. Schieferschindelverkleidung
Dach:	versetztes Satteldach, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Eindeckung mit Dachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung und integrierter Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren furnierte Holzplattentüren in Holzumfassungszargen
Fenster:	Wohnungen Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung, senkrechte Fenster mit Außenrollläden aus Kunststoff, Treppenhaus Stegplattenverglasung
Heizung:	elektrische Fußbodenheizung
Warmwasser:	Elektroboiler bzw. Elektrodurchlauferhitzer
Besondere Bauteile:	Balkone, Eingangstreppe mit Überdachung
Sonstiges:	Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss mit Wasser- und Elektroanschluss für jede Wohnung

#### Wohnung Nr. 7

Die Wohnung Nr. 7 konnte nicht von innen besichtigt werden. Zu Raumaufteilung, Ausstattung und Zustand bestehen keine gesicherten Erkenntnisse (siehe auch Pkt. 3.5).

#### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen befestigt, Begrünungen, Einfriedungen.

#### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in gutem, gepflegtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau erkennbar.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich nach Angabe der WEG-Verwaltung aktuell auf rd. 57.000 EUR.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 17.07.2014 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf	116 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergiebedarf	280 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Das Gebäude liegt in der Energieeffizienzklasse D und entspricht damit dem Durchschnitt Wohngebäudebestand.

Sondereigentum: Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 7** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden.

Alle Wohnräume weisen Dachschrägen auf. Der Balkon ist mit einer Tiefe von ca. 50 cm nur eingeschränkt nutzbar. Das Bad im 1. DG und das WC im 2. OG sind innenliegend angeordnet, beide Räume verfügen über keine Fenster.

Nach Angaben von Miteigentümern steht die Wohnung seit etwa 2 Jahren leer. Der Eigentümer hatte seinerzeit mit umfangreichen Umbaumaßnahmen in der Wohnung begonnen. Angabegemäß wurde im 1. Dachgeschoss die Trennwand zwischen Wohnraum und Küche entfernt und die Trennwand zwischen den beiden Wohnräumen mit einer großflächigen Öffnung versehen. Bei letzterer handelt es sich um eine 24 cm starke, tragende Gebäudewand, die ohne Zustimmung des Baurechtsamtes und der Eigentümergemeinschaft nicht großflächig geöffnet werden dürfte. Ob bei dieser Maßnahme alle bauordnungsrechtliche Anforderungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Gebäudestatik, eingehalten worden sind, ist ungewiss.

Da hinsichtlich des Zustandes des Sondereigentums eine sehr hohe Unsicherheit besteht, werden Kosten zur Herstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit im Verhältnis zur angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wie folgt unterstellt:

108 m <sup>2</sup> WF	x	465 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1)</sup>	=	50.220 EUR
rd. 10% Genehmigungen, Mietausfall etc.			+	<u>5.022 EUR</u>
Summe				55.242 EUR
			rd.	<b><u>55.000 EUR</u></b>

<sup>1)</sup> *Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kapitel 3.02.2*

Pauschalsätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrastermethode der ImmoWertV, Anlage 2:

Modernisierungspunkte	Pauschalsätze für Modernisierungskosten
4 bis 7 Punkte	260 bis 450 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche
4 Modernisierungspunkte <sup>2)</sup>	→ 260,00 EUR/m <sup>2</sup> WF Kostenstand 2010, inkl. 14% BNK
260,00 EUR/m <sup>2</sup> WF x 179,1% <sup>3)</sup>	= 465,66 EUR/m <sup>2</sup> rd. <b><u>465,00 EUR/m<sup>2</sup> WF</u></b>

<sup>2)</sup> Die unterstellten Maßnahmen entsprechen 4 Modernisierungspunkten gemäß ImmoWertV, Anlage 2 (1 P. Modernisierung Leitungssysteme, 1 P. Modernisierung Bäder, 1 P. Modernisierung Innenausbau, 1 P. wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung)

