

GUTACHTEN

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



Verkehrswert des 182/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Sandäckerstraße 4 (Flst. 6909), 69242 Mühlhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss und dem Abstell- und Hobbyraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 2 und dem Stellplatz Nr. 2 unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023:

195.000 EURO

**Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht,
das Gutachten musste nach dem äußeren Anschein erstellt werden!**

**Aktenzeichen des Auftraggebers: 1 K 18/23
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 83 Seiten. Es wurde in zwei digitalen und vier gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.



ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**. Gegenstand der Bewertung ist ein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung), belegen in 69242 Mühlhausen, Sandäckerstraße 4.

Das Objekt ist eingetragen im **Wohnungsgrundbuch** von Mühlhausen, Blatt 1697 und besteht aus dem 182/1.000 Miteigentumsanteil an dem 581 m² großen Flurstück 6909 der Gemarkung Mühlhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss sowie dem Abstell- und Hobbyraum Nr. 2. Dem Objekt ist das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 2 und dem Stellplatz Nr. 2 zugeordnet. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk zu diesem Verfahren.

Typologisch handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss links eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahrs 1994, mit einem Vollgeschoss (Erdgeschoss) sowie teilweise ausgebautem Untergeschoss. Die Anlage umfasst fünf Wohneinheiten und wirkt durchschnittlich gepflegt; das monatliche Hausgeld einschließlich Rücklagen beträgt nach Angaben des WEG-Verwalters derzeit 268,33 €.

Das Treppenhaus im Unter- und Erdgeschoss, Wasch- und Trockenraum, Heizungsraum sowie der Kellerflur waren zugänglich. Eine **Innenbesichtigung** der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 sowie der Nebenflächen und der Garage wurde nicht ermöglicht. Auch die übrigen Flächen des Gemeinschaftseigentums und die der Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 und 3 bis 5 waren nicht zugänglich.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt rd. 66 m² und verteilt sich auf Diele, 2,5 Zimmer (Küche in Wohnraum integriert, halbes Zimmer mit 8 m²) und Badezimmer. 2 Loggien haben eine Grundfläche von rd. 4,5 m² und sind hälftig in der Wohnfläche enthalten. Zudem existieren ein Hobby- und ein Kellerabstellraum im Untergeschoss (Nutzflächen von rund 13 m² bzw. 4 m²). Die Wohnung hat eine Garage und einen davor liegenden PKW-Stellplatz im Freien. Das Gebäude zeigt im Wesentlichen einen mittleren Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der Lage und Bauart resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin vermutlich eigengenutzt. Ob Miet- oder andere Nutzungsverträge bestehen, wurde nicht bekannt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert	195.000 €* (Räumung unterstellt)
Kennzahlen*	2.955 €/m² Gebäudefaktor (Verkehrswert/Wohnfläche), im Wert enthalten sind Garage und PKW-Stellplatz im Freien)
	51 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	20.11.2023 Wertermittlungsstichtag

***) In dem vorgenannten Verkehrswert von 195.000 € ist ein Risikoabschlag von 17.000 € dafür berücksichtigt, dass keine Zutrittsmöglichkeit zum Bewertungsobjekt bestand.**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	21
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	23
4.	Grundstücksmerkmale	26
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	27
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
5.2	Bodenwertermittlung	28
5.3	Ertragswertermittlung	31
6.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	39
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	39
6.2	Plausibilisierung	39
6.3	Wertfeststellung	41
7.	Weitere Feststellungen	41
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	43
9.	Verzeichnis der Anlagen	44

Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	o.g.	oben genannten
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
Flst.	Flurstück	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	tlw.	teilweise
GRZ	Grundflächenzahl	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	WF	Wohnfläche
i.V.m.	in Verbindung mit	WE	Wohneinheit
i.W.	im Wesentlichen	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel



1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 31.08.2023 wurde mir in einem Zwangsversteigerungsverfahren der Auftrag erteilt, den Verkehrswert eines Wohnungseigentums zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Wohnungsgrundbuch von Mühlhausen, Blatt 1697 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	Eigentum	182/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück
	Gemarkung	Mühlhausen
	Flurstück	6909; Gebäude- und Freifläche, Sandäckerstraße 4
	Größe	581 m ²
	verbunden	mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im EG mit 65,55 qm Wohnfläche sowie dem Abstell- und Hobbyraum Nr. 2 und dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 2 und dem Stellplatz Nr. 2

Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Die für Montag, den 20.11.2023, vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Zum Termin erschien auf Seiten des Antragstellers ein Vertreter der WEG-Verwaltung, auf Seiten des Antragsgegners niemand. Der Vertreter der WEG-Verwaltung teilte mir mit, dass die zu bewertende Wohnung vom Antragsgegner selbst genutzt werde. Auch nach mehrmaligem Klingeln wurde die Wohnung nicht geöffnet.

Zu der Eigentumswohnung bestand **kein Zutritt**. Vom Gemeinschaftseigentum konnten lediglich das Treppenhaus im Unter- und Erdgeschoss, der Wasch- und Trockenraum, der Heizungsraum und der Kellerflur besichtigt werden. Aufgrund der Hanglage waren auch von außen nur die bergseitige Traufseite und die nordwestliche Giebelseite einsehbar. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Basis der Besichtigungseindrücke und der Aktenlage durchgeführt.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks- und Gebäudebestand, zum Grundbuch sowie die Daten zum Grundstücksmarkt.

Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte **Unterlagen/Angaben** sowie für mündliche (und daher unverbindliche) **Auskünfte** wird die Richtigkeit unterstellt.

Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

Hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand sowie zu **Schäden/Mängeln** können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden- und Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, beispielsweise zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten in der Fachliteratur. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten- und Mengenermittlungen sind nicht Auftragsgegenstand.

Flächen-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie Flächen- und Volumenberechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung ist nur dem/den Auftraggeber(n) zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Gemeinde Mühlhausen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der **Gemeinde Mühlhausen**, bestehend aus dem Kernort Mühlhausen und den beiden Teilorten Rettigheim und Tairnbach. Das Gemeindegebiet erstreckt sich beiderseits des Waldangelbachs im Kraichgauer Hügelland.

Nach dem Regionalplan liegt Mühlhausen an der **regionalen Entwicklungsachse** Speyer-Wiesloch-Sinsheim und ist dadurch ein Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Heidelberg, Mittelzentrum stellt das Doppelzentrum Wiesloch/Walldorf dar. Gemeinsam mit der Stadt Rauenberg und der Gemeinde Malsch hat sich Mühlhausen zum **Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg** zusammengeschlossen, um die Aufgaben gemeinsam wahrnehmen zu können, die einer Abstimmung und Beratung bedürfen.

Die drei Teilorte der heutigen Gemeinde Mühlhausen waren vor allem landwirtschaftlich geprägt und ein wichtiger **Weinbaustandort**. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde Mühlhausen auch Fabrikationsort der **Zigarrenindustrie**. Um 1920 gab es über 20 Zigarrenfabriken, in denen fast die Hälfte der Einwohner beschäftigt war. Durch den Niedergang der Zigarrenindustrie nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Mühlhausen mangels größerer neuer Gewerbeansiedlungen zu einer **Wohngemeinde für Pendler**.

Der Ort Mühlhausen erstreckt sich beidseitig des Waldangelbachs und hat einen haufendorftartigen Ortskern. Mit dem Aufkommen der Zigarrenindustrie entstanden bis zum 2. Weltkrieg erste **Ortserweiterungen**. Nach dem Krieg entstanden bis zur Mitte der 1960er Jahre große Neubauareale vorwiegend im Westen, aber auch im Südwesten und Süden sowie im Osten der Gemeinde. Bis zur Mitte der 1970er Jahre folgte die Erschließung weiterer, kleinerer Flächen im Osten und Süden des Ortes und in den 1980er Jahren wurden Gebiete im Südwesten bereitgestellt. Nach einer längeren Phase abgeschwächter Bautätigkeit wurden ab Ende der 1990er Jahre neue Flächen im Westen und Osten des alten Ortes bebaut. Ein größeres **Gewerbegebiet** liegt am westlichen Ortsrand an der Umgehungsstraße (Bundesstraße B39).

Lange Zeit war der Ortskern sehr stark durch den innerörtlichen PKW- und LKW-Verkehr der Bundesstraße B39 (Speyerer Straße) belastet. Die **Umgehungsstraße** wurde Anfang der 2010er Jahre freigegeben. Durch die anschließende Neugestaltung der Hauptstraße wurde der innerörtliche Bereich verkehrsberuhigt.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Kommune im **Internet** verwiesen.¹

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Mühlhausen

Mühlhausen zählt **8.808 Einwohner (31.12.2022)**, verteilt auf 3.953 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,23 Personen beträgt.² Auf den **Kernort Mühlhausen** entfallen rd. 4.900 Einwohner. Die Gemeinde weist eine **mittlere Besiedlungsdichte auf** und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) teilt Mühlhausen räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

¹ Vgl. Gemeinde Mühlhausen, Internet-Darstellung unter <https://www.muehlhausen-kraichgau.de>.

² Vgl. **Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Mühlhausen**, Seiten 2, 4.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Mühlhausen auf 38 Personen. Damit weist die Gemeinde im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf der Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -199 bzw. -107 auf.³

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2,8 % bzw. 15.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zunahme von 8.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).⁴ 42,7 % der ansässigen Haushalte zählten 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4 %), 31,5 % zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 25,8 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9 %).⁵

<i>Lebensphasen 2021⁶</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: bis 34 Jahre)</i>	5,3 %	8,1 %	-2,8
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	7,4 %	9,7 %	-2,3
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	13,9 %	19,3 %	-5,4
<i>Junges Paar (Alter: bis 34 Jahre)</i>	4,7 %	4,3 %	0,3
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	5,4 %	5,0 %	0,4
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	19,7 %	18,2 %	1,5
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	34,9 %	25,1 %	9,8
<i>Einelternfamilie (altersunabhängig)</i>	1,0 %	7,8 %	0,0
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	1,0 %	2,5 %	-1,5

Bei den **Lebensphasen** fällt auf, dass Singles in Mühlhausen unterrepräsentiert sind, besonders ältere Singles. Mühlhausen weist hingegen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an **Familien mit Kindern** auf.

Wohnungsbestand

	<i>2017</i>	<i>2022</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand⁷</i>	3.830	3.969	3,6 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	1.857	1.897	2,2 %
<i>EFH-Quote</i>	48,5 %	47,8 %	-0,7 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	63	66	4,8 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	194	225	16,0 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	521	553	6,1 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	720	733	1,8 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	2.332	2.392	2,6 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		2 bis 3 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)</i>		0,7 %	

Ende 2022 wies Mühlhausen einen **Wohnungsbestand** von 3.969 Einheiten auf. Dabei handelte es sich um 1.897 Einfamilienhäuser und 2.072 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die **Einfamilienhausquote** liegt damit bei rd. 47,8 %, einem im bundesweiten Vergleich (30 %) stark überdurchschnittlichen Wert. Mit 22 % handelt es sich in der Mehrheit um Wohnungen mit mehr als 7 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,7 %) und 4 Räumen (18,5 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere **Bautätigkeit** zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,65 % höher aus als in Deutschland (0,60 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rd. 150 Wohneinheiten.

³ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Mühlhausen, Seiten 2, 10.

⁴ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Mühlhausen, Seiten 2, 5.

⁵ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Mühlhausen, Seiten 2, 8.

⁶ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Mühlhausen, Seiten 3, 9.

⁷ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Mühlhausen, Seiten 2, 3.



Das Quartier wird begrenzt durch die Rettigheimer Straße und die Schillerstraße im Nordwesten und Nordosten, die Uhlandstraße im Osten und die Goethestraße im Süden und Westen. Das **Siedlungsgefüge** ist relativ homogen und wohnwirtschaftlich geprägt. Es dominieren wohnwirtschaftliche Nutzungen in der Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Das Viertel entstand Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre um den „Hummelberg“, einem westlich des Ortskerns liegenden, plateauförmigem Hügel, der zu den Seiten, besonders nach Süden und Westen zur Goethestraße hin, stark abfällt. Durch die **Hanglagen** sind die Untergeschosse häufig wohnlich ausgebaut. Das Quartier ist gut durchgrünt, teilweise bestehen noch Baulücken.

Die **Sandäckerstraße** ist eine in beide Richtungen befahrbare Ortsstraße, die bogenförmig am Nordrand des Hummelbergs entlang führt und die Hummelbergstraße im Südosten mit der Rettigheimer Straße im Nordwesten verbindet. Sie wird von **Anliegern** genutzt und hat keine darüber hinausgehende Erschließungsfunktion.

Der **Nutzungscharakter** im Sichtbezug ist wohnwirtschaftlich geprägt.

Der Eisenbahn-Haltepunkt Rot-Malsch mit Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Von dem rd. 8 km entfernten Bahnhof Wiesloch/Walldorf bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Speyer, Karlsruhe und Stuttgart. Mühlhausen selbst ist über Buslinien an den **öffentlichen Personennahverkehr** angeschlossen. Die nächstgelegene **Fernstraße** ist die Bundesstraße B39 in rd. 1 km Entfernung. Sie verläuft von Speyer im Nordwesten über Sinsheim nach Heilbronn im Südosten und umschließt südlich den Kernort von Mühlhausen (früher als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße). Zur Bundesstraße B292 (Bad Schönborn-Mosbach), die durch Angelbachtal verläuft, sind es etwa 5 km. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg auf die A6) befindet sich 4 km in nordwestlicher Richtung.

Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind in Mühlhausen oder in den benachbarten Orten Östringen, Wiesloch und Walldorf vorhanden. In Mühlhausen gibt es verschiedene Ärzte. **Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten** für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Am westlichen Ortsausgang, im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B39 und der Landesstraße L546, haben sich in den letzten Jahren Lebensmittelmärkte angesiedelt.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für **Wohnzwecke** zu qualifizieren. Eine Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist nicht von Bedeutung.

