

## GUTACHTEN

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

**2 K 169/22 1/4** Anteil an **1/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dossenheim, Flurstück Nr. **8193, Konrad-Adenauer-Straße 17**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. A1/A2** bezeichneten **Doppelparker in der Tiefgarage**.

**1 K 171/22 1/4** Anteil an **1/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. A1/A2** bezeichneten **Doppelparker in der Tiefgarage**.

**Konrad-Adenauer-Straße 17 in 69221 Dossenheim**



Auftraggeber:

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

**AZ: 2 K 169/22 + 1 K 171/22**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

27. Juli 2023

Wertermittlungsstichtag:

**27. Juli 2023**

Qualitätsstichtag:

27. Juli 2023

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Dossenheim Nr. **4220**, Gemarkung Dossenheim  
Flurstück Nr. **8193, Konrad-Adenauer-Straße 17**  
Gebäude- und Freifläche, **932 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Stellplatzes im Doppelparker Nr. A1/A2** wird zum Stichtag **27.07.2023** ermittelt mit rd.

**10.000,00 EUR**

(i. W.: Zehntausend Euro)

Hiervon entfällt jeweils der hälftige Wert auf die in den Verfahren 2 K 169/22 + 1 K 171/22 benannten 1/4 Anteile an dem Doppelparker Nr. A1/A2.

Ausfertigung Nr. 

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

## 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	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<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>11</b>
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	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

### Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Objektfotos vom 27.07.2023 (6 Aufnahmen)	22
Anlage 4	Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis	23

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Heidelberg</b> , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	<b>2 K 169/22 + 1 K 171/22</b>
Verfahrensbeteiligte:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>2 K 169/22</b> 1/4 Anteil an <b>1/1.000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dossenheim, Flurstück Nr. <b>8193, Konrad-Adenauer-Straße 17</b> , verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit <b>Nr. A1/A2</b> bezeichneten <b>Doppelparker in der Tiefgarage</b> . <b>1 K 171/22</b> 1/4 Anteil an <b>1/1.000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück wie vor, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit <b>Nr. A1/A2</b> bezeichneten <b>Doppelparker in der Tiefgarage</b> .
Grundstücksgröße:	<b>932 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Dossenheim Nr. <b>4220</b>
Ortsbesichtigung:	27. Juli 2023
Wertermittlungsstichtag:	<b>27. Juli 2023</b>
Qualitätsstichtag:	27. Juli 2023
Lage:	<b>Tiefgarage</b>
Mieter/Nutzung:	Leerstand
Miete:	keine Mietzahlung
Hausgeld/Monat:	<b>18,00 EUR</b> lt. Wirtschaftsplan 2023 Bewirtschaftungsanteil 17,81 EUR, Rücklagenanteil 0,19 EUR
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<b><u>Hinweis:</u></b>	<b>Bei den beiden hier zu bewertenden 1/4 Anteilen handelt es sich nach Angabe der zum Ortstermin anwesenden Rechtsanwälte um den Stellplatz in der unteren Ebene des Doppelparkers Nr. A1/A2. Eine dingliche Sicherung der Stellplatzzuordnung in Form einer Benutzungsregelung in Abt. II des Grundbuchs ist nicht erfolgt. Auch aus Teilungserklärung geht keine entsprechende Stellplatzzuordnung hervor.</b>

Mit Schreiben vom 21.06.2023 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 13.07.2023 geladen. Auf dringendes Anliegen der Rechtsanwälte des Verfahrensbeteiligten zu 2) wurde der Ortstermin auf den 27.07.2023 verlegt.