<sup>3)</sup> Baupreisindex Stand November/2023 lt. Statistischem Bundesamt Deutschland

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf die Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

*Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.*



## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 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. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **450,00 EUR/m<sup>2</sup>** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **2741/15**      **1.685 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **450,00 EUR/m<sup>2</sup>**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **1.685 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$1.685 \text{ m}^2 \quad \times \quad 450,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 758.250 \text{ EUR}$$

Bei **122,97/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 7**:

$$758.250 \text{ EUR} \quad \times \quad 122,97/1000 \quad = \quad 93.242 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Wohnung Nr. 7**      rd.      **93.000 EUR**



### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen-objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsplanes in Verbindung mit der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.08.1992 enthaltenen Flächenberechnung für das 2. Dachgeschoss, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Das Ergebnis gilt deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

#### Wohnung Nr. 7

<b>1. Dachgeschoss</b>	Wohnen	30,85 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	30,85 m <sup>2</sup>	
	Kochen	5,05 m <sup>2</sup>	
	Bad	5,05 m <sup>2</sup>	
	Diele	7,82 m <sup>2</sup>	
	Balkon	<u>0,75 m<sup>2</sup></u>	
		80,37 m <sup>2</sup> ./ ca. 3% Putz =	77,96 m <sup>2</sup>
<b>2. Dachgeschoss</b>	Zimmer	15,41 m <sup>2</sup>	
	Diele	13,34 m <sup>2</sup>	
	WC	<u>1,86 m<sup>2</sup></u>	
		30,61 m <sup>2</sup> ./ ca. 3% Putz =	29,69 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen Wohnung Nr. 7		107,65 m <sup>2</sup>	rd. <u>108,00 m<sup>2</sup></u>

#### Rohrertrag

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Die Stadt Hemsbach hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von Juli 2023 bis September 2023 ist die Stadt **Hemsbach** durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

#### Postleitzahlgebiet 69502

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Alle Mietangebote</b>	7,97 – 15,00 EUR/m <sup>2</sup> (33)	<b>10,62 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungen</b>		
> 90 – 120 m <sup>2</sup>	7,50 – 14,72 EUR/m <sup>2</sup> (5)	<b>10,42 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Alle Mietangebote</b>	7,69 – 15,71 EUR/m <sup>2</sup> (2.123)	<b>11,21 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungen</b>		
> 90 – 120 m <sup>2</sup>	7,73 – 15,00 EUR/m <sup>2</sup> (414)	<b>11,07 EUR/m<sup>2</sup></b>

Bei den v. g. Mietangaben handelt es sich um reine Angebotsmieten, die tatsächlichen Abschlussmieten weichen erfahrungsgemäß hiervon ab.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 7** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m<sup>2</sup>** aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 7 enthalten.

Für den **Kfz-Stellplatz Nr. 11** im Freien erfolgt ein Mietansatz von **30,00 EUR/Monat**.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,80 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **420,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Für den Grundstücksmarkt in Hemsbach werden vom zuständigen Gutachterausschuss **Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis** keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung gestellt.

Die von den Gutachterausschüssen der Städte **Mannheim** und **Heidelberg** veröffentlichten Liegenschaftszinssätze können wegen fehlender Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) sowie abweichender struktureller Merkmale für das Bewertungsgrundstück nicht herangezogen werden.

Durch den Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand Januar 2023 veröffentlichte Liegenschaftszinssätze:

Eigentumswohnungen	1,5 – 4,5%
--------------------	------------

In der Fachliteratur veröffentlichte Liegenschaftszinssätze, die, sofern vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht wurden, einer ersten Orientierung dienen können:

Eigentumswohnungen	2,0 – 4,5%
--------------------	------------

Der Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim hat im Immobilienmarktbericht **Südhessen 2023** (Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022) folgende Sachwertfaktoren (SWF) abgeleitet:

**Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten**      **Ø 1,8 %**

Bodenrichtwertniveau ab 400 bis 599 EUR/m<sup>2</sup>, Standardabweichung +/- 0,8, Ø Ertragsfaktor 29,8, Standardabweichung EF +/- 5,6, Nettoanfangsrendite 2,7%, Standardabweichung NAR +/- 0,6%

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 283 Kauffälle, Ø Miete 9,50 EUR/m<sup>2</sup>, Min-Max Miete 6,55 – 13,20 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Bewirtschaftungskosten 17%, Ø Restnutzungsdauer 50 Jahre, Ø Wohnfläche 90 m<sup>2</sup>, Ø

Bodenrichtwert angepasst 510 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche 3.410 EUR/m<sup>2</sup>, Min-Max Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.410 – 5.990 EUR/m<sup>2</sup>

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,0 %** gewählt.

Hierbei findet u.a. die aktuelle wirtschaftliche Situation Berücksichtigung. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

### **Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (1984, Ausbau 2. Dachgeschoss 1992) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **42 Jahren** festgesetzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Da hinsichtlich des Zustandes des Sondereigentums eine sehr hohe Unsicherheit besteht, werden Kosten zur Herstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit im Verhältnis zur angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Höhe von **55.000 EUR** berücksichtigt (vgl. Pkt. 3.5).



**4.3.3 Ertragswertberechnung**

Wohnfläche Wohnung Nr. 7	108,00 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	9,00 EUR/m <sup>2</sup> WF
Miete Stellplatz Nr. 11	30,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 18 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	42 Jahre
anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 7	93.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,0 %

Wohnung Nr. 7	108,00 m <sup>2</sup>	x	9,00 EUR/m <sup>2</sup>	x	12 Monate	=	11.664 EUR
Stellplatz Nr. 11	1 Stpl.	x	30,00 EUR/Monat	x	12 Monate	=	360 EUR
Jahresrohertrag						=	12.024 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	240 EUR		
• Verwaltung 420 EUR/Wohnung	420 EUR		
• Instandhaltungskosten			
108,00 m <sup>2</sup> x 13,80 EUR/m <sup>2</sup> WF	<u>1.490 EUR</u>		
insgesamt rd. 18 %	<u>2.150 EUR</u>	-	<u>2.150 EUR</u>

Jahresreinertrag = 9.874 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 93.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 2,0 %

93.000 EUR x 2,0 % - 1.860 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 8.014 EUR

Barwertfaktor RND 42 J. / 2,0 % = 28,23 x 28,23

Ertragswert der baulichen Anlagen = 226.235 EUR

anteiliger Bodenwert + 93.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 319.235 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 55.000 EUR

Ertragswert = 264.235 EUR

**Ertragswert Wohnung Nr. 7** rd. **264.000 EUR**

Nachrichtlich: Der vorläufige Ertragswert von 319.235 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.955 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 108,00 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 26,55-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (12.024 EUR).



## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 7** nebst Kellerraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 11 im Freien wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **264.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert von 319.235 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. **2.955 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ca. 108,00 m<sup>2</sup>).

Der für die Stadt Hemsbach zuständige **Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat im **Immobilienmarktbericht 2023** folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

### Gesamter Zuständigkeitsbereich (13 Kommunen)

Auswertungsjahr **2022**

#### • Wohnungseigentum nach Baujahresklassen:

- Baujahr 1970 bis 1984, 101 Kauffälle, Ø Baujahr 1974, Ø Wohnfläche 79 m<sup>2</sup>, Ø Kaufpreis 244.000 EUR → Mittelpreis **3.193 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- Baujahr 1985 bis 1999, 69 Kauffälle, Ø Baujahr 1994, Ø Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>, Ø Kaufpreis 227.000 EUR → Mittelpreis **3.390 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Die v. g. Vergleichspreise sind aufgrund der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich der groben Orientierung dienen.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das

**Wohnungseigentum mit 122,97/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 2741/15, 1.685 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Hemsbach, Draisstraße 38, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohneinheit und dem mit Nr. 7 bezeichneten Raum im Dachgeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Kfz-Stellplatz**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 27.02.2024** orientiert am Ertragswert auf rd.:

**264.000,00 EUR**

(i. W.: Zweihundertvierundsechzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 2. April 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

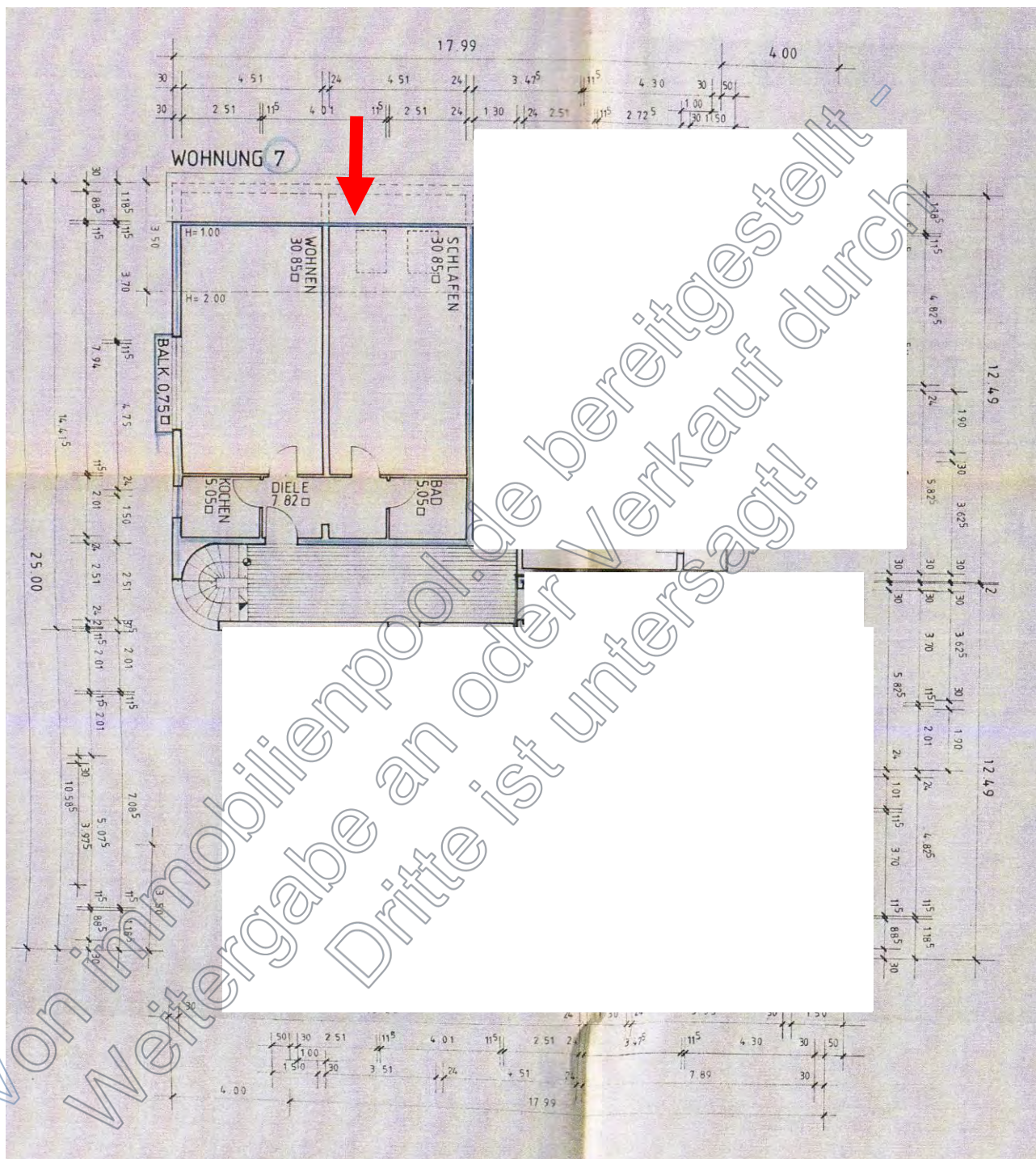
## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

