

GUTACHTEN

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

39,18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nußloch, Flurstück Nr. **1402/62**, **Heidelberger Straße 8, 10**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 14** bezeichneten **Wohnung**, gelegen im Erdgeschoss Mitte, am **Kellerraum Nr. 14** und am **Autoabstellplatz Nr. 14**.

Heidelberger Straße 8, 10 in 69226 Nußloch



Auftraggeber:

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

AZ: 1 K 157/23

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

26. März 2024

Wertermittlungstichtag:

26. März 2024

Qualitätsstichtag:

26. März 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Nußloch Nr. **485**, Gemarkung Nußloch
Flurstück Nr. **1402/62**, **Heidelberger Straße 8, 10**
Gebäude- und Freifläche, **2.409 m²**

Der **Verkehrswert des o.g. Wohnungseigentums** wird zum Stichtag **26.03.2024** ermittelt mit rd.

179.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertneunundsiebzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **3 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

IMMOBILIENBEWERTUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
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	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Objektfotos vom 26.03.2024 (12 Aufnahmen)	24
Anlage 4	Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis	26

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	1 K 157/23
Schuldnerin:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	39,18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nußloch, Flurstück Nr. 1402/62 , Heidelberger Straße 8, 10 , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung , gelegen im Erdgeschoss Mitte, am Kellerraum Nr. 14 und am Autoabstellplatz Nr. 14 .
Grundstücksgröße:	2.409 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Nußloch Nr. 485
Ortsbesichtigung:	26. März 2024
Wertermittlungsstichtag:	26. März 2024
Qualitätsstichtag:	26. März 2024
Wohnfläche:	ca. 62,00 m²
Lage:	Heidelberger Straße 10, Erdgeschoss Mitte
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
Hausgeld/Monat:	369,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2023 Bewirtschaftungsanteil 303,70 EUR, Rücklagenanteil 65,30 EUR
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 08.03.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 26.03.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Heidelberger Straße 8, 10 in 69226 Nußloch wurden am **26.03.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 14 konnte 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 wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung 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 Heidelberg mit Beschluss vom 08.02.2024 und Anschreiben vom 08.02.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 26.03.2024 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 Nußloch Nr. 485, amtlicher Ausdruck vom 08.02.2024 (ohne Abt. III)
- Teilungserklärung vom 10.05.1971, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.06.1971 samt auszugsweise Teilungsplänen
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftsplan 2023 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 31.03.2022, 20.12.2022 und 30.10.2023, Energieausweis vom 28.02.2018
- vom Mieter zur Verfügung gestellte Unterlagen: Mietvertrag vom 14.04.2015, Anerkennung Mieterhöhung vom 15.04.2021

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 26. März 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
Ort und Einwohnerzahl:	Nußloch, ca. 12.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 10 km), Sinsheim (ca. 25 km), Mannheim (ca. 25 km), Leimen, Walldorf, Wiesloch, Sandhausen <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> Im Westen: A 5 Frankfurt - Karlsruhe Im Süden: A 6 Mannheim - Heilbronn Die Entfernung zu den Autobahnanschlussstellen Walldorf (A 5) und Wiesloch-Rauenberg (A 6) beträgt ca. 6 km. <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 2 km) <u>S-Bahn:</u> St. Ilgen (ca. 4 km), Wiesloch-Walldorf <u>Buslinien, Straßenbahn</u> <u>Flughäfen:</u> Frankfurt am Main, Stuttgart

Kleinräumige Lage

Ortsteil:	Nußloch
innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsbereich, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund-, Haupt- Werkrealschule im Ort, weitere Schulen in Leimen, Wiesloch, Sandhausen, Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt; mittlere Wohnlage
Umgebungsbebauung:	überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden
Grenzverhältnisse:	Bebauung freistehend, keine Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **2.409 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **1402/62** ist L-förmig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Es handelt sich um ein sogenanntes Hammergrundstück mit einer ca. 10,00 m breiten und ca. 35,00 m langen Zufahrt von der Heidelberger Straße. Im Innenbereich weist das Grundstück eine Breite von ca. 57,00 m und eine Tiefe von ca. 36,00 m auf. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

Die bebaute Fläche beträgt ca. 504,00 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **1402/62** ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** mit 2 Treppenaufgängen (Nr. 8 + 10) bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschossen mit Flachdachabschluss.

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 Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher 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 Nußloch Nr. 485** bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: **Abwasserleitungsrecht** für die Gemeinde **Nußloch**.

Bezug: Bewilligung vom 12.06.1974.

lfd. Nr. 2, 3: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 4 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 Auskunft des Baurechtsamtes der Gemeinde Nußloch sind für das Flurstück Nr. **1402/62** mehrere **Baulasten** eingetragen. Es handelt sich dabei um **Abstandsflächenbaulasten** zugunsten benachbarter Flurstücke.