Gebäude und Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 17 in 69221 Dossenheim wurden am **27.07.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Der Doppelparker Nr. A1/A2 konnte 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 Beschlüssen vom 06.06.2023 und Anschreiben vom 06.06.2023 und 07.06.2023 schriftlich erteilten Aufträge
- die von der Sachverständigen am 27.07.2023 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 Dossenheim Nr. 4220, amtliche Ausdrücke vom 13.01.2023 und 06.06.2023
- Teilungserklärung vom 27.05.1991, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.01.1992 samt auszugsweise Teilungsplänen
- Mail des Verfahrensbeteiligten zu 2) vom 20.07.2023 mit Angebot zur Instandsetzung des Doppelparkers vom 26.06.2020
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelwirtschaftsplan 2023 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.10.2021 und 29.11.2022, Energieausweis vom 02.11.2018

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. Juli 2023** 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:	Gemeinde Dossenheim, ca. 12.500 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 10 km), Mannheim (ca. 20 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Ladenburg, Heidelberg, Schriesheim <u>Autobahnen:</u> A5; Anschlussstelle Dossenheim (ca. 2,5 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 3 (ca. 500 m) <u>Bahnhof:</u> Dossenheim (ca. 500 m); Heidelberg-Hauptbahnhof (ca. 6,0 km) <u>Straßenbahnlinie (OEG)</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	westlicher Ortsbereich, Eckgrundstück, östlich der Konrad-Adenauer-Straße und nördlich des Akazienwegs, Geschäfte des täglichen Bedarfs im Umkreis bis ca. 1,0 km vorhanden, KIGA, Grund-, Haupt- und Werkrealschule sowie private Grund- und Realschule im Ort, weitere Schulen in Mannheim und Heidelberg, Sport- und Freizeitanlagen in der näheren Umgebung vorhanden, nächste Straßenbahnhaltestelle (OEG) fußläufig entfernt (ca. 5 Minuten)  gute, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, vorwiegend Mehrfamilienhäuser, teilweise Ein- und Zweifamilienhäuser halboffene, durchgrünte Bauweise, unterschiedliche Baujahre
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, geringes bis normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung

## 2.2. Gestalt und Form

Das **932 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **8193** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **8193** ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem über zwei Ebenen ausgebautem 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 Gemeinsamen 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, Gas, 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 Dossenheim Nr. 4220** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1: gelöscht

Die unter lfd. Nr. 2 + 3 in Abteilung II eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerke zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflussen 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 Dossenheim sind für das Flurstück Nr. **8193** mehrere **Baulasten** eingetragen. Es handelt sich dabei um eine **Vereinigungsbaulast** mit den Flurstücken Nr. 8193/1 und Nr. 8193/2 und um zwei **Stellplatzbaulasten** zu Gunsten der Flurstücke Nr. 8136/4 und Nr. 8136/7.

Die Baulasten werden für den hier zu bewertenden Stellplatz im Doppelparker Nr. A1/A2 als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

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

**Altlasten:** Laut Email-Auskunft vom 04.09.2023 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 „West“ – Änderung 6, rechtskräftig seit 01.02.1985. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
IV (3 + Dach)	=	vier Geschosse (3 Vollgeschosse + Dach)
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,1	=	Geschossflächenzahl 1,1
SD	=	Satteldach

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. **8193** ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem über zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1991** errichtet.

Das Gebäude enthält **19 Eigentumswohnungen** nebst Kellerräumen. Die Tiefgarage enthält **7 Pkw-Stellplätze** und **16 Pkw-Stellplätze in Doppelparkern**.

Das Anwesen wurde nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **27.05.1991** geregelt.

Der **Doppelparker Nr. A1/A2** befindet sich in der Tiefgarage des Anwesens. Bei den hier zu bewertenden 2 x 1/4 Anteilen handelt es sich nach Angabe der zum Ortstermin anwesenden Rechtsanwälte um den Stellplatz in der unteren Ebene des Doppelparkers. **Eine dingliche Regelung der Nutzung gibt es nicht!**

**Hinweis:** Bei dem Doppelparker Nr. A1/A2 handelt es sich gemeinsam mit dem Doppelparker Nr. A3/A4 um einen Vierfachparker!