Es handelt sich um einen **Standort** in beliebter Lage des Mühlhausener Kernorts, der wohnwirtschaftlich orientiert ist. Die Mehrheit der Gebäude in der Umgebung wurde in der Zeit von 1980 bis 1990 errichtet. Die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten ist gut. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist etwas schwach, die an das Straßenverkehrsnetz hingegen sehr gut. Insgesamt liegen die Merkmale einer durchschnittlich bis stärker gefragten **Wohnlage** vor.



Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 6909** der Gemarkung Mühlhausen. Laut dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.05.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.⁸

Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **581 m²⁹** und wird im Kataster unter der Anschrift „Sandäckerstraße 4“ geführt. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit **trapezförmigem Zuschnitt** und starkem **Gefälle in Richtung Nordosten**.

Grenzverhältnisse

Die **Straßenfront** zur südwestlich verlaufenden Sandäckerstraße beträgt knapp 20 m. Nach Nordosten hin wird das Grundstück etwas breiter und misst an der Grundstücksrückseite etwa 24 m. Die **Grundstückstiefe** beträgt rd. 26 m.

Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit einem **Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten**. Die Wohnung Nr. 1 im Untergeschoss hat einen eigenen **Hauseingang** auf der nordwestlichen Giebelseite, die übrigen Wohnungen sind über einen zweiten Hauseingang auf der südwestlichen Traufseite und ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. An der nordwestlichen Grenze zum Flst. Nr. 6908 steht eine **Einzelgarage** (der zu bewertenden Wohnung 2 zugeordnet) mit einem im Zufahrtsbereich liegenden zusätzlichen **PKW-Außenstellplatz**. Der Wohnung Nr. 3 sind zwei hintereinander liegende Stellplätze an der Grenze zum südöstlich liegenden Flst. 6910 zugeordnet. Die Wohnungen Nrn. 1 und 4 verfügen jeweils über zwei und die Wohnung Nr. 5 über einen PKW-Stellplatz zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem Wohnhaus.¹⁰ Der Wohnung Nr. 1 wurde zudem eine **Gartenfläche** zur Sondernutzung zugewiesen, die nordwestlich des Wohnhauses auf dem Geländeniveau des Untergeschosses befindet. Hinweise auf wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wie Überbauten wurden mir nicht bekannt. Nutzungstypologisch liegen i. W. **durchschnittliche Grundstücksverhältnisse** vor.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen **Erschließungsanlage** der „Sandäckerstraße“. Sie ist in dem betreffenden Abschnitt asphaltiert und zweistreifig, aber ohne Leitlinie. Beidseitig bestehen mit Betonpflastersteinen befestigte Gehwege, zudem sind Straßenlampen vorhanden. Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Umwelteinwirkungen/Geräuschimmissionen

Aufgrund der Lage an der Sandäckerstraße ist nur mit geringem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Immissionen zu rechnen. Von den umliegenden, größer dimensionierten Erschließungsanlagen (z.B. Bundesstraße B39) gehen keine störenden Lärmbeeinträchtigungen aus.¹¹

Auch beim Ortstermin habe ich die **Verkehrsimmissionen** nicht als störend wahrgenommen. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt nicht (vgl. hierzu Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

⁸ Vgl. Anlage 3 dieses Gutachtens.

⁹ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

¹⁰ Vgl. Anlagen 3, 6.1 und 6.2 dieses Gutachtens.

¹¹ Vgl. Anlage 4.1 dieses Gutachtens.

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹² befindet sich das Flurstück 6909 im Gewässereinzugsgebiet „Rotwiesengraben“, aber außerhalb einer Hochwasserzone.¹³ Aus der Gefährdungsklassen-Analyse von „GeoVeris“ ergibt sich die Gefährdungsklasse 1, wonach die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren besteht.¹⁴

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine starke Gefährdungsklasse bei **Starkregenereignissen**.¹⁵

Das geringe Hochwasserrisiko entspricht den meisten Grundstücken der Bodenrichtwertzone. Die hohe Starkregengefährdung hingegen betrifft nur den nördlichen Randbereich der Bodenrichtwertzone. Hier ist m.A.n. ein **Abschlag von -5 % gegenüber dem Bodenrichtwert** angemessen.

Altlasten/Bodengüte

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontaminierung führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Mannheim, Wohnungsgrundbuch von Mühlhausen, Blatt 1697

Das Amtsgericht Heidelberg hat mir einen amtlichen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt (Stand: 25.04.2023), der inhaltlich hier zugrunde gelegt. Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.¹⁶ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestand in **Abteilung II** des Grundbuchs ein Zwangsversteigerungsvermerk, der am 25.04.2023 eingetragen wurde.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Wertermittlung kein Werteinfluss beimessen.

¹² Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 02.05.2024 unter <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=479653.94679507724&y=5455159.82583975>.

¹³ Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹⁴ Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Anlage 4.3 dieses Gutachtens.

¹⁶ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.



Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs

Etwaige **Hypotheken/Grundschulden** und andere Belastungen in Abt. III des Grundbuchs sind gesondert zu würdigen.

Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **Wohnungseigentum**. Dieses besteht aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i.V.m. dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen. Das Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer wird vor allem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung bestimmt.

Aufteilung

Die **Teilung** wurde am 07.09.1993 von der seinerzeitigen Eigentümerin erklärt und in der **Urkunde Nr. 538/ 1993** des Notars _____, beurkundet. Danach sollte auf dem seinerzeitigen Bauplatz ein **Wohngebäude mit 5 Wohnungen** errichtet werden. Ein Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung sollten nachgereicht werden. Die zu bewertende **Eigentumswohnung Nr. 2** ist in der Urkunde wie folgt beschrieben:

„... Miteigentumsanteil zu 182/1000 [Anmerkung des Sachverständigen: handschriftlich von „152/1000“ in „182/1000“ abgeändert] verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Eigentumswohnung:

- **Diele**
- **Wohnen/Essen/Kochen**
- **Kind**
- **Bad**
- **Schlafen Eltern**
- **Loggia 1**
- **Loggia 2**

Gesamtwohnfläche: 65,55 m² und

der im Aufteilungsplan mit 2 gekennzeichnete Abstellraum [Anmerkung des Sachverständigen: handschriftlich durch „Hobbyraum +“ ergänzt], sowie das Sondernutzungsrecht an der mit 2 [Anm. d. SV: handschriftlich von „1“ in „2“ abgeändert] gekennzeichneten Garage; dem jeweiligen Eigentümer dieses Wohnungseigentums steht weiter das Sondernutzungsrecht (ausschließliche Benutzung) an dem im Aufteilungsplan mit 2 [Anm. d. SV: handschriftlich von „1“ in „2“ abgeändert] gekennzeichneten Stellplatz zu.“¹⁷ ... „Jede Sondernutzungsfläche darf auf Kosten der Sondernutzungsberechtigten eingezäunt werden.“¹⁸

In der zweiten Bewilligung, die vom gleichen Notar als „**Änderung einer Teilungsurkunde**“ beurkundet wurde,¹⁹ erhielt die Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums folgende Fassung:

„Der Miteigentumsanteil unter § 2, Ziffer 2.1 b) beträgt nicht 152/1000, sondern 182/1000. Mit diesem Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an folgenden -gelb umrandeten und mit Nr. 2 gekennzeichneten- Räumen verbunden:

- **Diele**
- **Wohnen/Essen/Kochen**
- **Kind**
- **Bad**
- **Schlafen Eltern**
- **Loggia 1**

¹⁷ Vgl. Teilungserklärung vom 07.09.1993, § 2 Ziffer 2.1 lit b).

¹⁸ Vgl. Teilungserklärung vom 07.09.1993, § 2 Ziffer 2.1.

¹⁹ Vgl. UR Nr. 637/1993 vom 11.10.1993 des Notars Karlheinz Schulz, Hirschhorn/Neckar.

- **Loggia 2**
- **Garage**
- **Hobbyraum**
- **Abstellraum.**

Dem jeweiligen Eigentümer dieses Wohnungseigentums steht weiter das Sondernutzungsrecht (ausschließliche Benutzung) an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Stellplatz zu.“

Im Zusammenhang mit der zweiten Bewilligung hat mir das **Grundbuchzentralarchiv Aufteilungspläne**²⁰ und die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** des Baurechtsamts beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 24.09.1993 übersandt.²¹

Sondernutzungsrechte

In der **Teilungserklärung vom 07.09.1993** wurden den einzelnen Wohnungen Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- Wohnung 1: Grundstücksteilfläche, Terrassenfläche, Außentreppe zum Eingang der Wohnung und 2 Stellplätze,
- **Wohnung 2: Garage, 1 Stellplatz,**
- Wohnung 3: 2 Stellplätze,
- Wohnung 4: 2 Stellplätze,
- Wohnung 5: 1 Stellplatz.

In der **Änderungsbewilligung vom 11.10.1993** wurde hinsichtlich der Wohnung Nr. 2 die zuvor als Sondernutzungsrecht eingeordnete **Garage nun als Sondereigentum** festgelegt. Dies entspricht auch der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.09.1993.

Die §§ 2 (Seite 4) und 3 (Seiten 4/5) der Teilungserklärung vom 07.09.1993 enthalten **Abgrenzungen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie Sondernutzungsrechten.**

Gewerbliche/freiberufliche Nutzung

Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung des Wohnungseigentums ist jederzeit zulässig, soweit keinem der anderen Eigentümer ein gravierender Nachteil entsteht.²²

Veräußerung des Wohnungseigentums

Es gibt keine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG a.F., allerdings ist eine Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.²³

Instandhaltungs- und Kostentragungspflichten

§ 9 der Teilungserklärung enthält umfangreiche Regelungen zur Instandhaltung und entsprechenden Kostentragungspflichten, die auch im Zusammenhang mit den eigentumsrechtlichen Zuordnungen zu betrachten sind. Sie weichen in Teilen vom üblichen Rahmen ab, z.B. Außenseiten der Garage als Sondernutzungsrecht (§ 9 Ziffer 1 i.V.m. § 2 Ziffer 2.1 lit. b). Dabei handelt es sich überwiegend um **rechtliche Fragen**, die hier nicht beantwortet werden können.

Mehrheit, Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Die Teilungserklärung sieht für Entscheidungen der Eigentümerversammlung eine einfache Mehrheit vor, wenn keine höhere Mehrheit vorgeschrieben ist.²⁴ Einmal jährlich ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen.²⁵ Dabei hat jeder Eigentümer eine Stimme (Kopfprinzip nach WEG).²⁶

²⁰ Vgl. Anlage 6.2 dieses Gutachtens.

²¹ Vgl. Anlage 6.3 dieses Gutachtens.

²² Vgl. § 6 der Urkunde vom 07.09.1993.

²³ Vgl. § 8 der genannten Urkunde.

²⁴ Vgl. § 12 Abs. 1 der Urkunde.

²⁵ Vgl. § 12 Abs. 4 der Urkunde.

²⁶ Vgl. § 13 der Urkunde.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Im **Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Rauenberg**, einsehbar im Geoportale Raumordnung Baden-Württemberg, ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.²⁷

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Um den Hummelberg 1. Änderung“**, der seit dem 18.03.1982 rechtskräftig ist.²⁸ Laut der **Nutzungsschablone** ist für das Bewertungsgrundstück maßgeblich:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: Maximal 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl: GRZ: 0,3
- Geschossflächenzahl: GFZ: 0,6
- Dachform: Satteldach 25-35°
- Bauweise: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Höhenlage bauliche Anlage: Traufhöhe entlang Erschließungsstraße bergseits max. 6,0 m, talwärts max. 4,00 m, jeweils gemessen in der Mitte des Gebäudes und bezogen auf Oberkante Gehweg (Traufhöhe: Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit Dachhaut)²⁹

Für das Flurstück 6909 gilt eine Festsetzung als **„Allgemeines Wohngebiet“**. Das sind nach § 4 Abs. 1 BauNVO Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Dort sind Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.³⁰ Ausnahmsweise können Betriebe Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.³¹ Die genauen Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete können je nach lokaler Bauleitplanung variieren und sind aus den zeichnerischen und textlichen **Festsetzungen** im Bebauungsplan „Um den Hummelberg 1. Änderung“ ersichtlich.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 6909 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete/Denkmalschutz

Für das Flst. 6909 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) bekannt.

²⁷ Vgl. Anlage 5.1 des Gutachtens.

²⁸ Vgl. Anlagen 5.2 und 5.3 des Gutachtens.

²⁹ Vgl. Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Um den Hummelberg 1+2“.

³⁰ Vgl. § 4 Abs. 2 BauNVO.

³¹ Vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO.



Ebenso liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone.³² Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Beim Baurechtsamt der Gemeinde Mühlhausen existiert eine **Bauakte** zum Bewertungsgrundstück. Abweichungen der Örtlichkeiten von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen (vgl. Seite 5 dieses Gutachtens).

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 6909 besteht laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Mühlhausen **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis**.³³

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Beim Ortstermin fanden sich an der Briefkastenanlage und dem Klingeltableau Namensschilder der Eigentümerin. Da kein Zutritt zur Wohnung gewährt wurde, kann nicht beurteilt werden, ob und wie die Wohnung genutzt wird, oder ob Miet- oder andere Nutzungsverhältnisse bestehen.

³² Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 03.05.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=19b09fe4-0edf-4997-98b8-9056f5ef96ae&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=478995.5409240667%2C5454460.488026224%2C480809.9763819667%2C5455333.685090339>.

³³ Auskunft des Bauamts Mühlhausen, E-Mail vom 02.10.2023.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 4) sind zu beachten.

Die Wohnung und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden. Vom Gemeinschaftseigentum waren die straßenseitig und von der gemeinschaftlich genutzten Gartenfläche aus einsehbar Bereiche der Gebäudehülle sowie die gemeinschaftlich genutzten Flächen im Treppenhaus und Untergeschoss einsehbar, zudem die zur ausschließlichen Benutzung zugeordneten PKW-Abstellplätze entlang der Sandäckerstraße.