### 6.2 Verwendete Literatur

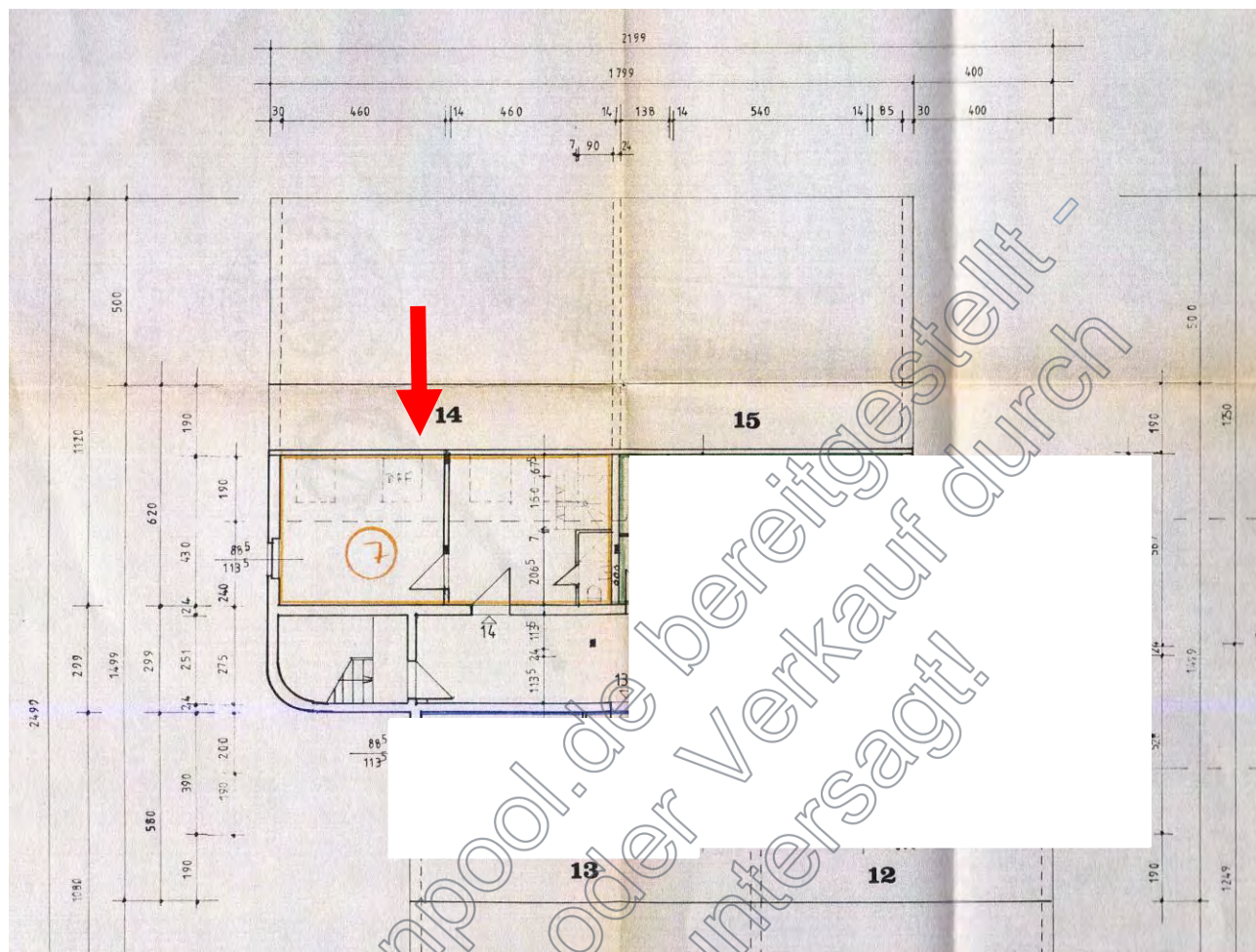
- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber  
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