Die Lage des Parkers ist aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	KG Stahlbeton, ansonsten KSL-Mauerwerk
Innenwände tragend:	KG Stahlbeton, ansonsten KSL-Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Gipsdielen, Mieterkeller als Holzlattenverschläge
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Rauputz, hell getönt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Eindeckung mit Betondachziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, Stahlgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage vor dem Haus
Türen:	Hauszugangstür aus Holz mit Isolierglasausschnitten, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Balkone, Eingangstürüberdachung
Sonstiges:	Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss mit Wasser-/Abwasser- und Elektroanschluss für jede Wohnung

#### Tiefgarage

Decken und Wände Stahlbeton, partiell geweißt, Fußboden Betonsteine, Zu-/Ausfahrt durch elektrisch betriebenes Metallgittertor.

#### Doppelparker Nr. A 1 / A 2

Teilautomatisches, hydraulisches Parksystem, bei dem zwei Autos übereinander geparkt werden können.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas 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 Instandhaltungsrückstau erkennbar. Wesentliche Modernisierung-/Sanierungsmaßnahmen sind am Gemeinschaftseigentum nicht vorgenommen worden.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 02.11.2018 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	142 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	156 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Sondereigentum: Bei dem **Doppelparker Nr. A1/A2** handelt es sich um einen **Vierfachparker**, gemeinsam mit dem Doppelparker **Nr. A3/A4**, was die Nutzung im Komfort geringfügig einschränkt.

Auch für den Fall von Reparaturen etc. müssen sich immer vier Miteigentümer abstimmen. Angabegemäß handelt es sich um den Stellplatz in der unteren Ebene des Doppelparkers, was aufgrund der geringen lichten Höhe zwischen den Ebenen weitere funktionale Einschränkungen nach sich zieht.

Das Bodenblech des Parkers ist augenscheinlich stärker beschädigt. Nach Angabe des Antragsgegners hatte eine Fachfirma schon im Jahr 2020 von der Nutzung der Hebebühne in diesem Zustand abgeraten und ein Angebot für die Instandsetzung unterbreitet. Der Stellplatz wurde daraufhin in den letzten Jahren nicht mehr vermietet.

Wegen der v. g. Schäden und Mängel an dem Doppelparker Nr. A1/A2 erfolgt, anteilig für den hier zu bewertenden Stellplatz, ein Pauschalabschlag von **3.500 EUR**.

## 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 nahe-kommendem 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 zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis mit Sitz in Weinheim zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **1.050,00 EUR/m<sup>2</sup>** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
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

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 **1.050,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **932 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$932 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.050,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 978.600 \text{ EUR}$$

Bei **1/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für den **Doppelparker Nr. A1/A2**:

$$978.600 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/1.000 \quad = \quad 978,60 \text{ EUR}$$

**2 K 169/22** Anteiliger Bodenwert für **1/4 Anteil** am **Doppelparker Nr. A1/A2**:

$$978,60 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/4 \quad = \quad 244,65 \text{ EUR}$$

**1 K 171/22** Anteiliger Bodenwert für **1/4 Anteil** am **Doppelparker Nr. A1/A2**:

$$978,60 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/4 \quad = \quad \underline{244,65 \text{ EUR}}$$

$$\text{Summe 2 x 1/4 Anteil} \quad = \quad 489,30 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwertanteil 2 x 1/4 Anteil an DP Nr. A1/A2 rd.} \quad \underline{\underline{490,00 \text{ EUR}}}$$

## 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

#### Rohertrag

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.

Für den **Stellplatz** in der unteren Ebene des **Doppelparker Nr. A1/A2** in der Tiefgarage wird ein Mietansatz von monatlich **50,00 EUR** berücksichtigt.