Die Baulasten werden für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 14 als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis sind diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 20.06.2024 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 wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Leimenloch, rechtskräftig seit 09.02.1968 in Verbindung mit der 2. Änderung vom 01.10.1971. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WR	=	Reines Wohngebiet
GRZ 0,3	=	Grundflächenzahl 0,3
GFZ 1,0	=	Geschossflächenzahl 1,0
IV	=	maximal vier Vollgeschosse
o	=	offene Bauweise
FD	=	Flachdach

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit 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. **1402/62** ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** mit 2 Treppenaufgängen (Nr. 8 + 10) bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschossen mit Flachdachabschluss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1974** errichtet.

Das Gebäude enthält **24 Eigentumswohnungen** nebst Kellerräumen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 24 Pkw-Abstellplätze im Freien, die lt. Teilungserklärung den Wohnungen zugeordnet sind.

Das Anwesen wurde nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **10.05.1971** geregelt.

Die **Wohnung Nr. 14** befindet sich im östlichen Gebäudeteil **Heidelberger Straße 10** im **Erdgeschoss Mitte**. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Diele und Balkon. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **62,00 m²** inkl. Balkon zu ½. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Der Wohnung Nr. 14 sind der **Kellerraum Nr. 14** sowie der **Autoabstellplatz Nr. 14** zugeordnet.

Hinweis: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung enthält einen Aufteilungsplan, in dem die Stellplätze lagemäßig eingezeichnet, jedoch nicht mit der in der Teilungserklärung genannten Nummer versehen sind. Der Mieter der Wohnung Nr. 14 nutzt den schräg zur westlichen Grundstücksgrenze angeordneten 14. Stellplatz von der Heidelberger Straße ausgesehen.

Gebäudegliederung, Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	verm. Stahlbetondecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Flachdach, Eindeckung aus Dichtungsbahnen, Bekiesung, Attika aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage vor dem Haus
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Drahtglasausschnitten, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	Wohnungen isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 1997), Außenrollläden aus Kunststoff, Treppenhaus Festverglasung
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Wärmeerzeuger lt. Energieausweis Baujahr 1991, Öltank erneuert 2024)
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung (Pumpe etwa 2023 erneuert)
Besondere Bauteile:	Balkone, Hauseingangstürüberdachungen

Wohnung Nr. 14

Sanitärausstattung:	eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	verdeckte Installation, baualtersgerechte Ausführung, Kippsicherungen, kein FI-Schalter vorhanden
Heizverteilung:	Rippenheizkörper
Fußböden:	Wohnräume und Diele Laminat, Küche PVC-Belag, Bad und Balkon Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad raumhoch gefliest, Arbeitsbereich in der Küche gefliest
Decken:	geputzt, tapeziert und/oder gestrichen
Türen:	furnierte Holzplattentüren in Holzzargen, tlw. Glasausschnitte
Besondere Einbauten:	keine

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 normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein größerer Instandhaltungsrückstau erkennbar, die Eingangstürüberdachungen weisen partiell leichte Feuchtigkeitsschäden auf. Im Jahr 2016 wurden angabegemäß die Hauseingangstüren und Treppenhausfenster erneuert sowie das Dach neu eingedeckt und isoliert. Im Jahr 2024 ist der Öltank erneuert worden. Die Heizung ist über 30 Jahre alt, die Rohrleitungen für Wasser/Abwasser und Heizung stammen weitestgehend aus dem Baujahr.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt nur über eine sehr geringe Instandhaltungsrücklage. Gegebenenfalls anfallende größere Instandsetzungsmaßnahmen sowie Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen müssen über Sonderumlagen finanziert werden.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 28.02.2018 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	111 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	122 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse D.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 14** ist zweckmäßig. Alle Räume sind von der Diele aus zugänglich.

Die Ausstattung ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Das Bad wurde augenscheinlich teilweise modernisiert und Bodenbeläge sind erneuert worden. Der genaue Zeitpunkt der Maßnahmen ist mir nicht bekannt geworden, dem Augenschein nach ist es schätzungsweise mehr als 20 Jahre her.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind gut. Das Bad ist innen liegend angeordnet, es wird mechanisch über einen Schacht entlüftet.

Die Wohnung befindet sich weitgehend in normalem, altersgemäßem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren. An der Decke im Bad sind partiell Feuchtigkeiterscheinungen vorhanden, die Badtür ist defekt.

Die schräg angeordneten Autoabstellplätze weisen eine Breite von ca. 2,10 m auf. Nach Aussage des Mieters ist die Funktionalität aufgrund der relativ geringen Breite eingeschränkt. Es kommt dadurch vermehrt zu Ein-/Ausparkschäden an den Fahrzeugen.