**ANLAGE 2:****BAUZEICHNUNGEN** (ohne Maßstab)Auszüge aus der Teilungserklärung vom **13.02.1985** + dem Nachtrag vom **09.01.1993****GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS****Wohnung Nr. 7** (hellblau umrandet)

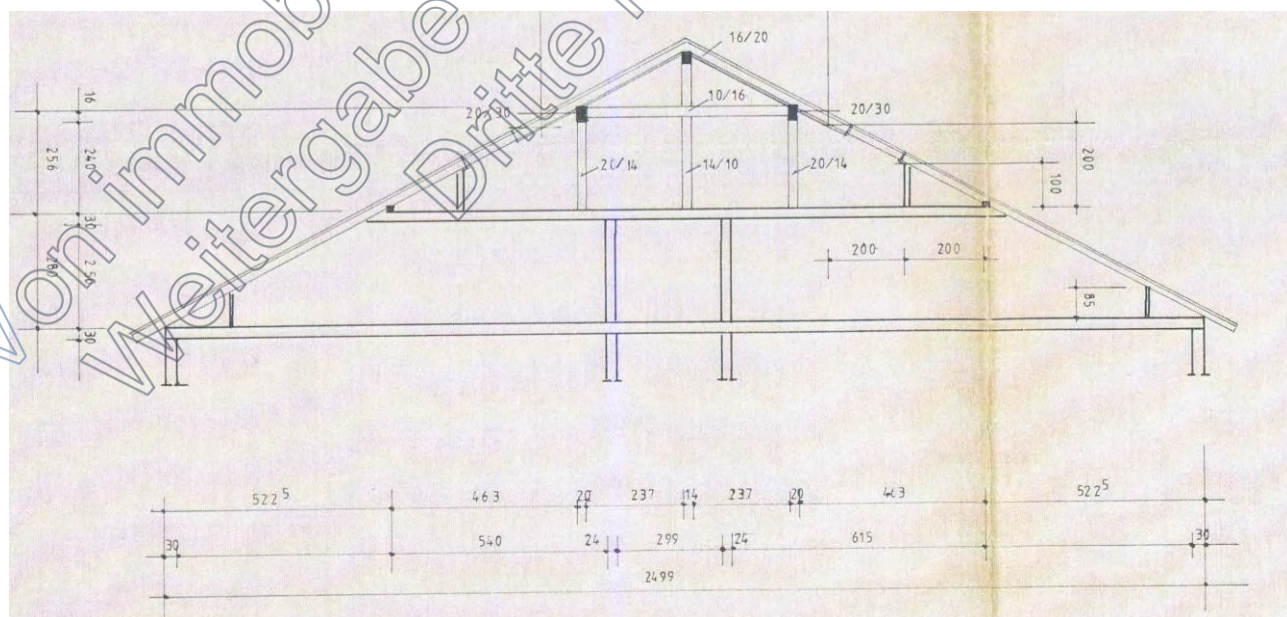


## GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS

**Wohnung Nr. 7 (orange umrandet)**



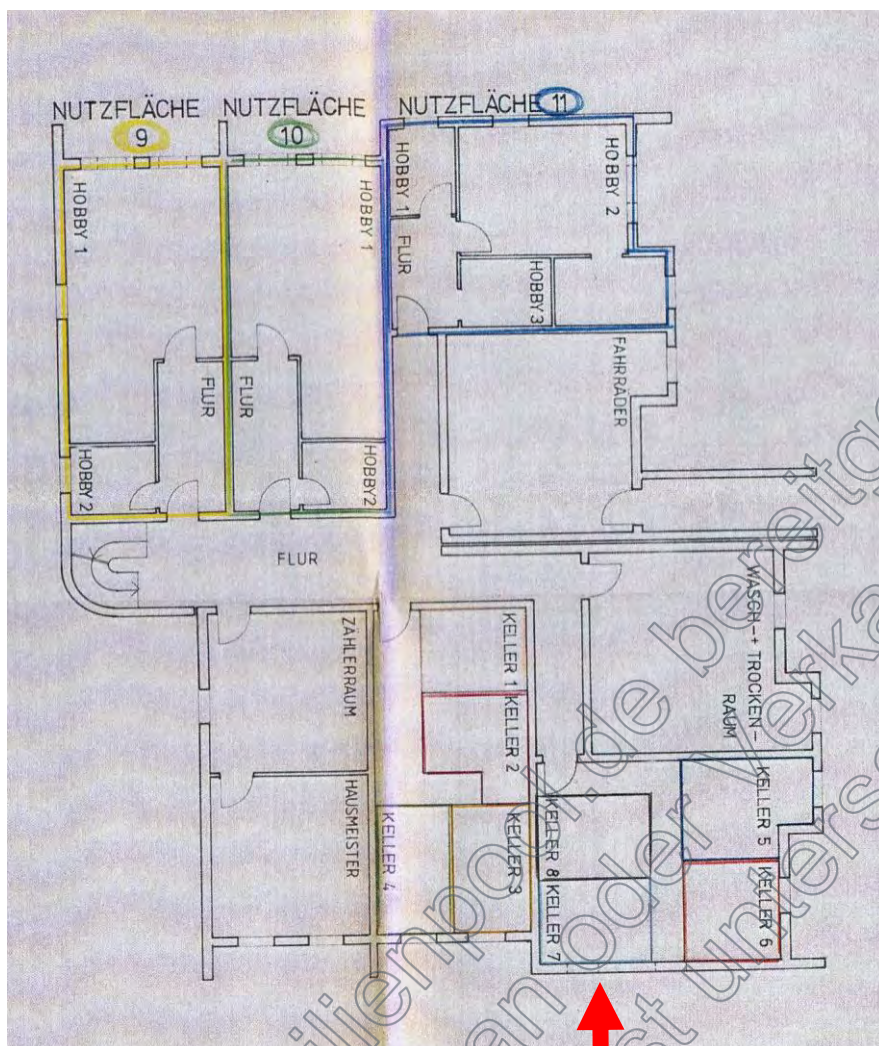