#### 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 **102,00 EUR/Stellplatz** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **45,00 EUR/Stellplatz** 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 Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher-Rhein-Neckar-Kreis hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der **Stadt Mannheim** hat im **Grundstücksmarktbericht 2021** (Untersuchungszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

<b>Wohneigentum nach WEG</b>		<b>Wohnfläche 51 – 90 m<sup>2</sup></b>		
Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,0 %	0,1 – 1,7 %	21	26,9 – 33,2 i. M. 29,3
46 – 60 Jahre	1,4 %	1,0 – 1,8 %	14	28,6 – 39,9 i. M. 33,1

Der **Gutachterausschuss 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 Dossenheim habe ich vergleichsweise die Werte der **Lage 3 (mittel)** herangezogen.

Für Teileigentum werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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 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 bereits 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. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) mit 70 Jahren angenommen. Bei einem Baualter zum Wertermittlungsstichtag von 31 Jahren (Baujahr 1991) errechnet sich die Restnutzungsdauer (RND) mit **38 Jahren**.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Wegen Schäden und Mängeln an dem Doppelparker A1/A2 erfolgt, anteilig für den hier zu bewertenden Stellplatz, ein Pauschalabschlag von **3.500 EUR**.

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

Zur Vereinfachung wird nachfolgend der Ertragswert für **2 x 1/4 Anteil = 1 Stellplatz im Doppelparker Nr. A1/A2** berechnet:

Nettokaltmiete	50,00 EUR/Monat		
Bewirtschaftungskosten	rd. 26 %		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	38 Jahre		
anteiliger Bodenwert 2 x 1/4 Anteil an DP Nr. A1/A2	490,00 EUR		
Liegenschaftszinssatz	1,25 %		
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>1,00 Stpl. x 50,00 EUR/Stpl. x 12 Monate</b>	<b>=</b>	<b>600 EUR</b>
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.			
• Mietausfallwagnis 2 %	12 EUR		
• Verwaltung 45,00 EUR/Stellplatz	45 EUR		
• Instandhaltungskosten 102,00 EUR/Stellplatz	<u>102 EUR</u>		
insgesamt rd. 26 %	159 EUR	-	<u>159 EUR</u>
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>=</b>	<b>441 EUR</b>
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
• anteiliger Bodenwert 490,00 EUR			
• Liegenschaftszinssatz 1,25 %			
490,00 EUR x 1,25 %		-	<u>6 EUR</u>
<b>Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag</b>		<b>=</b>	<b>435 EUR</b>
Barwertfaktor RND 38 J. / 1,25 % = 30,10		x	<u>30,10</u>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>=</b>	<b>13.094 EUR</b>
anteiliger Bodenwert		+	<u>490 EUR</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>		<b>=</b>	<b>13.584 EUR</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	<u>3.500 EUR</u>
<b>Ertragswert</b>		<b>=</b>	<b>10.084 EUR</b>
<b>Ertragswert für 2 x 1/4 Anteil = 1 Stellplatz im Doppelparker Nr. A1/A2</b>		rd.	<b><u>10.000 EUR</u></b>

## 5. Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** für **2 x 1/4 Anteil** an dem **Doppelparker Nr. A1/A2** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.000 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – beträgt rd. **13.600 EUR**.

Im **Grundstücksmarktbericht 2021** der Stadt **Mannheim** wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

### Garagen + Stellplätze im Teileigentum Gesamtes Stadtgebiet

Einzelgarage, Carport, Stellplätze in Tiefgarage (Einfach-, Zweifach- und Mehrfachparker)

Mittelpreis/Stück	Anzahl	Bandbreite
10.235 EUR/m <sup>2</sup>	176	1.400 – 41.837 EUR/m <sup>2</sup>

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** der Stadt **Heidelberg** wurden folgende Vergleichspreise veröffentlicht:

### Doppelparker im Teileigentum

Kernstadt (Altstadt, Weststadt, Bergheim, Neuenheim) keine Vergleichspreise

Übrige Stadtteile Mittelpreis 18.000 EUR, Spanne 12.000 – 22.000 EUR, 9 Kauffälle aus 2020/2021

Der für die Gemeinde Dossenheim zuständige **Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat im **Immobilienmarktbericht 2022** keine Vergleichspreise für Stellplätze veröffentlicht.