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 Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **520,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser

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

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **520,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **2.409 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$2.409 \text{ m}^2 \quad \times \quad 520,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 1.252.680 \text{ EUR}$$

Bei **39,18/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 14**:

$$1.252.680 \text{ EUR} \quad \times \quad 39,18/1.000 \quad = \quad 48.080 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 14 rd. **49.000 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 von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht vorgenommen. Das Ergebnis gilt deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 14	Wohnen	23,67 m ²		
	Schlafen	15,90 m ²		
	Küche	8,85 m ²		
	Bad	4,75 m ²		
	Diele	<u>6,85 m²</u>		
		60,02 m ²	./. 3% Putz =	58,22 m ²
	Balkon zu ½ ¹⁾		<u>3,58 m²</u>	
	Summe		ca. 61,80 m ²	rd. <u>62,00 m²</u>

¹⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

Rohertrag

Die Wohnung Nr. 14 ist samt Autoabstellplatz Nr. 14 zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt lt. Mietvertrag aus 2015 und Erhöhungsverlangen aus 2021 monatlich 560,00 EUR, entspricht rd. 9,03 EUR/m² Wohnfläche. Die Nebenkostenvorauszahlungen betragen monatlich 130,00 EUR. Für den Autoabstellplatz ist eine Miete von monatlich 30,00 EUR vereinbart.

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 Gemeinde Nußloch hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von **Oktober 2023** bis **Dezember 2023** war die Gemeinde **Nußloch** 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 69226 Nußloch

<u>Wohnfläche</u>	<u>Angebotsmiete (Angebote)</u>	<u>Ø Angebote</u>
Alle Mietangebote	7,50 – 15,00 EUR/m ² (50)	11,41 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	7,11 – 13,71 EUR/m ² (22)	11,02 EUR/m²

Rhein-Neckar-Kreis

<u>Wohnfläche</u>	<u>Angebotsmiete (Angebote)</u>	<u>Ø Angebote</u>
Alle Mietangebote	7,99 – 16,13 EUR/m ² (1.833)	11,42 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	8,05 – 15,13 EUR/m ² (677)	11,06 EUR/m²

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, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 14** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m²** Wohnfläche aus. Dies entspricht annä-

hernd der tatsächlich erzielten Miete. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 14 enthalten.

Für den **Autoabstellplatz Nr. 14** im Freien wird, unter Berücksichtigung der eingeschränkten Funktionalität, ein Mietansatz von monatlich **25,00 EUR** angesetzt.

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 m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,80 EUR/m²** 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.

Der zuständige Gutachterausschuss **Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Mannheim** hat im **Grundstücksmarktbericht 2022** (Untersuchungszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	0,9 %	- 0,2 – 1,6 %	26	27,2 – 35,2 i. M. 31,8
46 – 60 Jahre	1,6 %	1,2 – 2,0 %	11	29,6 – 37,1 i. M. 31,9

Der Gutachterausschuss der Stadt **Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZ) je nach Auswertungskriterium veröffentlicht:

Wohnungseigentum im Wiederverkauf Auswertungsjahr 2022

Gebäudeart	Lage 3 *)	LZ	StAb +/-	RND	EWF	Kauffälle
im 03-04 Familienhaus		keine Angabe wegen unzureichender Fallzahlen				
im 05-10 Familienhaus		0,6 %	1,0	38	34	18
im 11-n Familienhaus		0,9 %	1,1	39	33	45
im Wohn/Geschäftshaus		0,7 %	1,5	33	31	19

StAb = Standardabweichung

RND = Restnutzungsdauer

EWF = Ertragswertfaktor

*) Der Gutachterausschuss Heidelberg hat eine kaufpreisorientierte Lageeinschätzung, ausgehend vom Bodenrichtwertniveau wie folgt vorgenommen:

Lage	Kaufpreisniveau in Heidelberg
1	sehr hoch
2	hoch
3	mittel
4	günstig
5	sehr günstig

Für das Bewertungsgrundstück in Nußloch habe ich vergleichsweise die Werte der **Lage 3 (mittel)** herangezogen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,25 %** gewählt.

Hierbei findet u.a. die aktuelle wirtschaftliche Situation Berücksichtigung. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substantielle 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 (etwa 1974) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **32 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.