## SCHNITT 1. + 2. DACHGESCHOSS





**GRUNDRISS KELLERGEHOSS**

**Kellerraum Nr. 7**

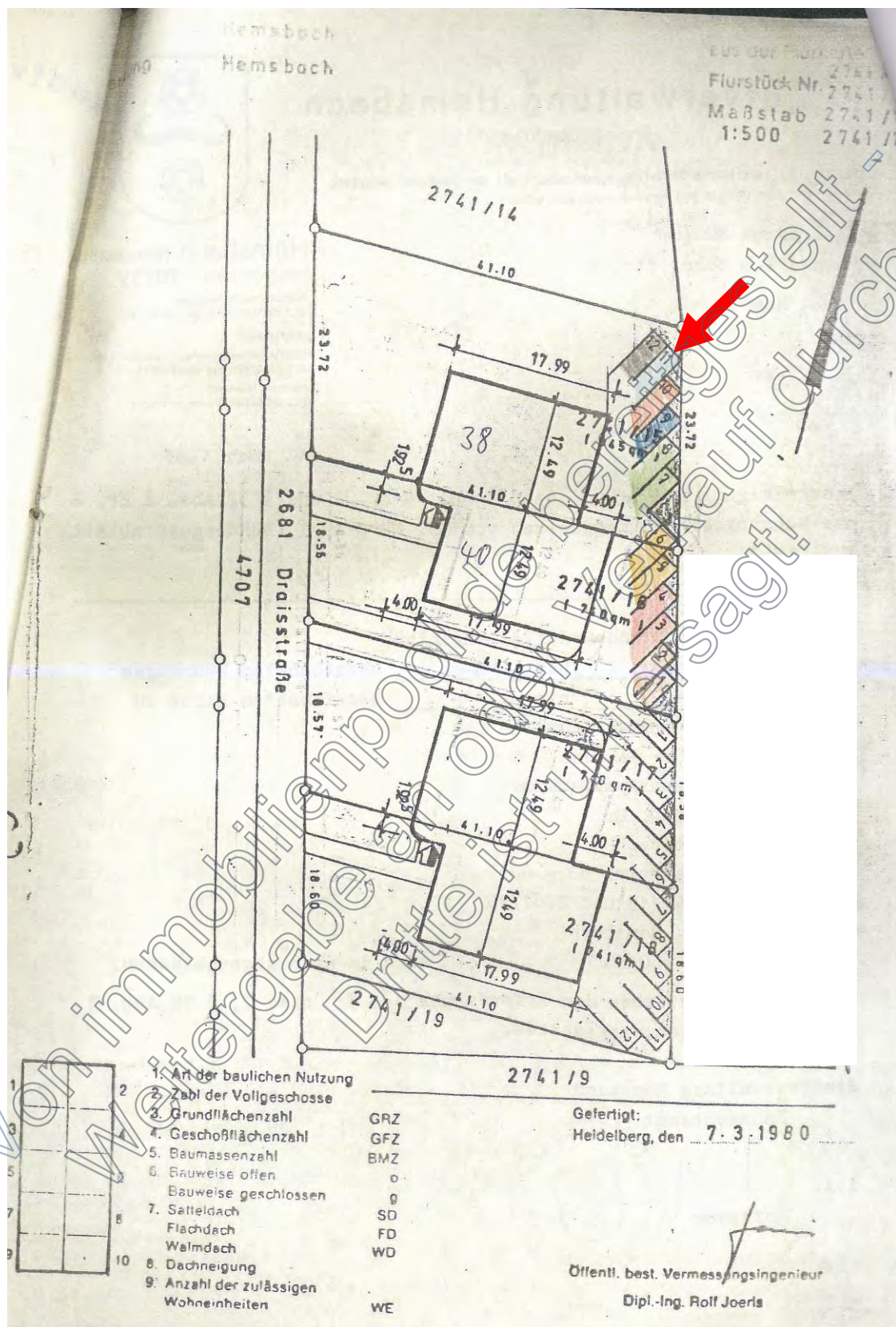


Von immobilienbo.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



## LAGEPLAN STELLPLÄTZE

### Stellplatz Nr. 11



**ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS**



Ostansicht Wohnhaus, **Wohnung Nr. 7**