Ansicht von Norden (Lage der Wohnung 2 rot markiert)

Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert ein **vollständig unterkellertes Mehrfamilienhaus**, das **um 1994 errichtet** wurde. Es besteht aus dem **Untergeschoss**, einem **Vollgeschoss** (Erdgeschoss), einem **ausgebauten Dachgeschoss** und dem **Spitzboden**. Nach den vom Grundbuchzentralarchiv übergebenen Aufteilungsplänen befinden sich im **Untergeschoss eine Wohnung** (Nr. 1) sowie **Nebenträume** und im **Erd- und Dachgeschoss jeweils 2 Wohnungen** (EG: Nrn. 2 und 3; DG: Nr. 4 und 5). Zu den Wohnungen im Dachgeschoss (Nrn. 4 und 5) gehören jeweils zusätzliche Flächen im **Spitzboden**.³⁴

Die Erschließung der **Wohnung Nr. 1** erfolgt über einen **separaten Eingang im Untergeschoss**, der über eine Außentreppe auf der nordwestlichen Giebelseite erreichbar ist. Die übrigen **Wohnungen (Nrn. 2 bis 5)** haben einen **gemeinsamen Hauseingang im Erdgeschoss** auf der südwestlichen Traufseite (Straßenseite).

³⁴ Vgl. hierzu Anlage 6.2 des Gutachtens.

3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Satteldach** und ist im Fassaden- und Dachbereich stark gegliedert. Es besteht aus teilweise **ausgebautem Untergeschoss**, Erdgeschoss sowie **ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden**. Das Gelände hat starkes Gefälle nach Nordosten, so dass das Untergeschoss talseitig ebenerdig liegt und hier ebenfalls ausgebaut ist. Die Wohnung im Untergeschoss hat eine **Terrasse**, die übrigen Wohnungen verfügen jeweils über zwei **Loggien**.

Fassade/Rohbau

Fundamente nicht bekannt, vermutlich Beton-Streifenfundamente | **Außenwände** im Untergeschoss als Betonwände, darüber Mauerwerk (vermutlich Hochlochziegel) | **Fassaden** mit Rauputz verputzt und weiß gestrichen | teilweise Kiesbeet als Spritzschutz | **Innenwände** aus Beton oder Mauerwerk | **Geschossdecken** über dem Unter- und Erdgeschoss vermutlich als Stahlbetondecken, über dem Dachgeschoss Holzbalkendecke | **Geschosshöhen** im Unter- und Erdgeschoss lt. Bauplänen 2,57 m, im Dachgeschoss 2,50 m | **i.W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Dach/-eindeckung

Satteldach in Zimmermannskonstruktion aus Holz, Dachneigung ca. 35° | vermutlich Mineralfaser-Dämmung | **Eindeckung** mit roten Betondachsteinen | außenliegende **Dachrinnen** und Fallrohre aus Zinkblech mit Zuläufen von Loggien im DG | Treppenhaus als Spitzdachgaube ausgebildet | **Loggien** im DG auf Südwestseite als Dacheinschnitte | **Schornstein** auf südwestlicher Dachfläche, mit roten Eternittäfelchen verkleidet | relativ große **Dachüberstände** an Ortsgängen und Traufseiten, mit braun gestrichenen Brettern verkleidet | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Geschoss-/Treppen

Vom UG bis zum DG **Stahlbetontreppen**, Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten mit Kunststeinbelag, Flurbereich und Podeste entsprechend | **Treppengeländer** als weiß lackiertes Stahlgeländer mit ebensolchen Füllungsstäben, zusätzlich Handlauf an Begrenzungswänden | Decken und Wände verputzt, mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen | **durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Hauseingang/Fenster

Eigener Hauseingang von **Wohnung Nr. 1** mit Vordach | gemeinschaftlicher Hauseingang (**Wohnungen Nrn. 2 bis 5**) auf südwestlicher Traufseite zum Treppenhaus, als rechtwinkliges Dreieck ausgebildet | **Hauseingangstür** ohne Vordach, als Kunststoff-/Metallkonstruktion mit Profilzylinderschloss, Briefkasten und Klingeltableau seitlich an Wand befestigt | Fenster im Treppenhausbereich als Sprossenfenster | **Kellerfenster** als verzinkte Stahlkellerfenster mit Mäusegittern, Kunststofflichtschächte mit Gitterrostabdeckung | in Wohnbereichen weiße **Kunststofffenster** mit Isolierverglasung und Einhand-Beschlägen (zumeist Dreh-Kipp), zu Loggien entsprechende Fenstertüren | Fenster und Balkontüren mit Kunststoff-**Rollläden** (außer Treppenhaus, Gauben, Spitzboden- und Dachflächenfenster) | **Fensterbänke** außen in Leichtmetall, innen nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Sonstige Bauteile

Erker und **Gaube** im Bereich des Treppenhauses | **Loggien** bei Wohnungen Nrn. 2 bis 5

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung war nur im Bereich des **Treppenhauses und der gemeinschaftlichen Kellerbereiche** möglich. Für die nicht einsehbaren Bereiche bzw. Tertiärstrukturen (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Ausbau/Innentüren

Wohnungseingangstüren mit Türblättern und Zargen in Eiche-Holzoptik oder -furnier, Drückergarnituren und Profilzylinder, Türspione | **Innentüren** vermutlich als Fertigtüren mit Drückergarnituren und Buntbartschlössern | Stahlblechtüren zum Heizungs- und Kellerabstellraum, **Kellerabstellräume** durch Stabmattenverschläge mit entsprechenden Türen abgeteilt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Oberflächen

Boden Kellerbereich **UG** mit Zementestrich (vermutlich mit Schall- und Wärmedämmung), Deckenuntersichten im UG gestrichen | Wände und Decken in **Wohnräumen** vermutlich verputzt, tapeziert und/oder gestrichen | Böden der Wohnräume vermutlich mit Teppich-, Laminatböden o.Ä. | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Sanitär

Waschküche/Trockenraum im Untergeschoss mit Kellerfenstern, Decke und Wände aus Beton, weiß gestrichen, Waschmaschinen-Stellplätze als niedriges Podest ausgebildet, Boden mit braun-changiertem Fliesenbelag und Bodeneinlauf, Wasser- und Stromanschlüsse auf Putz (vermutlich an wohnungseigene Zähler gekoppelt), **Hebeanlage** | **Badezimmer**, nach dem Aufteilungsplan mit Außenfenster, Boden vermutlich mit Fliesenbelag, vermutlich raumhoch gefliest | Sanitärausstattung vermutlich bestehend aus Badewanne, Dusche, Wand-Hänge-WC und Waschbecken | **i. W. durchschnittlicher bis etwas gehobener Ausstattungsstandard**

Ausbau/Küche

Nach dem Aufteilungsplan keine separate **Küche**, sondern in Wohn-Ess-Bereich integriert | vermutlich Fliesenspiegel im Bereich der Einbaugeräte | eine evtl. vorhandene **Einbauküche** ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Heizung/Wasser

Gasanschluss und -zähler im Heizungsraum | gasbefeuerte **Zentralheizungsanlage** mit Gas-Heizkessel (Fabrikat: Wolf Klimatechnik) | vermutlich zentrale **Warmwasseraufbereitung** | **Wärmeabgabe** vermutlich über Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen | Hausanschluss und Wasseruhren im Heizungsraum | **Wasseraufbereitungsanlage** (Fabrikat: BWT, Typ: Bewamat duo) | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Elektro/Lüftung

Metall-**Zählerschrank** im Untergeschoss mit 6 Zählerplätzen | **Leitungen** in den Wohnbereichen vermutlich unter Putz verlegt, in den Kellerbereichen auf Putz | **Schalter und Steckdosen** in den einsehbaren Bereich aus weißem Kunststoff | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Besonderheiten und Zubehör der Wohneinheit

Eine eventuelle Einbauküche oder **Wohnungseinbauten** wurden mir nicht bekannt und sind nicht Gegenstände dieser Wertermittlung.

Außenwohnbereich

Terrasse der Wohnung Nr. 1 im Untergeschoss teilweise mit **Wintergarten** überbaut | **Loggien** der Wohnungen Nrn. 2 bis 5 mit Stahlgeländer und Holzverkleidung | vermutlich Fliesen- oder Klinkerbelag

3.1.3 Außenanlagen

Garage und PKW-Stellplätze

Garage der Wohnung Nr. 2 als Beton-Fertigarage mit Stahl-Schwinger | entlang der Sandäckerstraße insgesamt **acht PKW-Stellplätze** mit Belag aus Betonpflastersteinen und Rasengittersteinen | seitlich des mit Betonpflastersteinen befestigten Hauszugangs **Mülltonnenstellplatz**, mit Holz-Palisaden vom Zugang begrenzt

Außenanlagen/Zubehör

Hauszugang von Sandäckerstraße zu Hauseingängen (Wohnung Nr. 1 separat, Wohnungen Nrn. 2 bis 5 gemeinschaftlich) mit Betonsteinpflaster befestigt | gemeinschaftliche **Außentreppe** vom Straßenniveau zum Hauseingangsbereich der Wohnung Nr. 1 gestaltet wie die Hauseingangstreppe dieser Wohnung, mit Edelstahlgeländer gegen Absturz gesichert | **rückwärtiger Garten** überwiegend als **Sondernutzungsfläche der Wohnung Nr. 1** zugeordnet und mit Stabmattenzaun und Gartentörchen eingezäunt | **gemeinschaftlicher Garten** überwiegend Raseneinsaat, teilweise bepflanzte Blumenrabatten | vom **Hauseingangsbereich der Wohnung 1** zum Garten der Wohnung Nr. 1 Fußweg, mit Beton-Blockstufen und Betonsteinen befestigt

Zur Sandäckerstraße hin ohne **Einfriedung** | zum nordwestlichen Nachbarn hin **Grenzbebauung** durch Garage, dahinter Holz-**Sichtschutzwand**, nach Nordosten hin **lebende Hecke**, Mäuerchen und Maschendrahtzaun; **Eigentumsverhältnisse** an den Einfriedungen nicht bekannt

Es werden übliche **Grundstücks- und Hausanschlüsse** unterstellt.

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Modernisierungen umfassen solche Maßnahmen, die den Wohn-/Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. **Instandhaltung** bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. **Instandsetzung** beschreibt v.a. die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler/Mangelfolgeschäden).

3.2.1 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass hier **kein Baumangel-/Bauschadensgutachten** erstellt wird; die Angaben zum Bauzustand sowie zu den Schäden/Mängeln sind nur unvollständig. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen und zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier **nicht Auftragsgegenstand** und geschuldet.

An dem Mehrfamilienhaus sind nur wenige Modernisierungen als nutzwertrelevante (strukturelle/ energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen erkennbar. **Der Bewertungsgegenstand zeigt insgesamt einen durchschnittlich instandgehaltenen Zustand.**

Zur Beurteilung des **Bauzustands** sind nur typologisch vergleichbare und in üblichem Umfang bewirtschaftete Durchschnittsobjekte maßgeblich. **Zustandsdefizite** sind i.W. durch Baumängel (Planungs-/Ausführungs-/Materialfehler), durch Bauschäden infolge äußerer Einwirkung bzw. unterlassene Instandhaltung oder durch technisch-dekorative Überalterungen begründet.



Fassaden/-flächen

Die **Gebäudehülle** entspricht im Wesentlichen den Anforderungen des Baujahrs, vermutlich wurde in der Vergangenheit eine Erneuerung des Anstrichs durchgeführt. Insgesamt scheint unter **energetischen Maßnahmen** eine mittelfristige Verbesserung angezeigt.

Dach/-eindeckung

Im **Dachbereich** herrschen Konstruktionen aus dem Baujahr vor.

Fenster/-türen

Die **Fenster und Fenstertüren** entstammen vermutlich dem Baujahr. Sie befinden sich augenscheinlich in einem ordentlichen Zustand.

Hauseingang/Treppen

Die **Haustüranlage und die Fenster im Treppenhausbereich** des gemeinschaftlichen Eingangs (Wohnungen Nrn. 2 bis 5) stammen vermutlich aus dem Baujahr. Die **ältere Briefkasten- und Klingelanlage** und der in den Randbereichen nicht befestigte **Bodenbelag** wirken etwas ungepflegt. Dieser Eindruck wird im Innenbereich bestätigt; hier ist im Bereich von **Wandbekleidungen und Treppengeländer** ein Neuanstrich erforderlich. Im Kellerflur ist Unrat und **Sperrmüll** abgestellt, der aus brandschutztechnischen Gründen entfernt werden muss. Der Hauseingangsbereich der Wohnung Nr. 1 ist gut instand gehalten; hier wurde auch die **Außentreppe** erneuert und ein Vordach angebracht.

Innenausbau

Die **Wohnungseingangstüren** hinterlassen einen guten Eindruck. **Schönheitsreparaturen** sind erforderlich. Die nach einer Leckage **abgetrockneten Sockelbereiche** am Heizungsraum sind beizuarbeiten. Zum Innenausbau der einzelnen Wohnungen kann mangels Zutritt keine Angaben gemacht werden. Er befindet sich vermutlich in einem **durchschnittlichen Zustand**.

Sanitär/Küche

Um Zustand von Sanitär- und Küchenbereichen können keine Angaben gemacht werden. In der Waschküche ist **Sperrmüll** eingelagert, der zu entfernen ist.

Gebäudetechnik

Über die Gebäudetechnik ist wenig bekannt. Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage stammt vermutlich **aus dem Baujahr**; das Herstelljahr wurde mir nicht bekannt. Gleiches gilt für die übrige Gebäudetechnik. Hier ist kurz- bis mittelfristig mit Maßnahmen zu rechnen.