In vorliegendem Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche Wohnung Nr. 14	ca. 62,00 m ²				
Nettokaltmiete	9,00 EUR/m ² WF				
Miete Stellplatz Nr. 14	25,00 EUR/Monat				
Bewirtschaftungskosten	rd. 20 %				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	32 Jahre				
anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 14	49.000 EUR				
Liegenschaftszinssatz	1,25 %				
Wohnung Nr. 14	62,00 m ²	x	9,00 EUR/m ²	x	12 Monate = 6.696 EUR
Stellplatz Nr. 14	1,00 Stellplatz	x	25,00 EUR	x	12 Monate = <u>300 EUR</u>
Jahresrohertrag					= 6.996 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.					
• Mietausfallwagnis 2 %			140 EUR		
• Verwaltung 420,00 EUR/Wohnung			420 EUR		
• Instandhaltungskosten					
62,00 m ² x 13,80 EUR/m ² WF			<u>856 EUR</u>		
insgesamt rd. 20 %			1.416 EUR		- <u>1.416 EUR</u>
Jahresreinertrag					= 5.580 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger Bodenwert 49.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 1,25 %					
49.000 EUR x 1,25 %					- <u>613 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag					= 4.967 EUR
Barwertfaktor RND 32 J. / 1,25 % = 26,24					x <u>26,24</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 130.334 EUR
anteiliger Bodenwert					+ <u>49.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert					= 179.334 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					- <u>0 EUR</u>
Ertragswert					= 179.334 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 14					rd. <u>179.000 EUR</u>

Der Ertragswert entspricht rd. 2.885 EUR/m² Wohnfläche (ca. 62,00 m²) inkl. Stellplatz im Freien sowie dem rd. 25,59-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (6.996 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. 14** nebst Kellerraum und Autoabstellplatz Nr. 14 im Freien wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **179.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **2.885 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 62,00 m²)

Im **Grundstücksmarktbericht 2022** der Stadt **Mannheim** wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Untersuchungszeitraum **2022**) veröffentlicht:

Gesamtes Stadtgebiet

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle
46 – 70 m ²	3.534 EUR/m²	248

Die Spanne der Mittelpreise wiederverkaufter Eigentumswohnungen mit 46 – 70 m² Wohnfläche lag im Jahr 2022 innerhalb der einzelnen Stadtteile Mannheims zwischen 2.513 EUR/m² (Sandhofen) und 4.403 EUR/m² (Niederfeld) Wohnfläche.

Laut **Grundstücksmarktbericht 2023** der Stadt **Heidelberg** liegt der Durchschnittspreis für **Eigentumswohnungen** (Wiederverkauf) im Auswertungsjahr **2022** und in der Lageklasse 3 (mittleres Kaufpreisniveau) bei **4.488 EUR/m²** (Spanne zwischen 3.558 EUR/m² und 5.015 EUR/m² WF). Der Durchschnittspreis über alle Lageklassen 1 - 5 liegt bei **4.850 EUR/m²** Wohnfläche.

Die v. g. Vergleichspreise sind aufgrund der abweichenden Lage, der nicht bekannten individuellen Qualitätsmerkmale der einzelnen Objekte sowie der großen Spannweite nicht hinreichend aussagefähig. Sie können lediglich einer groben Orientierung dienen.

Zudem hat sich, seit dem Erhebungszeitraum der o.g. Daten der Grundstücksmarktberichte, die wirtschaftliche Situation verändert. Die Preise von Immobilien sind seit etwa Mitte 2022 allgemein rückläufig. Insbesondere für ältere, noch nicht energetisch sanierte Objekte sind die Kaufpreise spürbar gesunken.

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 39,18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nußloch, Flurstück Nr. 1402/62, Heidelberger Straße 8, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, gelegen im Erdgeschoss Mitte, am Kellerraum Nr. 14 und am Autoabstellplatz Nr. 14

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 26.03.2024** auf rd.:

179.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertneunundsiebzigtausend 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, 28. Juni 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