Ostansicht Wohnhaus, **Wohnung Nr. 7**



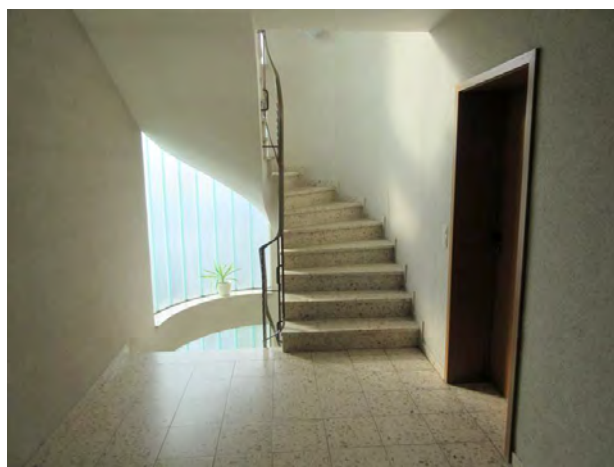
Nordansicht Wohnhaus



Hauseingang



Treppenhaus Eingangsbereich



Treppenhaus 1. Dachgeschoss





Abschlusstür Wohnung Nr. 7 im 1. Dachgeschoss



Abschlusstür Wohnung Nr. 7 im 2. Dachgeschoss

Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss



Mieterkeller

Fahrradraum im Kellergeschoss



Kfz-Stellplatz Nr. 11