Loggien

Das Holzwerk, besonders im Bereich der Geländerfüllungen an den Balkonen, ist verwittert und bedarf es **neuen Holzschutzes**. Dies gilt zum Teil auch für die Holzverkleidung der Dachüberstände.

Garage

Die Garage war nicht zugänglich, das Flachdach nicht einsehbar. Die **Fassade** der Garage, insbesondere auf der Garagenrückseite, macht einen Neuanstrich erforderlich.

Außenanlagen

Die Garten- und Außenanlagen sind **einfach gestaltet**, befinden sich aber in einem recht ordentlichen Zustand. Ein **Dichtigkeitsnachweis für die Grundleitungen** liegt mir nicht vor.

Sonstiges

Ein Schädlings- oder Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite an der Tragstruktur waren nicht erkennbar. Diesbezüglich erfolgten **keine weiteren Untersuchungen**; solche sind ggfs. gesondert zu veranlassen.

Energieausweis/energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, ein Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Nach Angaben des Verwalters liegt für das Gebäude kein Energieausweis vor.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein **Bestandsgebäude aus den 1990er Jahren**. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Öl- und Gasheizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

3.2.2 Investitionsrückstau/Wirtschaftliche Minderungen

Als **Wertminderung für Investitionsrückstau** ist nur der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand üblich bewirtschafteter Vergleichsobjekte zu erreichen. Hierbei handelt es sich nicht um vollständige Bau-/Modernisierungskosten, sondern um überschlägig kalkulierte, wertermittlungssystematische Ansätze anhand lage-/objektbezogener Kennwerte zur marktgerechten Würdigung von Zustandsabweichungen gegenüber einem „Durchschnittsobjekt“.

Gesamtbeurteilung

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von knapp 30 Jahren** durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude mit dem **Baujahr 1994** auch Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohnhaus aus dem Jahr 1994 hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Wertinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.



Das **Gemeinschaftseigentum** hinterlässt (soweit einsehbar) einen durchschnittlichen Eindruck, zeigt in verschiedenen Bereichen aber Instandhaltungsbedarfe. Zum 31.12.2022 wurden für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Vermögensbericht folgende Endbestände der Rücklagenkonten genannt:³⁵

- Rücklagenkonto 1: 3.113,61 €,
- Rücklagenkonto 2: -10.000,00 €,
- Rücklagenkonto 3: 23.000,00 €.

Angesichts des Alters der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage ist damit zu rechnen, dass sie in nächster Zeit ausgetauscht werden muss; weitere Instandhaltungsmaßnahmen sind ebenfalls kurz- bis mittelfristig zu erwarten. Allein aus dem Zustand des Gemeinschaftseigentums werden Marktteilnehmer **keinen Werteeinfluss** ableiten. Zum Zustand des **Sondereigentums** kann mangels Zutrittsmöglichkeit keine Angabe gemacht werden, so dass auch hier **unmittelbar kein Zu- oder Abschlag** erfolgt. Allerdings führt die Ungewissheit über den tatsächlichen Zustand des Sondereigentums dazu, dass Marktteilnehmer einen **Risikoabschlag** vornehmen, weil der Zustand möglicherweise schlechter ist als hier angenommen.

3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ/GRZ)

Die **Geschossfläche** ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§ 20 BauNVO), die Grundfläche nach § 19 BauNVO. Es wurden ermittelt:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| • Grundfläche, rd. | 200 m ² |
| • Geschossfläche, rd. | 180 m ² |
| • Wertrelevante Geschossfläche, rd. | 406 m ² |

Grundstückskennzahlen (Grundstück: 581 m²)³⁶ GRZ= 0,34 / GFZ= 0,31 / WGFZ: 0,70

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Das Bauamt der Gemeinde Mühlhausen hat mir eine Flächenermittlung des planenden Architekten überlassen. Der Architekt hat die Wohnfläche des Innenbereichs der Wohnung Nr. 2 mit 65,55 m². Allerdings blieben die Loggien in seiner Berechnung ohne Ansatz.

In der Teilungserklärung und im Grundbuch ist die Wohnfläche mit 65,55 m² angegeben. Die Abweichung dieses Werts von der von mir mit 67,79 m² abgeleiteten Wohnfläche beträgt rd. 3,3 % und ist nur marginal. In dieser Wertermittlung wird die im Grundbuch angegebene **Wohnfläche von rd. 66 m²** verwendet.³⁷ Die Nutzfläche des Hobbyraums im Untergeschoss beträgt rd. 13 m², die des Kellerabstellraums 4 m². Die Garage hat eine Nutzfläche von 15 m².³⁸

³⁵ Vgl. Hausgeldabrechnung vom 23.10.2023, Seite 18/27.

³⁶ Vgl. Anlage 5.4 des Gutachtens.

³⁷ Vgl. Anlage 6.4 des Gutachtens.

³⁸ Vgl. Anlage 6.4 des Gutachtens.



Wohnfläche, rd.	66 m²
Nutzfläche Hobbyraum, rd.	13 m²
Nutzfläche Kellerabstellraum, rd.	4 m²
Nutzfläche Garage, rd.	15 m²

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Sondereigentum

Bewertungsgegenstand ist eine **Eigentumswohnung im Erdgeschoss** eines kleinen Mehrfamilienhauses mit **insgesamt 5 Wohneinheiten**. Das Gebäude entstand **um 1994**. Die Wohnlage ist durchschnittlich bis stärker gefragt. Zu der zu bewertenden Wohnung gehören ein **Hobbyraum** im Untergeschoss, eine **Garage** und ein davor liegender **PKW-Stellplatz**.

Größe

Die Wohnung ist mit **rd. 66 m²** eher klein. Sie umfasst **2,5 Zimmer** (das halbe Zimmer als kleines Kinderzimmer, rd. 8 m²). Die Wohnung hat **1 Sanitärraum (Badezimmer)**, aber **keine separate Küche**. Die Eigentumswohnung verfügt über **2 Außenwohnbereiche** (Wohn- und Schlafzimmer, Grundfläche insgesamt 4,5 m²). Im Untergeschoss gibt es einen **Hobbyraum (13 m²)** und einen **Kellerabstellraum (4 m²)**.

Aufteilung

Mangels Zutritt muss die Aufteilung aus dem Aufteilungsplan entnommen werden. Es wird unterstellt, dass keine Grundrissveränderungen vorgenommen wurden. Durch die mittig eingelegte **Diele** sind alle Wohnräume erschlossen. Talseitig nach Nordosten liegt der große **Wohnraum** mit 29,90 m², in den auch der **Kochbereich integriert** ist, und der durch eine **Loggia** an der nördlichen Gebäudeecke ergänzt wird. Auf der nordwestlichen Giebelseite liegen das **kleine Kinderzimmer** (8,24 m²) und das **Badezimmer** der Wohnung (7,45 m²), das über ein Außenfenster verfügt und nach dem Bauplan mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Das **Schlafzimmer** misst 12,82 m² und hat ebenfalls ein Fenster auf der nordwestlichen Giebelseite; zusätzlich verfügt es über eine kleine **Loggia**, die auf dem Straßenniveau liegt und von der einsehbar ist. Im Untergeschoss verfügt die Wohnung neben dem üblichen Kellerabstellraum (3,73 m²) über einen gemauerten **Hobbyraum** (13,20 m²), der über den Kellerflur über eine Tür mit Profilylinder erschlossen ist und über ein Fenster verfügt (Lichtschacht). Die **Belichtung** der Räume im Erdgeschoss ist vermutlich gut.

Wohn-/Nutzwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine **Eigentumswohnung mit rd. 66 m²** in einem **5-Familien-Haus**. Die Wohnung hat **2,5 Zimmer** und eine gute **Raumaufteilung**. Repräsentative Ansprüche werden nicht erfüllt. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse sind relativ gut, allerdings wurden die Freiräume als **Sondernutzungsrechte** zugeordnet.

Die Wohnung verfügt vermutlich über eine **durchschnittliche Ausstattung**, der **Instandhaltungszustand** ist mangels Zutrittsmöglichkeit nicht bekannt und wird als durchschnittlich unterstellt. Insgesamt resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.



3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf **die Risikoeinschätzung** handelt es sich um eine durchschnittliche bis stärker gefragte Wohnlage. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner Architektur, Fassadengestaltung und Aufteilung durchschnittlich gefragt.

Die Wohnung verfügt über einen mittleren Wohnwert und eine durchschnittliche Ausstattung. Sie zeigt eine kompakte, aber gut aufgeteilte Wohnfläche und ist für einen **1- bis 2-Personenhaushalt** mit durchschnittlichen Anforderungen geeignet. Das **Flächen-/Ausfallrisiko** bei Vermietung ist hinsichtlich des Lage-/Mietniveaus, erwarteter Fluktuationsintervalle und struktureller Gegebenheiten m.A.n. unterdurchschnittlich.

Etwas nachteilig sind die Lage des Schlafzimmers nahe der Straße, die fehlende Separierung der Küche und der geringe Grad an **dekorativer/optischer Gebäudegestaltung**. Diese Aspekte reduzieren die Nachfrage.

Die allgemeinen **Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) und die **hohe Nachfrage nach Wohnraum** wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus. Die Vermarktungszeit aufgrund **Größe/Struktur/Drittverwendung** ist vermutlich unterdurchschnittlich. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau ein **leicht überdurchschnittliches Verwertungspotenzial**.

3.4.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Das **Hausgeld** beinhaltet umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Es beträgt nach telefonischer Auskunft des WEG-Verwalters derzeit **268,33 € monatlich, das sind rd. 3.220 € jährlich**.³⁹ Darin ist ein Anteil von monatlich 30,33 € für die Zuführung zur **Erhaltungsrücklage** enthalten (**jährlich 363,96 €**).

In der **Hausgeldabrechnung 2022**⁴⁰ fallen besonders **Rechts- und Beratungskosten** mit einem Betrag von anteilig 1.094,75 € auf (insgesamt für die Eigentümergemeinschaft: 6.015,10 €). Zudem hat die Eigentümergemeinschaft **Forderungen aus rückständigen Hausgeldzahlungen**. Zur Erhaltung der Liquidität für die laufende Bewirtschaftung mussten Gelder aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Die Eigentümer haben am 21.10.2023 eine **Sonderumlage zur Fassadensanierung in Höhe von 25.000 €** beschlossen, die mit Beschlussfassung fällig wird.⁴¹ Nach meinem Verständnis haftet der Erstehrer einer Eigentumswohnung entsprechend der **sog. Fälligkeitstheorie** nur für solche Hausgeldansprüche, die nach seinem Eigentumserwerb entstanden oder fällig geworden sind. Durchschnittliche Marktteilnehmer werden bei dem Beschluss von Sonderumlagen verunsichert. Zudem kann es sich auch auf das Gemeinschaftseigentum auswirken, wenn Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder zeitlich erst später durchgeführt werden können, weil die vorhandene Liquidität für andere Maßnahmen verwendet werden müssen oder Zahlungsrückstände uneinbringlich werden. Ich gehe davon aus, dass durchschnittliche Marktteilnehmer hierfür einen **Abschlag von -5.000 €** vornehmen werden.

³⁹ Telefonat mit dem WEG-Verwalter am 06.05.2024.

⁴⁰ Vgl. Hausgeld-Einzelabrechnung für Wohnung 2 vom 23.10.2023.

⁴¹ Vgl. Beschluss Nr. 46 der Beschlusssammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

3.4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, vom Baujahr an gerechnet, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV); im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Bei Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, RH, MFH) sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Das **Baujahr** wird hier mit 1994 angenommen, so dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag (20.11.2023) **29 Jahre** alt war und hat eine „rechnerische Restnutzungsdauer“ von **51 Jahren** hatte.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte **Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen**, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Je nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Maßnahmen bereits zurückliegen.

Modernisierungsmaßnahmen		Punkte (max.)	Punkte (durchgeführt)
1	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
3	Verbesserung der Leitungssysteme	2	0,0
4	Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
5	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
6	Modernisierung von Bädern	2	0,0
7	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Fußböden, Treppen	2	0,0
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		20	0,0



Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren m.A.n. keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen vorhanden, aus denen eine Änderung der Restnutzungsdauer abgeleitet werden könnte. Auch Tatbestände für eine Verkürzung der Restnutzungsdauer liegen meiner Meinung nach nicht vor.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2023 + 51 Jahre RND - 29 Jahre GND)

51 Jahre/1994

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungsstatus	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Bebauungsplan „Um den Hummelberg 1. Änderung“, hier: Allg. Wohngebiet
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Wohnwirtschaftliche Nutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,34, GFZ: 0,31, WGFZ: 0,70
Denkmalschutz	-
Verkehrsimmissionen	-
Hochwasser- und Starkregenrisiko	Geringe Hochwassergefahr, starke Gefährdung durch Starkregen (Abschlag: -5 %)
Sanierungsgebiet	-
Zwangsversteigerung	Zwangsversteigerungsvermerk (II/1)
Baulasten	-
Überbau	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Vermutlich Eigennutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs-/kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	ÖPNV: durchschnittlich, Individualverkehr: Sehr gut
Nachbarschaft	Zumeist 1-/2-geschossige Wohnbebauung
Wohnlage	Durchschnittlich bis stärker gefragte Wohnlage
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	581 m ²
Straßenfront	20 m
Grundstückstiefe	26 m
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksart	Reihengrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	5-Familienhaus
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss und Spitzboden
Wohnfläche Wohnung/Nebenflächen	Wohnfläche: 66 m ² (inkl. Loggien); Hobbyraum: 13 m ² ; Kellerabstellraum: 4 m ²
Aufteilung	2,5 Zimmer (1 kleiner Raum), Diele, Badezimmer, 2 Loggien
Ausbaustandard	i.W. durchschnittlich
Garagen-/Außenstellplätze	1 Garage, 1 PKW-Außenstellplatz
Qualität der Bebauung	Durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	Baujahr entsprechend, kein Energieausweis
Baujahr (Baujahr modifiziert)	1994
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	51 Jahre
Abstellraum	Hobby- und Kellerabstellraum im UG
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Abschlag: -5.000 € (Betriebs-/ Bewirtschaftungskostensituation); Abschlag wegen eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den **Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs** entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Diese Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Nach § 6 ImmoWertV sind dabei das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren anzuwenden.