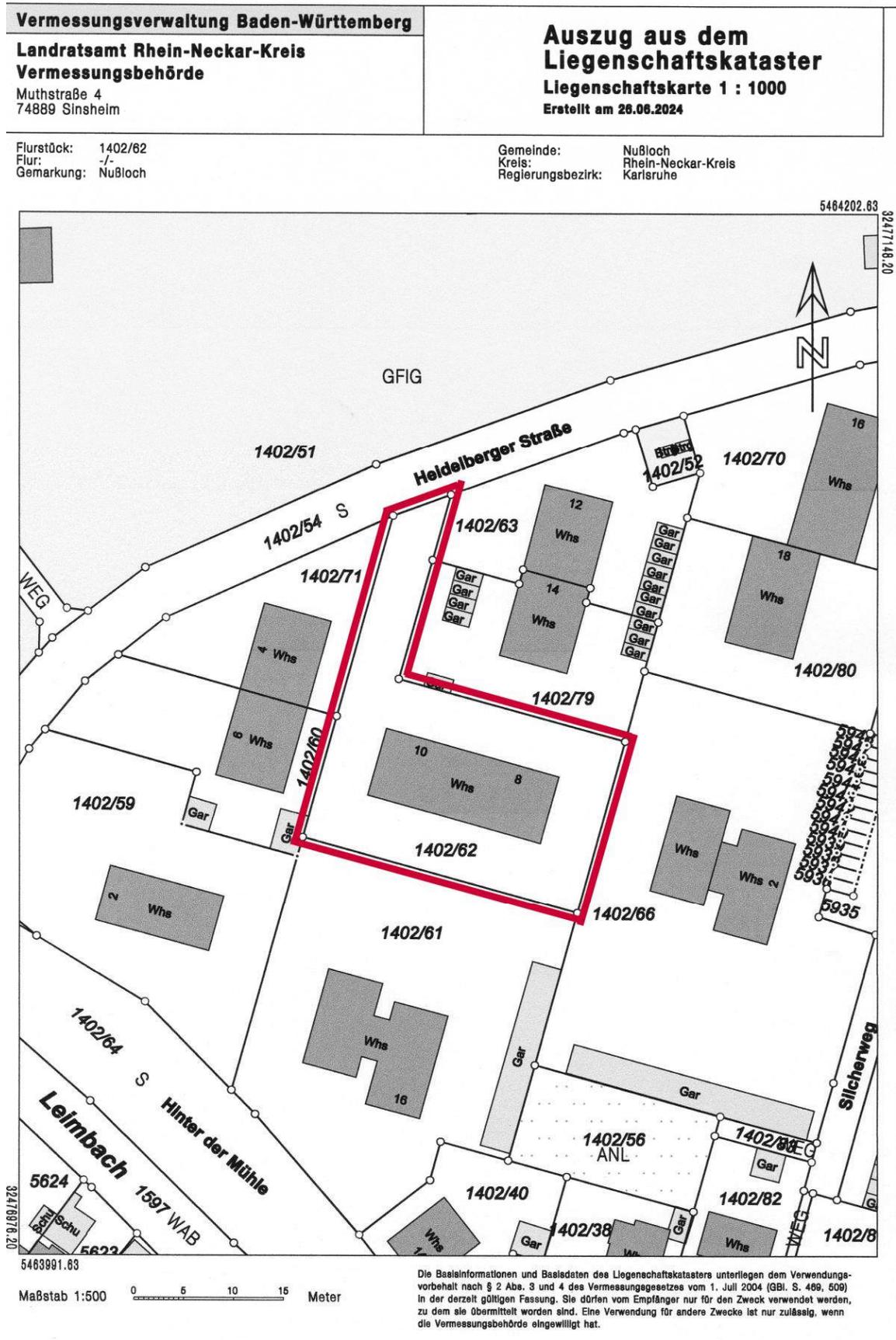
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- 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)

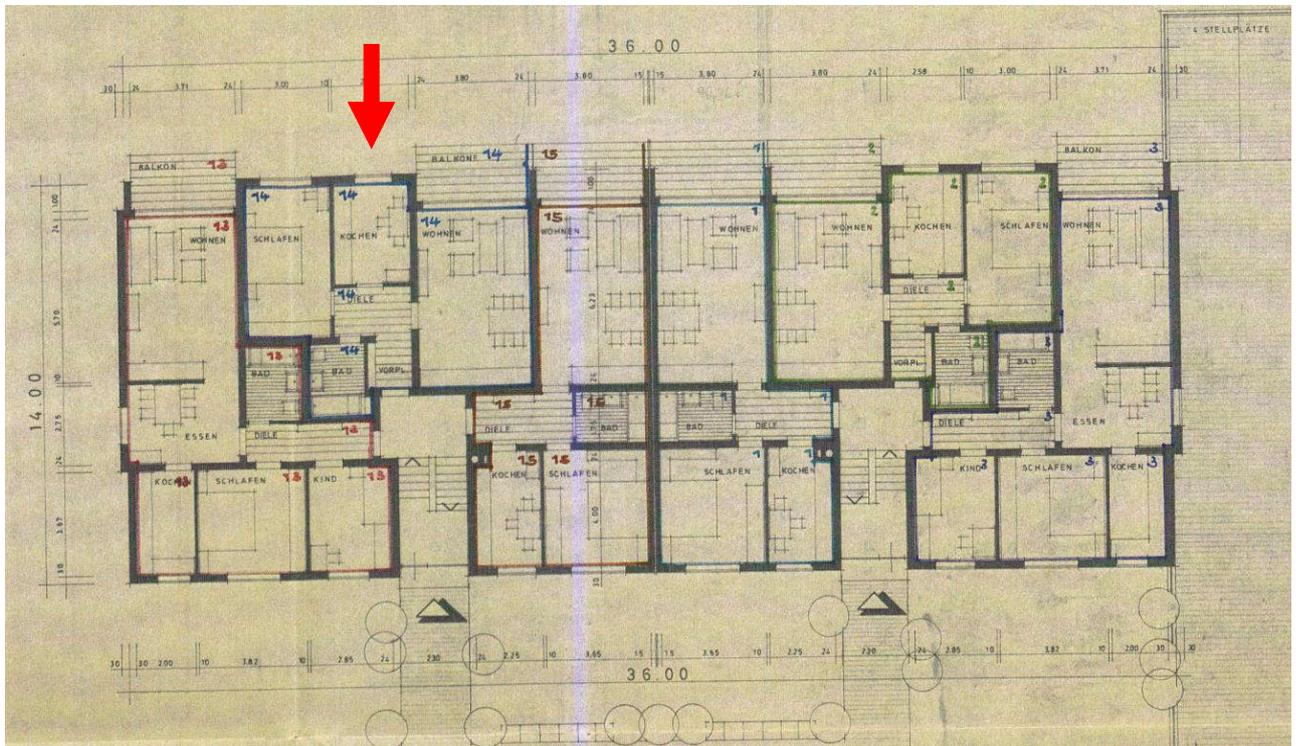
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)



ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
Auszüge aus der Teilungserklärung vom 10.05.1971

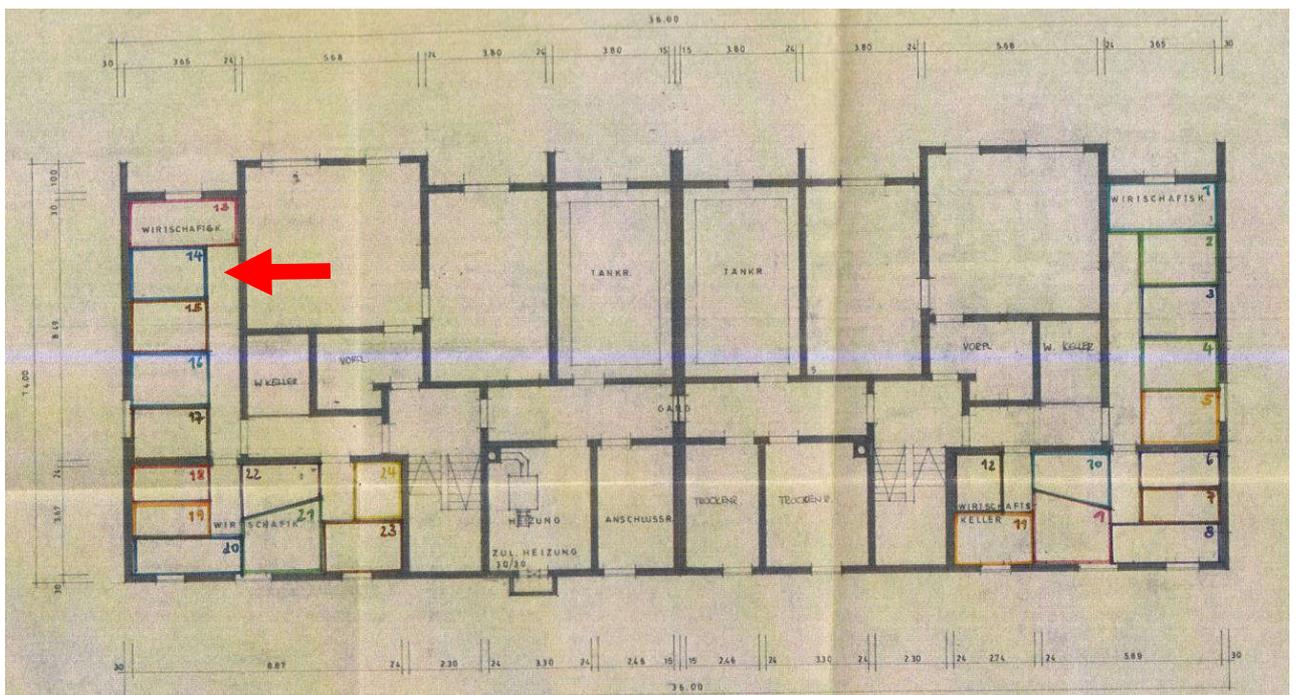
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Wohnung Nr. 14 blau umrandet