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.

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

**2 x 1/4 Anteil an 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dossenheim, Flurstück Nr. 8193, Konrad-Adenauer-Straße 17, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. A1/A2 bezeichneten Doppelparker in der Tiefgarage**

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 27.07.2023** auf rd.:

**10.000,00 EUR**

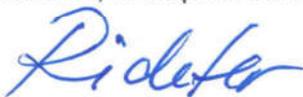
(i. W.: Zehntausend Euro)

Hiervon entfällt jeweils der hälftige Wert auf die in den Verfahren 2 K 169/22 + 1 K 171/22 benannten 1/4 Anteile an dem Doppelparker Nr. A1/A2.

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, 8. September 2023



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 3: OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht Konrad-Adenauer-Str. 17



Rückansicht Konrad-Adenauer-Str. 17



Tiefgaragenein-/ausfahrt



Tiefgarage



Doppelparker Nr. A1/A2 + A3/A4



Stellplatz in der unteren Ebene des DP Nr. A1/A2

**ANLAGE 4: AUSZÜGE AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS**

Baulastenverzeichnis von <u>Dossenheim</u> (Gemeinde)		Grundstück - Flurstück-Nummer <u>8193/1</u>	Baulastenblatt Nr. _____
Gemarkung _____		<u>Konrad-Adenauer</u> - Straße Nr. <u>13-17</u>	Seite _____
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	<p>Der Eigentümer - Erbbauberechtigte - des Grundstückes Gewann Dossenheim, Flst.Nr. 8193 übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 70 LBO die Verpflichtung sein Grundstück hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - und hinsichtlich des Bauordnungsrechts - nur so zu bebauen, wie wenn es mit den Grundstücken Flst.Nr. 8193/1 und 8193/2 ein einheitliches Grundstück bilden würde.</p> <p>Eingetragen aufgrund Verfügung des Rhein-Neckar-Kreises - Kreisbauamt - in Heidelberg vom 6.9.1991 am 12.9.91.</p> <p>Dossenheim, den 12. September 1991</p> <p>Bauamt i. V. <i>[Signature]</i> Riedinger</p>		
		Folgende Seite _____	

Baulastenverzeichnis von <u>Dossenheim</u> (Gemeinde)		Grundstück - Flurstück-Nummer <u>8193</u>	Baulastenblatt Nr. _____
Gemarkung _____		<u>Konrad-Adenauer</u> - Straße Nr. _____	Seite _____
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	<p>Der Eigentümer des Grundstückes in Dossenheim, Konrad-Adenauer-Str., Flst.Nr. 8193, übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung, auf seinem Grundstück 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des Grundstückes Flst.Nr. 8136/4 zur Verfügung zu stellen.</p> <p><i>Eingetragen, aufgrund Verfügung des RNK. vom 26.10.1989, am 9.11.89.</i></p> <p><i>[Signature]</i></p>		
		Folgende Seite _____	

Baulastenverzeichnis von <b>Dossenheim</b> <small>(Gemeinde)</small>		Grundstück - Flurstück-Nummer <b>8193</b>	Baulastenblatt Nr. <b>●</b>
Gemarkung		<b>Konrad-Adenauer-</b>	Straße Nr. <b>●</b>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	<p>Der Eigentümer des Grundstücks in Dossenheim, Konrad-Adenauer-Str., Flst.Nr. 8193, übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung, auf seinem Grundstück 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen und jederseits uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 8136/7 zur Verfügung zu stellen.</p> <p><i>Eintragung aufgrund Pkt. 11 des 2. Ns. zum 26. 10. 88, Am 9. 11. 89.</i></p> <p><i>Willing</i></p>		
		Folgende Seite	

Richard Büchelberg Verlag