Ertrags- und Sachwertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der **nachhaltig erzielbare Ertrag** im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn der **in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert** von maßgeblicher Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren **Typisierung** die Heranziehung von **Vergleichsfällen** ermöglicht. Für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen mit der Lage, der Größe und dem Zustand des Wertermittlungsobjekts steht entweder die Eigennutzung oder die Erzielung einer Rendite durch Vermietung im Vordergrund.

Verfahrenswahl

Der **Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis** mit Sitz in Leimen ist im Gebiet der Gemeinde Mühlhausen für die Erfüllung der Aufgaben nach der Verordnung der Landesregierung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte zuständig. Um das **Vergleichswertverfahren** durchführen zu können, hatte der Sachverständige beim Gutachterausschuss eine Auskunft aus der dort zu führenden **Kaufpreissammlung** (§ 195 BauGB) beantragt. Die Erfahrungen machen deutlich, dass Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, weil dieses Verfahren die Preisbildung auf diesem Grundstücksteilmarkt am besten widerspiegelt. Allerdings kann das Vergleichswertverfahren nur dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Merkmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand etc.) zur Verfügung stehen bzw. ausreichend ausgewertet sind.

Der zuständige Gutachterausschuss hat mir am 22.04.2024 mitgeteilt, dass wegen personeller Engpässe bislang **keine Kaufpreise ausgewertet** werden konnten. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist daher nicht möglich. Auch Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) können von diesem Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden. Ich verwende daher die Angaben des benachbarten **Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim**, der für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableitet. Die dort angegebenen Daten werden von mir sachverständig für den Bewertungsgegenstand angepasst.

Modellkonformität

Nach dem **Grundsatz der Modellkonformität** (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Dies betrifft insbesondere die Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren.

Eine vollständige Modellkonformität würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes galt. Die sich ergebenden Korrekturen müssten modelltheoretisch nach der Marktanpassung in die Wertermittlung eingeführt werden. Durch eine solche Darstellung würde diese Werteinschätzung sehr unübersichtlich. In dieser Wertermittlung werden deshalb die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Eingangsdaten verwendet. Die Korrektur, die sich aus der Abweichung des Wertermittlungsstichtags vom Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Liegenschaftszinssatz verwendet, der sich für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Daten zum Wertermittlungsstichtag ergibt, anschließend wird eine zeitliche Anpassung zur Berücksichtigung der preislichen Entwicklung vorgenommen. Insofern wird hier von der Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 2 ImmoWertV und den Hinweisen der ImmoWertA Gebrauch gemacht.⁴²

5.2 Bodenwertermittlung

Verfahrensgrundsätze

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein geeigneter objektspezifischer Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Die **Bodenrichtwertzonen** sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 % betragen.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Nußloch sowie die vom Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.

⁴² Vorgehen entsprechend einer grundsätzlichen Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises im Telefonat vom 01.08.2023.

Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir keine Grundstückskaufpreise für eine Vergleichswertermittlung vor. Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis wurde für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter Bodenrichtwert ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Art der Nutzung / Anbauart	Wohnbaufläche
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Grundstückstiefe	40 m
• BRW-Nummer	32650118
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023⁴³	
	480 €/m²

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen **Merkmale der Richtwertzone** ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbarumfeld (Wirkung von Parks oder repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden), die Nähe zu Immissionsquellen (Hauptstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe, technische Infrastrukturen) und grundstücksspezifische Merkmale (Zuschnitt, Topografie, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) zu würdigen.

Gemäß § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
Gemeinde	Mühlhausen	entsprechend	
Bodenrichtwert	480 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2023	20.11.2023	A 1

Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend	
Ausnutzung	GFZ: 0,6	GFZ: 0,31	A 2
Grundstücksgröße	keine Angabe	581 m ²	

Erläuterungen zu den Anpassungen bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

⁴³ Siehe Anlage 9 dieses Gutachtens.



A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 veröffentlichten Richtwert dar.⁴⁴ Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises leitet derzeit keine **Bodenwertindexreihe** ab.⁴⁵

Die Bodenpreisentwicklung kann anhand der Indexreihen des Statistischen Bundesamtes nachvollzogen werden, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt bspw. der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“⁴⁶ Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Die Region des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises wird zur **Lagekategorie der städtischen Kreise** gezählt (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Für Mehrfamilienhäuser wird kein eigener Häuserpreisindex abgeleitet, jedoch für **Eigentumswohnungen**. Im 4. Quartal 2023 lag der Preisindex für Eigentumswohnungen in städtischen Kreisen bei 136,5, im gleichen Vorjahresquartal (Stichtag des Bodenrichtwerts) bei 147,0, so dass eine Minderung in 12 Monaten von -7,1 % resultiert.⁴⁷

Auch das Unternehmen vdp-research GmbH veröffentlicht im Auftrag des **Verbands deutscher Pfandbriefbanken** quartalsweise Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland. In der Veröffentlichung „vdp-Index Q 4 2023“ heißt es:

„Wie in den ersten drei Quartalen gaben die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt auch im Schlussquartal 2023 nach: Der vdp Immobilienpreisindex nahm um 7,2 % im Vergleich zum vierten Quartal 2022 ab. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 verringerte sich der Index um 2,2 %. Die Wohnimmobilienpreise wiesen eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im dritten Quartal 2023 auf und gingen um 6,1 % im Jahresvergleich und um 1,6 % im Quartalsvergleich zurück. Dabei folgten die Preise sowohl für selbst genutztes Wohneigentum als auch für Mehrfamilienhäuser diesem Trend.“

Aufgrund der beschriebenen Wertentwicklung leite ich die Notwendigkeit einer weiteren zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 480 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Q/2022 zum 4. Q/2022 um -7 % (Faktor: 0,93) angepasst.

Zeitliche Anpassung: -7 % aus 480 €/m²:

rd. -34 €/m²

Daraus ergibt sich der zeitlich angepasste Bodenrichtwert mit **446 €/m²**.

A 2 Bauliche Ausnutzung

Nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis werden derzeit keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ermittelt. Die bauliche Ausnutzung ist bei dem Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von 0,31 s geringer als die bauplanungsrechtlich zulässige Ausnutzung von GFZ: 0,6, hat aber nach den Erfahrungen des Sachverständigen in der Lage des Bewertungsgrundstücks keine Wertrelevanz. Insofern ist **keine Anpassung** des Bodenrichtwerts erforderlich.

⁴⁴ Die Hinweise in den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage) nennen das Datum der Beschlussfassung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und wurden diesbezüglich noch nicht aktualisiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Hinweise analog für den Stichtag 01.01.2023 anzuwenden sind.

⁴⁵ Vgl. Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage), Seite 24.

⁴⁶ Vgl. Seite 14 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023, 2. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

⁴⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 04.05.2024 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.



Starkregengefährdung

Hinzu kommt der bereits oben beschriebene Nachteil aus der Starkregengefährdung.

Anpassung Starkregengefährdung: -5 % aus 480 €/m²: rd. -24 €/m²

Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m²	=	480,00 €
<hr/>		
WGFZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts	=	-
Nutzungsrelevante, zugeordnete Fläche (m ²)	=	581
II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²		446,00 €
<hr/>		
Nutzungsrelevante Fläche (m ²)	=	581
Ausgangswert (€/m ²)		480,00
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 20.11.2023 (€/m ²)		-34,00
Anpassung Starkregengefährdung		-24,00
Zwischenwert (€/m ²)	=	422,00
Anpassung: bauliche Ausnutzung		
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²)	=	422,00
III. Bodenwert des Bewertungsobjekts		245.182 €
<hr/>		
Nutzungsrelevante Fläche (€)	=	245.182
Grundstücksflächenanteil (m ²)		581
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m ²)		x 422,00
IV. Bodenwertanteil der Wohnung 2		44.623 €

182/1.000 Miteigentumsanteil aus 259.126 €

Der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils beträgt rd. 44.623 €.

5.3 Ertragswertermittlung

Verfahrensgrundsätze

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und des Reinertrags (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7 ImmoWertV) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Schematisch lässt es sich wie folgt darstellen:

	Jahresrohertrag- Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Wohnfläche

Die **Wohnfläche** der Eigentumswohnung beträgt rd. 66 m² zuzüglich Hobby- und Kellerabstellraum. Zudem sind eine Garage und ein PKW-Außenstellplatz vorhanden.

Markttüblich erzielbare Roherträge/Nettokaltmiete

Der **Rohertrag** nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. **Marktübliche Erträge** sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV). Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall wird als Ausgangspunkt die Nutzung der Wohnung nebst Hobby- und Kellerabstellraum sowie garage und PKW-Außenstellplatz als nachhaltig unterstellt. Mühlhausen hat keinen eigenen Mietenspiegel. Zur Ableitung der Miete werden daher **Marktdaten** aus Internetportalen, Research-Daten von Beratungs- und Forschungsunternehmens, Informationen von Immobilienmaklern und eigene Recherchen zu Vergleichsobjekten herangezogen. Nicht ausgeschlossen ist, dass sich die **Datengrundlagen** überschneiden.

Marktübliche Wohnungsmieten

Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Wohnfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
ImmoScout24 ⁴⁸	Mühlhausen	>30–60 m ²	10,44	7,90-14,29
ImmoScout24 ⁴⁹	Mühlhausen	>60–90 m ²	10,84	7,50-14,04
On-geo ⁵⁰	Mühlhausen	-	8,65	7,25-10,32
F+B ⁵¹	Bj. 1994, Mühlhausen, mittlere Wohnlage	66 m ² , mittlere Ausstattung	6,99	-

⁴⁸ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 10/2022 bis 12/2023, Bestellung vom 01.05.2024 durch on-geo GmbH, Erfurt.

⁴⁹ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 10/2022 bis 12/2023, Bestellung vom 01.05.2024 durch on-geo GmbH, Erfurt.

⁵⁰ Vgl. on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien, dabei wurden 1.340 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

⁵¹ Vgl. Datenquelle: GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg; nachhaltig erzielbare Miete in €/m² zum Stichtag 01.01.2022; Methodik: Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird. In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietspiegelindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.



F+B ⁵²	Bj. 1994, Mühlhausen, gute Wohnlage	66 m ² , mittlere Ausstattung	7,34	
Fahrländer ⁵³	Mühlhausen (Altbau)	Ø 4 Räume, Miet-Whg.	9,80	-
Mietenspanne (aus Mittelwerten)			6,99-10,84 €/m ²	

Mietansatz

In der Miethöhe sind die Lage, die Gebäudeart, der Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, die Grundrissstruktur, der (energetische) Zustand und etwaige Nebenflächen (Nutzwert) zu würdigen. Zu beachten sind darüber hinaus die Objektgröße und der absolute Mietertrag bzw. der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen i.d.R. höhere Mieten). Differenzen gegenüber tatsächlichen (Soll-)Mieten werden ggfs. gesondert berücksichtigt. Bei den Mietansätzen sind als **mietpreisrelevante Merkmale** insbesondere zu würdigen:

- Durchschnittliche bis stärker nachgefragte Lage mit durchschnittlicher öffentlicher und guter individueller Verkehrsanbindung,
- 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien, 66 m² Wohnfläche, gute Raumaufteilung, gemauerter Hobbyraum im Untergeschoss, zusätzlich Kellerabstellraum, kleines Mehrfamilienhaus,
- durchschnittliche Ausstattung, durchschnittlicher Instandhaltungszustand, Garage, PKW-Stellplatz im Freien.

Es ist zu beachten, dass die von den Portalen „ImmoScout24“, „on-geo“ und „Fahrländer“ veröffentlichten Mietansätze aktuelle Angebotsmieten darstellen und nicht ortübliche Vergleichsmieten. Solche Angebotsmieten liegen i.d.R. über den marktüblichen Mieten.

Miete und Jahresrohertrag

Für die Wohnung wird die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete mit 8,75 € je m² Wohnfläche geschätzt, das sind monatlich 577,50 €, für den Hobbyraum auf 22,50 €, in der Summe monatlich 600 € (7.200 € jährlich). Für die Garage wird ein Ansatz von monatlich 50 € (600 € jährlich), für den vor der Garage liegenden PKW-Stellplatz von 20 € (240 € jährlich). Daraus ergibt sich eine monatliche Nettokaltmiete von insgesamt 670 € und ein jährlicher **Rohhertrag** von **8.040 €**.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, also die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV).

⁵² Vgl. Datenquelle: GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg; nachhaltig erzielbare Miete in €/m² zum Stichtag 31.12.2020; Methodik: Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird. In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

⁵³ Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung, Standortanalyse Wohnen Mühlhausen, 4. Quartal 2023, Seite 3.



Zur Wahrung der **Modellkonformität** sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten abzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. §§ 12 Abs. 5 Satz 2, 21 ImmoWertV). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Verwaltungskosten

Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit, unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse, kalkuliert.

Im Bewertungsfall wurden die Kosten der Verwaltung mit **420 €** für die Wohnung angesetzt,⁵⁴ mit vermietete Garagen und PKW-Außenstellplätze sind darin üblicherweise enthalten.