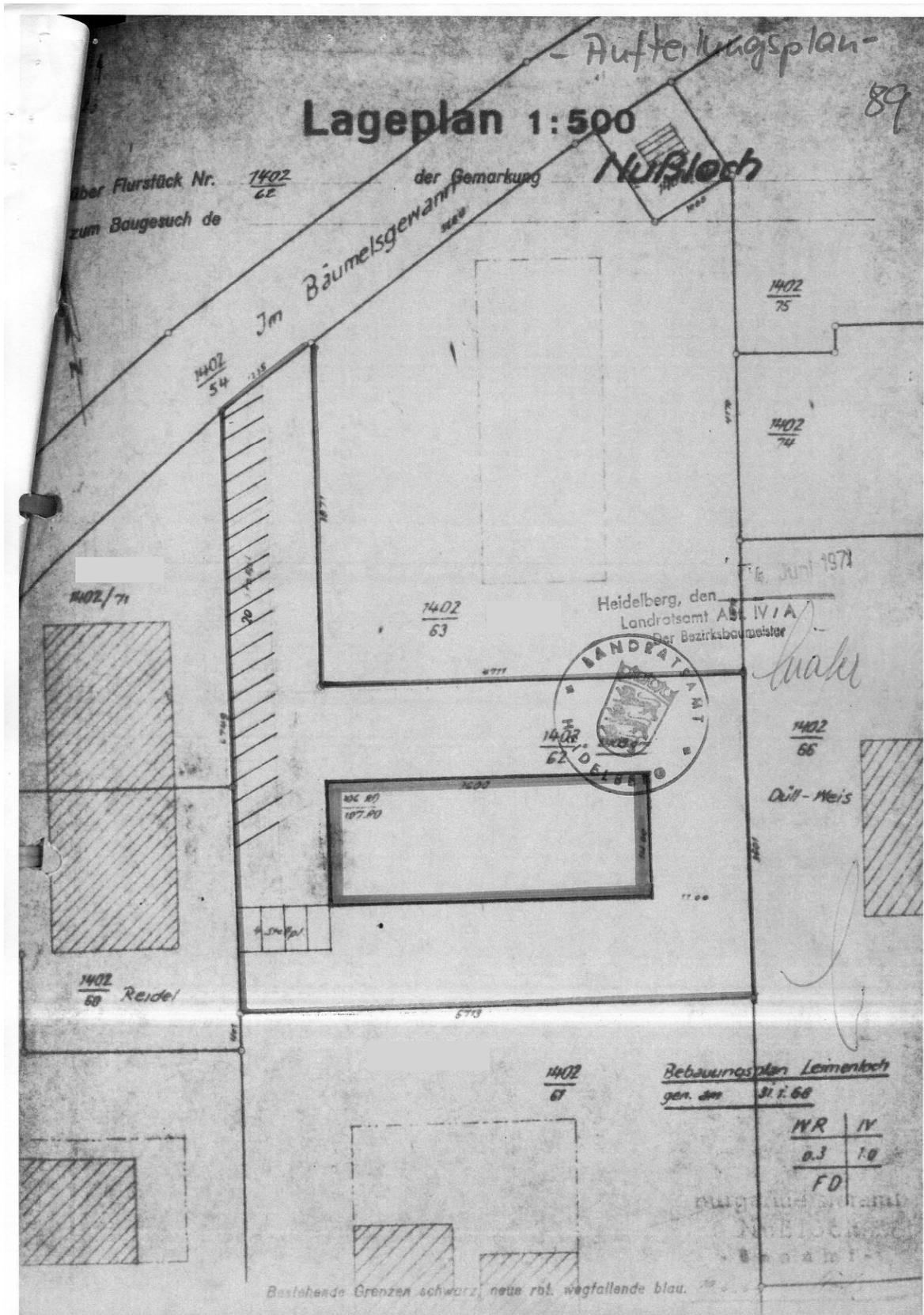


GRUNDRISS KELLERGECHOSS

Kellerraum Nr. 14 blau umrandet



LAGEPLAN AUTOABSTELLPLÄTZE



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



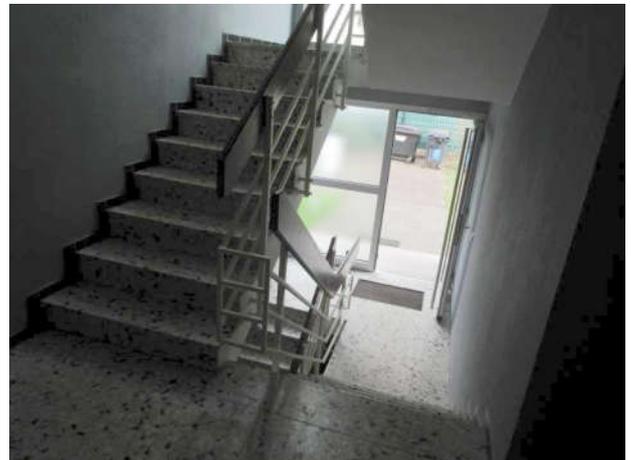
Vorderansicht Heidelberger Str. 8, 10



Rückansicht Heidelberger Str.8, 10, **Wohnung Nr. 14**



Hauseingang Heidelberger Str. 10



Treppenhaus Heidelberger Str. 10



Bad der Wohnung Nr. 14



Küche der Wohnung Nr. 14



Kellerraum Nr. 14



Warmwasserbehälter im Keller



Heizung



Elektro-Hauptverteilung



Pkw-Abstellplätze im Freien



vom Mieter der Wohnung Nr. 14 genutzter Stellplatz

ANLAGE 4: AUSZÜGE AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS

Stadt Nußloch Gde.		Gemarkung Nußloch		-Straße/Flurst. Nr. 1402/62	
1) Baulastenblatt Nr. 4 Seite				-Straße/Flurst. Nr.	
				-Straße/Flurst. Nr.	
				-Straße/Flurst. Nr.	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen			
1	<p>Die Gemeinde Nußloch hat durch Erklärung vom 26. Juni 1968 folgende baurechtliche Verpflichtung übernommen:</p> <p>" Als Eigentümerin des Grundstücks Lgb.Nr. 1402/62 übernehmen wir zu Gunsten des Nachbargrundstücks Lgb.Nr. 1402/60 für uns und unsere Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung,</p> <p>a) unser Grundstück bis zu einem Abstand von 12.00 m, gemessen von der Ostseite des geplanten Gebäudes auf dem Nachbargrundstück Lgb.Nr. 1402/60, nicht zu überbauen, und</p> <p>b) bei einer künftigen Bebauung unseres Grundstücks die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten."</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verfügung des Landratsamts Heidelberg - Abt. IV/A - vom 2. August 1968 am 9. August 1968.</p> <p style="text-align: right;"><i>Müller</i></p>				
Anmerkungen: 1) Wird vom Baulastenföhrer eingesetzt (Rasterfeld). 2) Bei Kartei-Abfrage Kurzzeichen der Gemarkung einsetzen und Dreieck ausschneiden. 3) Für Änderungen nach dem Liegenschaftskataster.					
				- Fortsetzung der Spalte 3 siehe Rückseite -	
				Folgende Seite _____	

Stadt Nußloch Gde.		Gemarkung Nußloch		-Straße/Flurst. Nr. 1402/62	
1) Baulastenblatt Nr. 5 Seite				-Straße/Flurst. Nr.	
				-Straße/Flurst. Nr.	
				-Straße/Flurst. Nr.	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen			