Instandhaltungskosten

Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart (Wohnnutzung, Schönheitsreparaturen trägt Mieter) ist mit 13,80 €/m² Wohnfläche jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag fortgeschrieben), das sind **für die Wohnung 911 €**.⁵⁵ Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und der Wartungsintensität (architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Für den gemauerten **Hobbyraum** im Untergeschoss (rd. 13 m²) wird ein hälftiger Ansatz gewählt (13 m² x 6,90 €/m²), das sind **90 €**. Die Instandhaltungskosten für die **Garage** werden mit **104 €**, die für den **PKW-Stellplatz im Freien** mit **35 €** angemessen berücksichtigt. Die Instandhaltungskosten betragen damit in Summe **1.140 €**.

Mietausfallwagnis

Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2 % Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt, das sind rd. **160 €**.⁵⁶

Betriebskosten

Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, soweit sie regelmäßig anfallen und nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich im Bewertungsfall mit **insgesamt 1.720 € jährlich**, das sind **21,4 % des Rohertrags**. Dies ist ein üblicher Ansatz.

⁵⁴ Wohnung: 275 € je Wohnung (Wert 2001) x 117,9 (VPI Oktober 2022) / 77,1 (VPI Oktober 2001, mit Basisjahr 2020).

⁵⁵ Wohnung: 9 €/m² Wohnfläche (Wert 2001) x 117,9 / 77,1.

⁵⁶ Rohertrag 8.040 € x 2 %.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Sie müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. §§ 33, 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV). Es ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind. Diese sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (vgl. § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Weil der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises keine Liegenschaftszinssätze ableitet, wird hier auf die Ansätze des Gutachter-ausschusses für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis zurückgegriffen.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** hat für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit bis 10 Wohneinheiten einen **Liegenschaftszinssatz von 1,9 %** abgeleitet.⁵⁷ Dieser Liegenschaftszinssatz gilt Wohnimmobilien mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einen Bodenrichtwert ab 300 €/m², marktübliche Mieterträge und Standardimmobilien ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (92 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2019 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Miete (€/m ²)	8,50	8,75
Min-Max Miete (€/m ²)	7,10 bis 10,00	-
Standardstufe	3,3	3,0
Ø Restnutzungsdauer	66 Jahre	51 Jahre
Ø Wohnfläche (m ²)	91	66
Ø Bodenrichtwert (€/m ²)	350	480
Ø Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	3.500	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	1.280-6.840	-

Der Zinssatz von **1,9 %** gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung. Die Standardabweichung beträgt $\pm 1,0 \%$. Wenn der durchschnittliche Wert bei **1,9 %** liegt und die **Standardabweichung $\pm 1,0 \%$** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Liegenschaftszinssätze zwischen **0,9 %** ($1,9 \% - 1,0 \%$) und **2,9 %** ($1,9 \% + 1,0 \%$) liegen sollten.

Der **Ertragsfaktor** dient einer einfachen, pauschalen Immobilienbewertung. Er ergibt sich aus dem Verhältnis vom erzielten Kaufpreis zum jeweiligen jährlich erzielbaren Rohertrag (marktübliche Nettokaltmiete) der Immobilie. Der genannte Gutachterausschuss nennt für die obige Referenzimmobilie einen Ertragsfaktor von durchschnittlich **33,8**, bei einer **Standardabweichung** in Höhe von **$\pm 11,0$** , d.h. die meisten Ertragsfaktoren liegen zwischen **22,8** und **44,8**.

⁵⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019 + 2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, S. 29.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz häufig vom **durchschnittlichen Zinssatz der Referenzimmobilie** ab. Im Folgenden wird die Auswertung des Gutachterausschusses für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis (Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten) sachverständig gewürdigt. Es werden folgende Grundsätze in die Abwägung mit einbezogen:

- Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler bzw. werthöher die Immobilie.
- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko, desto geringer der Zinssatz.
- Je niedriger die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Zinssatz.
- Die Lagequalität bzw. der Bodenwert hat einen besonders hohen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz: Je hochpreisiger der Boden, desto niedriger der Zinssatz.

Allgemein gilt: Vorteilhafte Merkmale der Immobilie (gute, nachgefragte Lage, moderne Ausstattung, gute Vermietung, gute Infrastruktur, gute Drittverwendung usw.) führen in der Regel zu niedrigeren Zinssätzen bzw. höheren Verkehrswerten!

In Bezug auf die **Risikoeinschätzung im Bewertungsfall** wird auf die Ausführungen zur Marktfähigkeit (Abschnitt 3.4.1) verwiesen. Im Ergebnis weichen die Merkmale und Risiken der Referenzimmobilien nur unwesentlich von denen des Bewertungsobjekts ab. Die wesentlichen Abweichung bestehen in der Restnutzungsdauer, dem Bodenrichtwert und der Wohnungsgröße. Die höhere Restnutzungsdauer und der niedrigere Bodenrichtwert der Referenzimmobilie wirken sich dabei gegenläufig auf den Liegenschaftszinssatz aus. Die kleinere Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts bedeutet angesichts der Bevölkerungsstruktur von Mühlhausen⁵⁸ ein geringfügig höheres Risiko, so dass der Liegenschaftszinssatz etwas erhöht werden sollte.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes die Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 untersucht. Der Preisindex für Eigentumswohnungen von städtischen Kreisen des Statistischen Bundesamts lag in der Mitte des **Untersuchungszeitraumes** (4. Quartal 2019) bei 127,0, zum Wertermittlungstichtag (4. Quartal 2023) bei 136,5, nachdem er im 2. Quartal 2022 einen Höchststand von 153,5 erreicht hatte. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung halte ich eine geringe Absenkung des Liegenschaftszinssatzes für angemessen.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten verwende für die Ertragswertermittlung einen objektspezifischen

Liegenschaftszinssatz von

2,0 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach § 8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen zu würdigen, soweit sie in den zugrunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen oder bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

⁵⁸ Vgl. Abschnitt 2.1 dieses Gutachtens.

Baumängel/Bauschäden und Sonderumlagen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. In der Verkehrswertermittlung sind sie zu berücksichtigen durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten. Dabei werden die Schadensbeseitigungskosten in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigt; ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss; ggfls. ist ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag (wie in Abschnitt 3.4.2 beschrieben) ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von **-5.000 €** vorgenommen, weil durchschnittliche Marktteilnehmer den Beschluss zu der Sonderumlage bedenklich sehen werden.

Fehlende Zutrittsmöglichkeit

Wie bereits mehrfach erwähnt, liegen über die Ausstattung und den Zustand der Innenräume der Wohnung Nr. 2 keine verlässlichen Angaben vor, da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte.

Es besteht bei nicht zugänglichen Objekten das Risiko, dass Schäden in einem größeren Ausmaß vorhanden sind, als es nach dem augenscheinlichen äußeren Zustand den Anschein hat. Um dem Risiko einer Überbewertung zu begegnen, wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag angebracht, um mögliche Abweichungen im Ansatz von Miete, Baumängeln/Bauschäden und einen unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

In diesem Bewertungsfall wird ein Sicherheitsabschlag auf der Grundlage des Jahresrohertrags mit 10 % des Ertragswerts der baulichen Anlagen berücksichtigt, somit 10 % aus 172.556 €, das sind 17.256 € bzw. **rd. -17.000 €**.

Vermietung

Grundsätzlich stellt eine Wertermittlung auf **bezugsfreie Objekte** ab. Bestehende Nutzungsverhältnisse sind gesondert zu würdigen. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, aber tlw. auch Eigentumswohnungen sind i.d.R. ohne Nutzungsverhältnis gefragter als solche, bei denen Käufers die unmittelbare Eigennutzung bzw. die Wahl des Nutzers und die Nutzungsbedingungen nicht möglich/bekannt ist. Derartige Objekte werden i.d.R. unterhalb objektüblicher Verkehrswerte gehandelt. Neben Kriterien wie Rendite, Alter der Bausubstanz und Preisniveau sind auch Kriterien wie Räumungsmöglichkeit, Nutzungsentgelt und Kostentragungspflichten zu beachten. Das Eigennutzungsinteresse ist auch abhängig vom Objekt: Bei Objekten mit kleinerer Wohnfläche überwiegt oft das Interesse von Kapitalanlegern, während bei größeren Objekten in nachgefragten Lagen die Absicht der Eigennutzung und damit eine größere Wertminderung resultiert.

Im Bewertungsfall besteht vermutlich kein **Mietverhältnis**, sondern eine Eigennutzung. Ich halte einen Wertabschlag nicht für erforderlich.

Ergebnis

In Summe belaufen sich die zu berücksichtigenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf insgesamt **-22.000 €**.

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.

Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag				=	8.040 €
	WF	€		Monatlich	
Wohnung Nr. 2	66 m ²	x 8,75	=	577,5	
Hobbyraum Untergeschoss	1 Stück	x 22,50		22,5	
Garage Nr. 2	1 Stück	x 50,00		50,0	
PKW-Stellplatz Nr. 17	1 Stück	x 20,00	=	20,0	
				670,0	
1. Bewirtschaftungskosten vom ROE (Jahr (€)				=	-1.720
Betriebskosten				0	
Verwaltungskosten				420	
Instandhaltung (WE)				1.140	
Mietausfallwagnis				160	
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)				=	6.320
3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd.				=	-892
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)				2,0	
Bodenwertanteil (€)			x	44.623	
II. Reinertrag der baulichen Anlagen				=	5.428 €
III. Ertragswert der baulichen Anlagen				=	172.556 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)				5.428	
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV	RND: 51 Jahre	x		31,79	
IV. Ertragswert (vorläufig)				=	217.179 €
Gebäudeertragswert				172.556	
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)				44.623	
V. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				=	-22.000 €
Werterhöhend (€)				0,00	
Wertmindernd (€):	Situation Bewirtschaftungskosten			-5.000	
	Fehlender Zutritt			-17.000	
Ertragswert				=	195.179 €

Der Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt **195.179 €**.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Zur Wertermittlung sind entsprechend § 6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Ertragswertverfahrens** ermittelt. Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren liegen dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss nicht vor. Dem Sachwertverfahren zugrunde liegende substanzorientierte Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien auch an **erzielbaren Erträgen bzw. ersparten Mieten**.

Vorläufiger Ertragswert (vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, aber mit Garage und Stellplatz)	217.179 €
• Je m ² Wohnfläche (217.179 €/66 m ²)	3.291 €

6.2 Plausibilitätsprüfung

Plausibilisierung durch Immobilienmarktbericht

Aus den Merkmalen der **Referenzimmobilie** im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Eigentumswohnungen in Wohnlagen mit einem Bodenrichtwertniveau ab 300 €/m² ein durchschnittlicher Kaufpreis von **3.500 €/m²** (Spanne: 1.280 bis 6.840 €/m², Standardabweichung: ±1.400 €/m², 92 Kauffälle).⁵⁹ Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **Eigentumswohnungen ohne Garage und PKW-Stellplatz**.

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich hierbei am **Preisindex** für Eigentumswohnungen in städtischen Kreisen, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.⁶⁰ Der Gutachterausschuss für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis hat in seinem Immobilienmarktbericht 2021 die Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 ausgewertet. Die zeitliche Mitte des Auswertungszeitraums liegt Ende des 4. Quartals 2019. Für das 4. Quartal 2019 lag der Index bei 127,0, zum 4. Quartal 2023 bei 136,5. Dies entspricht von IV/2019 nach IV/2023 einer **Steigerung von rd. 7,5 %**.

⁵⁹ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29.

⁶⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.04.2024 unter www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.



Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (Zugrundelegung der Referenzimmobilie) würde sich durchschnittlich mit **3.763 €/m² (3.500 €/m² x 1,075)** ergeben (Bodenrichtwertniveau ab 300 €/m²), **die Spanne mit 1.376 € (1.280 € x 1,075) bis 7.353 € (6.840 €/m² x 1,075).**

Zu der Entwicklung wird auf die vom Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlichte „**Trendmeldung** zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“ verwiesen.⁶¹ Dort heißt es:

„Der Immobilienmarkt zeigte im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Halbjahr davor einen starken Rückgang: Im 1. Halbjahr 2023 sind sowohl die Verkaufszahlen als auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage überwiegend deutlich mit zumeist über -60 % gefallen. Dies betrifft sowohl neue als auch ältere Wohnhäuser und Eigentumswohnungen. Im Halbjahr davor (2. HJ 2022) war dies noch wesentlich weniger.

Auch ein deutlicher Preisrückgang ist statistisch feststellbar. Beispielsweise sind die Kaufpreise älterer freistehender Wohnhäuser gegenüber dem Höchststand Mitte 2022 um rd. -15 % gefallen (- 8,7 % zwischen 1. HJ 2022 und 2. HJ 2022 sowie nochmals -6,7 % zwischen 2. HJ 2022 und 1. HJ 2023).

Die Gründe hierfür sind nach wie vor die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: hauptsächlich hohe Bauzinsen, hohe Baukosten sowie hohe Energie- und Rohstoffpreise. Entsprechend kann prognostiziert werden, dass das Immobilienmarktgeschehen weiter zurückgeht, also die Verkaufszahlen und Preise noch sinken – wenn auch langsamer. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim setzt im Wiederverkauf für **Garagen einen Wert von pauschal von 8.000 €** und für **Außenstellplätze von 4.000 €** an.⁶² Für den Bewertungsfall ergibt sich daraus ein Betrag von **12.000 €**. Nach Berichtigung des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts des Bewertungsobjekts um diesen Betrag erhält man den Wert von **205.179 € (3.109 €/m² Wohnfläche)**. Der Wert liegt unterhalb des Durchschnittswerts von 3.763 €/m², aber deutlich über dem unteren Spannenwert von 1.376 €/m².

Eine zweite Möglichkeit zur Plausibilisierung bietet der **Ertragsfaktor**, der das Verhältnis des Kaufpreises zum jährlich erzielbaren Rohertrag darstellt. Er liegt für die vom Gutachterausschuss untersuchte Referenzimmobilie durchschnittlich bei **33,8**.⁶³ Bei einem vorläufigen marktangepassten Ertragswert von 217.179 € und einem Rohertrag von 8.040 €. Ergibt sich der Ertragsfaktor für das Bewertungsobjekt mit **27,0**. Dieser Wert liegt ebenfalls unterhalb des Durchschnittswerts, jedoch im Bereich der Spanne von 22,8 bis 44,8.

Fazit

Der aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitete **Gebädefaktor von 3.109 €/m² Wohnfläche** und der **Ertragsfaktor von 27,0** liegen innerhalb der durch den Gutachterausschuss ermittelten, an die Wertentwicklung angepassten Bandbreite und sind **plausibel**.

⁶¹ Vgl. „Trendmeldung Sommer 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023.

⁶² Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 42

⁶³ Vgl. Abschnitt 5.3 dieses Gutachtens.

6.3 Wertfeststellung

Würdigung des Verfahrensergebnisses

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Es resultiert ein **vorläufiger Ertragswert** von 217.179 €. Zusätzlich sind die besonderen Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, zu berücksichtigen. Dies gilt für rechtliche, technische und merkantile Vorbehalte/Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es für die wertmindernden Merkmale eines **Abschlags von rd. -22.000 €**.

Vorläufiger Ertragswert	217.179 €
Sonstige Anpassung	-22.000 €
Ertragswert	195.179 €

Der Ertragswert entspricht hier dem Verkehrswert und beträgt rd. 195.000 €.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des 182/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Sandäckerstraße 4 (Flst. 6909) in 69242 Mühlhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnungseinheit Nr. 2 im Erdgeschoss, dem Abstell- und Hobbyraum Nr. 2 sowie den Sondernutzungsrechten an der Garage Nr. 2 und dem Stellplatz Nr. 2, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Mühlhausen (Blatt 1697), unterstellt mietfrei und unbelastet, zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 geschätzt auf rund:

195.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: hundertfünfundneunzigtausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

WEG-Verwalter, Wohngeld

Die Daten zum WEG-Verwalter werden aus datenschutzrechtlichen Gründen dem Gericht unmittelbar mitgeteilt. Das Wohngeld beträgt nach dessen telefonischen Angabe derzeit 268,33 € monatlich.

Mieter, Pächter

Der Bewertungsgegenstand ist augenscheinlich eigengenutzt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name nur dem Gericht bekannt gegeben.

Wohnpreisbindung

Ob eine Wohnpreisbindung besteht, ist nicht bekannt.

Gewerbebetrieb

Für einen Gewerbebetrieb in der Wohnung gab es keinen Hinweis.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. nicht als solche erkennbar.

Energieausweis

Nach Angaben des WEG-Verwalters liegt für das Gebäude kein Energieausweis vor.

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 05.05.2024.



Michael Wanitschke
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung



8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA)**
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:**
 - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
 - Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 45
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 47
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 49
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 51
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 52
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 53
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 55
Anlage 4.4	Schutzgebiete	Seite 56
Anlage 5.1	Flächennutzungsplan	Seite 57
Anlage 5.2	Bebauungsplan	Seite 58
Anlage 5.3	Auszug aus dem Bebauungsplan	Seite 59
Anlage 5.4	Baukennzahlen	Seite 60
Anlage 6.1	Aufteilungspläne zur Teilungserklärung vom 07.09.1993	Seite 61
Anlage 6.2	Aufteilungspläne zur Änderung der Teilungserklärung vom 11.10.1993	Seite 65
Anlage 6.3	Abgeschlossenheitsbescheinigung	Seite 71
Anlage 6.4	Flächenaufstellung (Wohnungseinheit Nr. 2)	Seite 72
Anlage 7	Ausstattungsstandard	Seite 73
Anlage 8.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 75
Anlage 8.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 76
Anlage 8.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 79
Anlage 9	Bodenrichtwert	Seite 82

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Amtsgericht **Mannheim** Gemeinde **Mühlhausen** Grundbuch von **Mühlhausen** Nummer **1697** Bestandsverzeichnis **Blatt 1697**

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		182/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		62.91	6909	Sandäckerstraße 4 Gebäude- und Freifläche		5	81
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im EG mit 65,55 qm Wohnfläche sowie dem Abstell- und Hobbyraum Nr. 2, sämtliche Räume und Anlagen gelb umrandet.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 2 und dem Stellplatz Nr. 2, sämtliche Räume und Anlagen gelb umrandet.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 182 und 1697 bis Nr. 1700).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Ein Verwalter ist bestellt. Jede Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung ist dem Verwalter anzuzeigen.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.09.1993 und 11.10.1993 Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Nr. 182 hierher übertragen. Eingetragen (AS 165/233) am 24.11.1993.</p>					

Amtlicher Ausdruck 25.04.2023 12:06:33 Seite 3 von 10

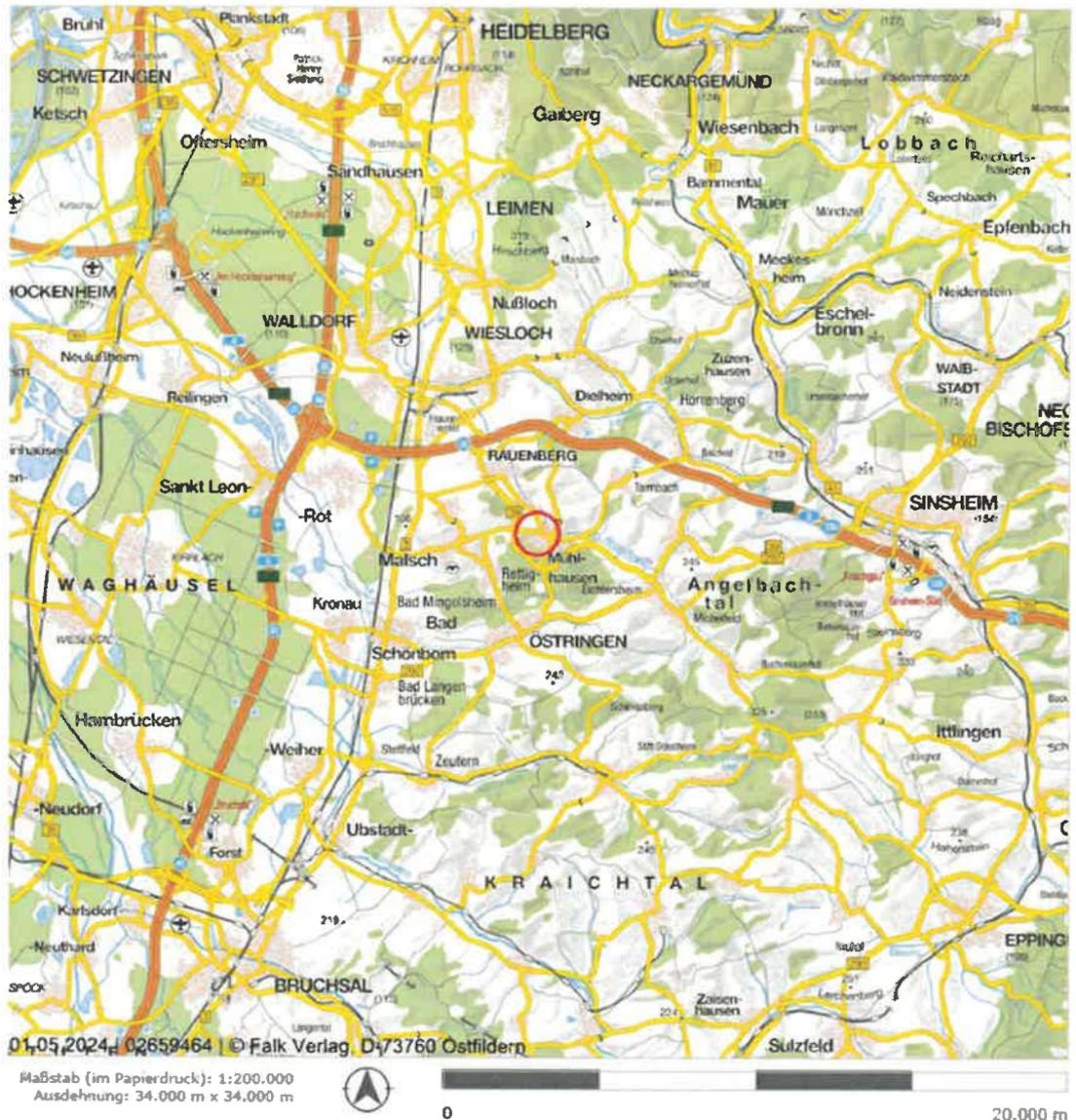
BESTANDSVRZEICHNIS DES WOHNUNGSRUNDBUCHS VON MÜHLHAUSEN, BLATT 1697
 Quelle: Amtsgericht Heidelberg, Unterlagen zum Schätzungsauftrag

Amtsgericht **Gemeinde** **Grundbuch von** **Nummer** **Zweite Abteilung**
Mannheim **Mühlhausen** **Mühlhausen** **1697** **12**

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 03.04.2023 (1 K 18/23). Eingetragen (MAN004/71/2023) am 25.04.2023.</p> <p style="text-align: center;">Wohlrab</p>

Amtlicher Ausdruck 25.04.2023 12:06:33 Seite 7 von 10

ABTEILUNG II DES WOHNUNGSRUNDBUCHS VON MÜHLHAUSEN, BLATT 1697
 Quelle: Amtsgericht Heidelberg, Unterlagen zum Schätzungsauftrag

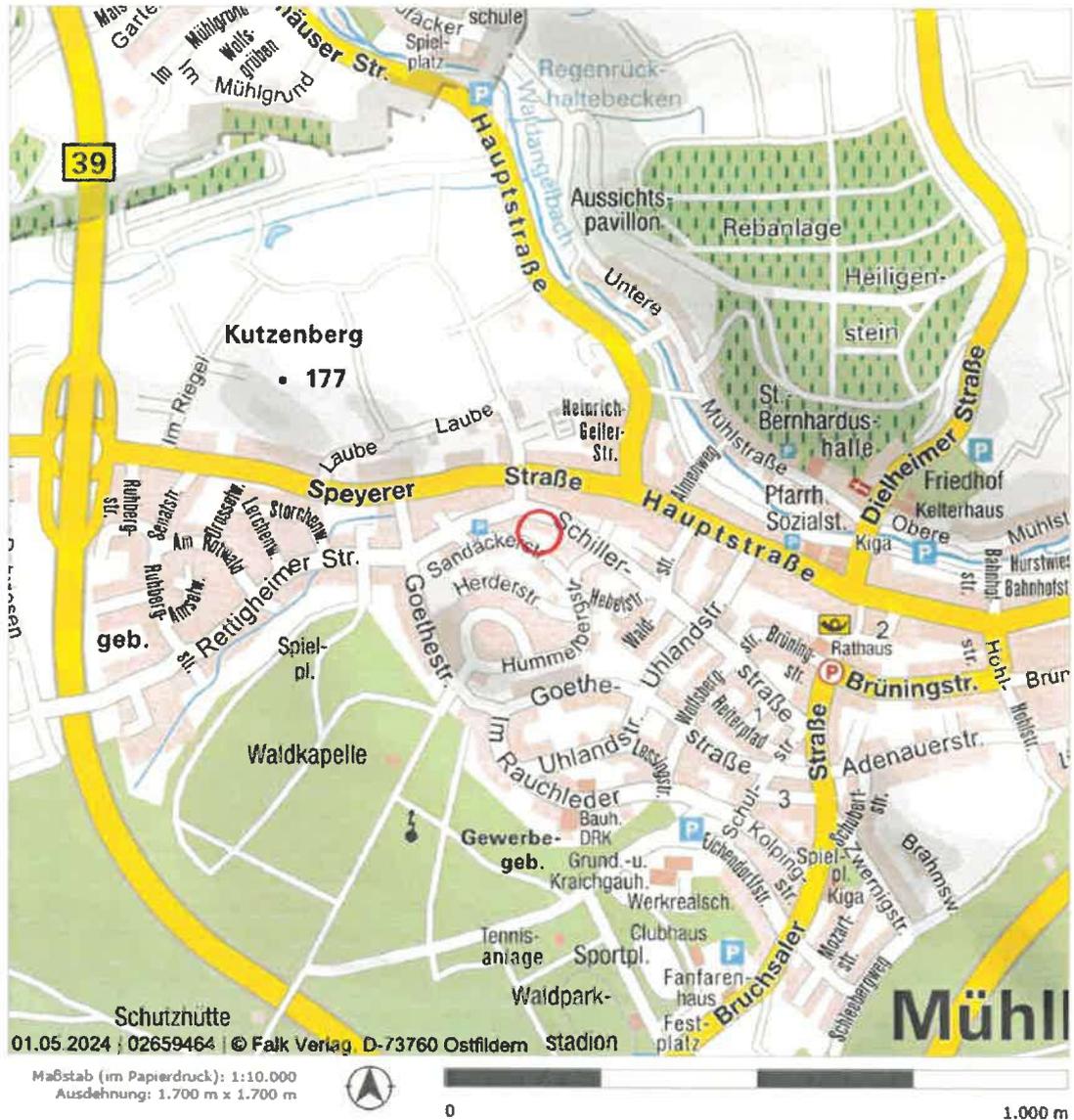


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 01.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



LAGE DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN IM RHEIN-NECKAR-KREIS
 Quelle: Wikimedia Commons