1	<p>Die Gemeinde Nußloch hat durch Erklärung vom 26. Juni 1968 folgende baurechtliche Verpflichtung übernommen:</p> <p>"Als Eigentümerin des Grundstücks Lgb.Nr. 1402/62 übernehmen wir zu Gunsten des Nachbargrundstückes Lgb.Nr. 1402/71 für uns und unsere Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung,</p> <p>a) unser Grundstück bis zu einem Abstand von 12.00 m, gemessen von der Ostseite des geplanten Gebäudes auf dem Nachbargrundstück Lgb.Nr. 1402/71, nicht zu überbauen, und</p> <p>b) bei einer künftigen Bebauung unseres Grundstücks die gesetzlichen Abstände, /von der unter a) festgestellten Abstandsfläche, einzuhalten."</p> <p>Eingetragen aufgrund der Verfügung des Landratsamts Heidelberg - Abt. IV/A - vom 2. August 1968 am 9. August 1968.</p> <p style="text-align: right;"><i>Müller</i></p>				
Anmerkungen: 1) Wird vom Baulastenföhrer eingesetzt (Rasterfeld). 2) Bei Kartei-Abfrage Kurzzeichen der Gemarkung einsetzen und Dreieck ausschneiden. 3) Für Änderungen nach dem Liegenschaftskataster.					
				- Fortsetzung der Spalte 3 siehe Rückseite -	
				Folgende Seite _____	

Stadt <u>N u ß l o c h</u> Gde. _____	1) 2) 3)	-Straße/Flurst. Nr. <u>1402/62</u> -Straße/Flurst. Nr. _____ -Straße/Flurst. Nr. _____
1) Baulastenblatt Nr. 11 Seite	Gemarkung <u>N u ß l o c h</u>	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen
1	2	3
1	Die Gemeinde Nußloch hat zu Protokoll des Bürgermeisteramtes Nußloch vom 1. August 1968 für sich und ihre Rechtsnachfolger nachstehende baurechtliche Verpflichtung übernommen : " Als Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 1402/62 übernehmen wir zu Gunsten des Nachbargrundstückes Lgb. Nr. 1402/66 für uns und unsere Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung, a) unser Grundstück bis zu einem Abstand von 24,00 m, gemessen von der Nordwestseite des geplanten Gebäudes auf dem Nachbargrundstück Lgb. Nr. 1402/66, nicht zu überbauen, und b) bei einer künftigen Bebauung unseres Grundstückes die gesetzlichen Abstände , gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten. Eingetragen aufgrund Verfügung des Landratsamtes Heidelberg - Abt. IV/A - vom 20. Januar 1969 am 10. Februar 1969. <div style="text-align: right;"><i>M</i></div>	

Bitte nicht knicken!
 310/46 a Baulastenblatt (Kartei), Richard Boorberg Verlag 55

Anmerkungen:
 1) Wird vom Baulastenföhrer eingesetzt (Rasterfeld).
 2) Bei Kartei-Abfrage Kurzzeichen der Gemarkung einsetzen und Dreieck ausschneiden.
 3) Für Änderungen nach dem Liegenschaftskataster.

— Fortsetzung der Spalte 3 siehe Rückseite —

Folgende Seite _____