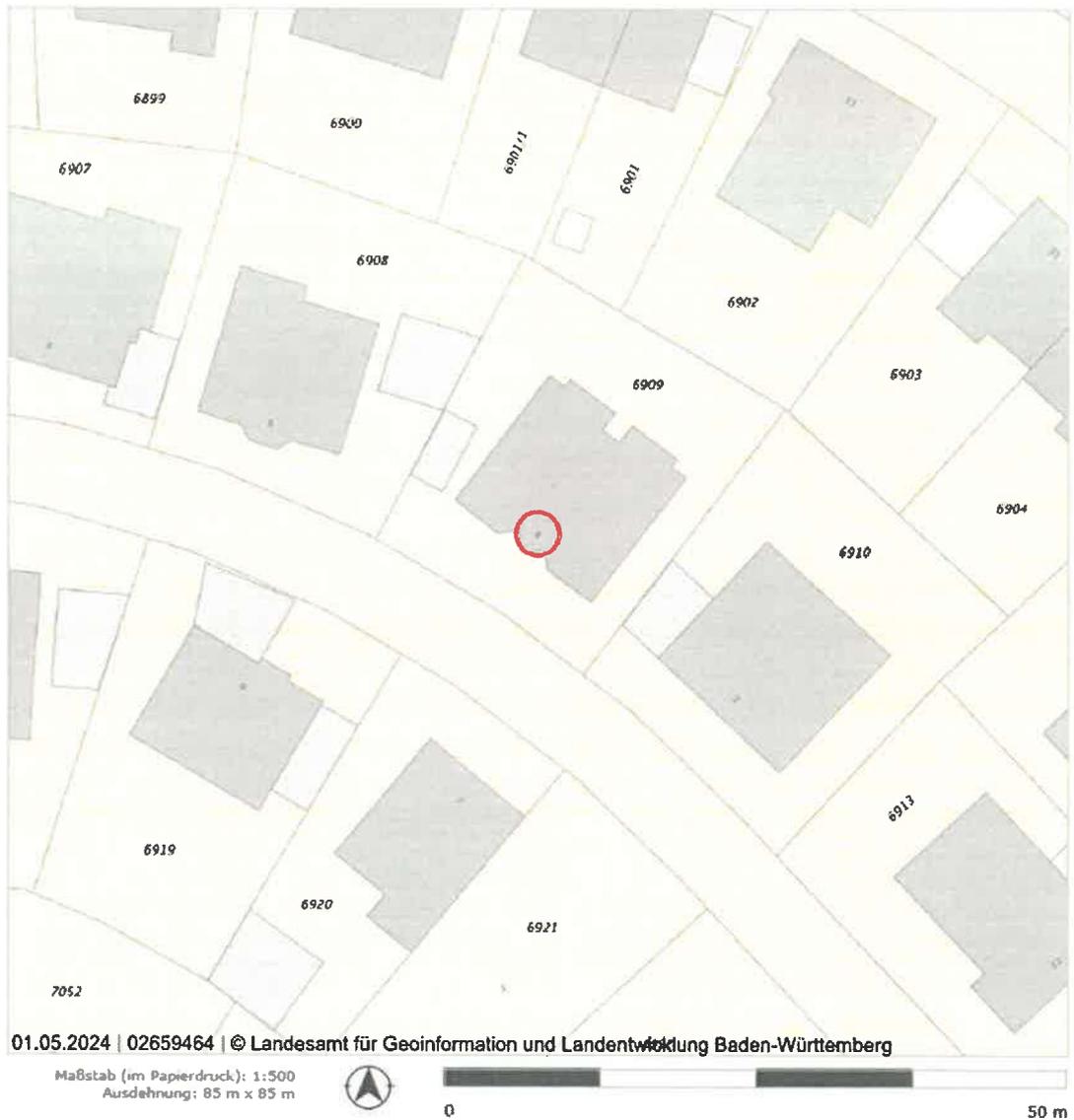
REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 01.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 01.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTERINFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: Mai 2024, lizenziert am 01.05.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



Lärmkartierung 2022 ✕

- Straßenlärm LDEN (24 Stunden)
- Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
- Schienenlärm LDEN (24 Stunden)
- Schienenlärm LNight (22 - 6 Uhr)
- Fluglärm LDEN (24 Stunden)
- Fluglärm LNight (22 - 6 Uhr)

Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen

- ≥ 75 dB(A)
- ≥ 70 - 74 dB(A)
- ≥ 65 - 69 dB(A)
- ≥ 60 - 64 dB(A)
- ≥ 55 - 59 dB(A)
- Isophone LDEN = 65 dB(A)

LÄRMKARTIERUNG 2022 STRAßENVERKEHR (LDEN) 24 STUNDEN
 Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Ost	479656
Nord	5455160
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832):	
Gemeinde	Mühlhausen
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet	Rotwiesengraben

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	X	-	-

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstufen, WSP: Wasserspiegellagen
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
 Überflutungstufen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
 Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST): 170, EPSG 7837

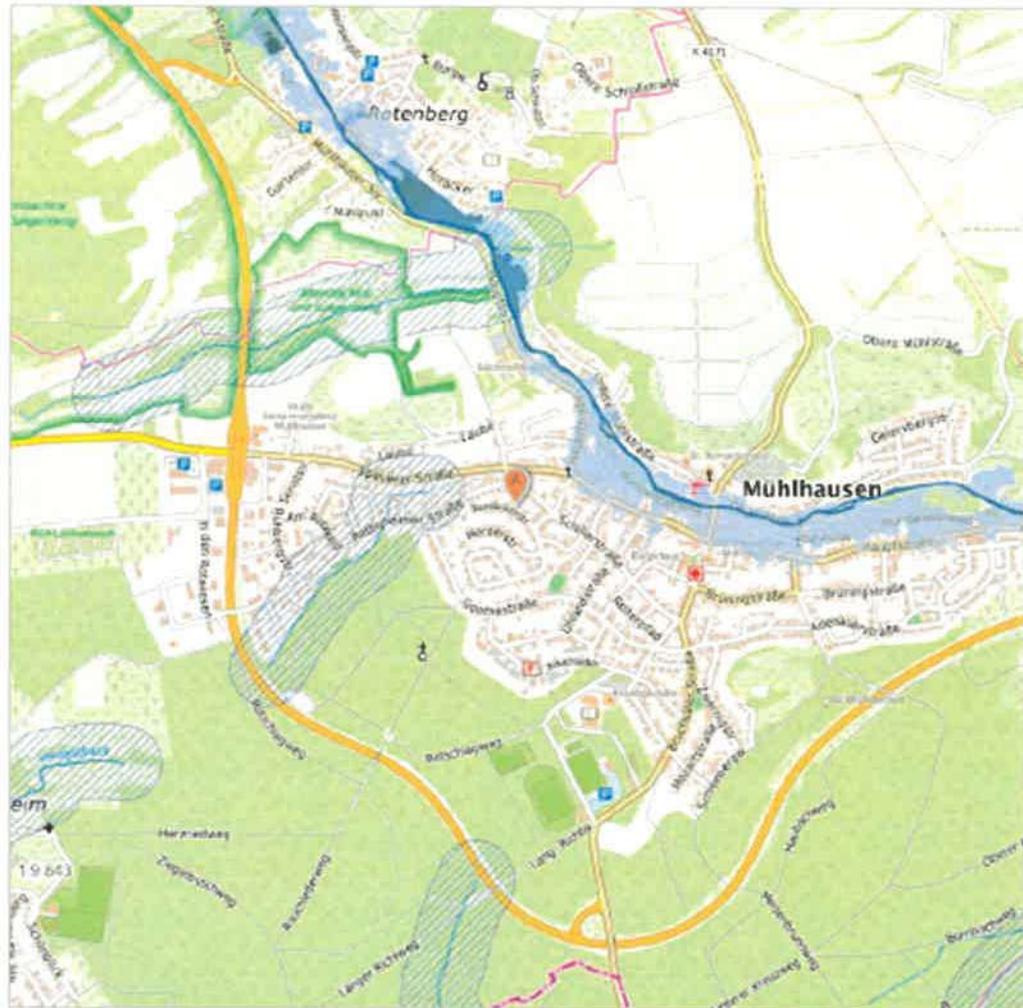
 mögliche Änderung / Fortschreibung



Überflutungsflächen

INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

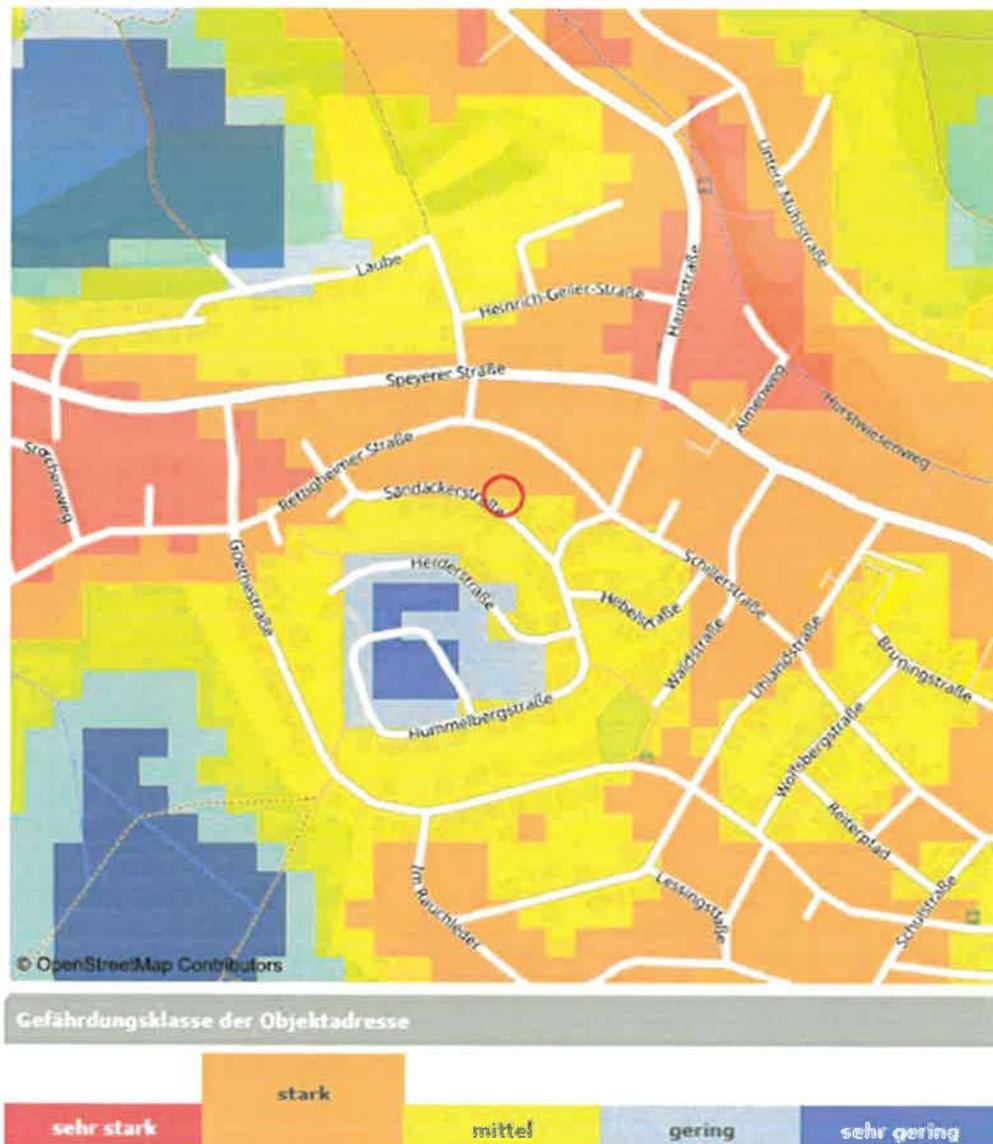


Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequenz-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

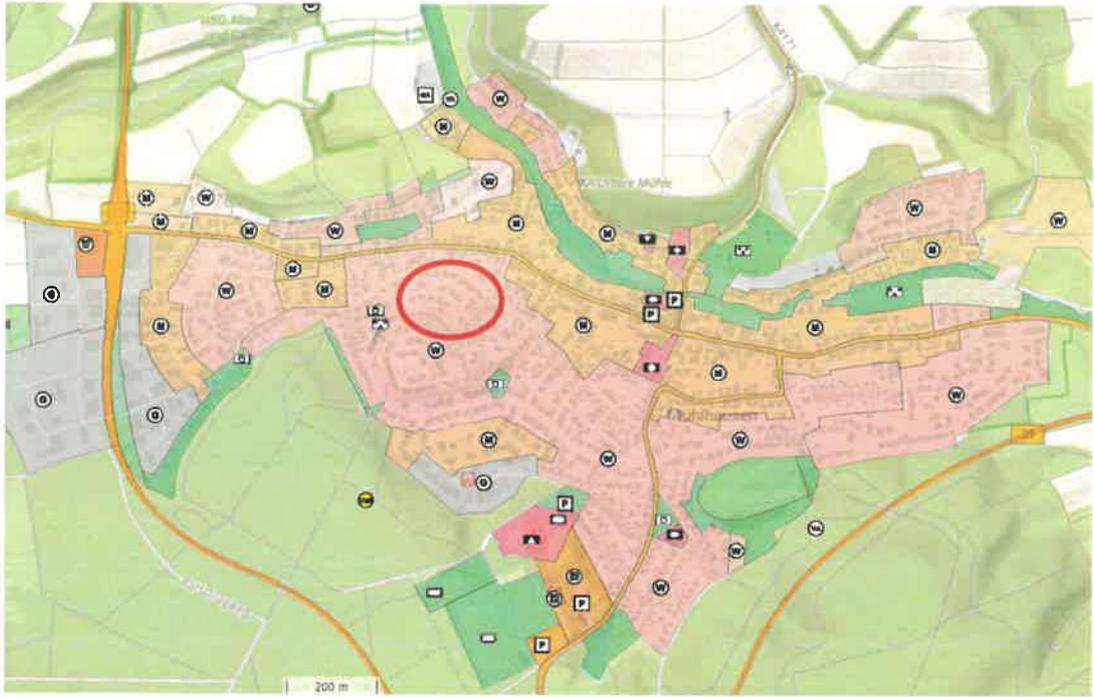


STARKREGENGEFÄHRDUNG
Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

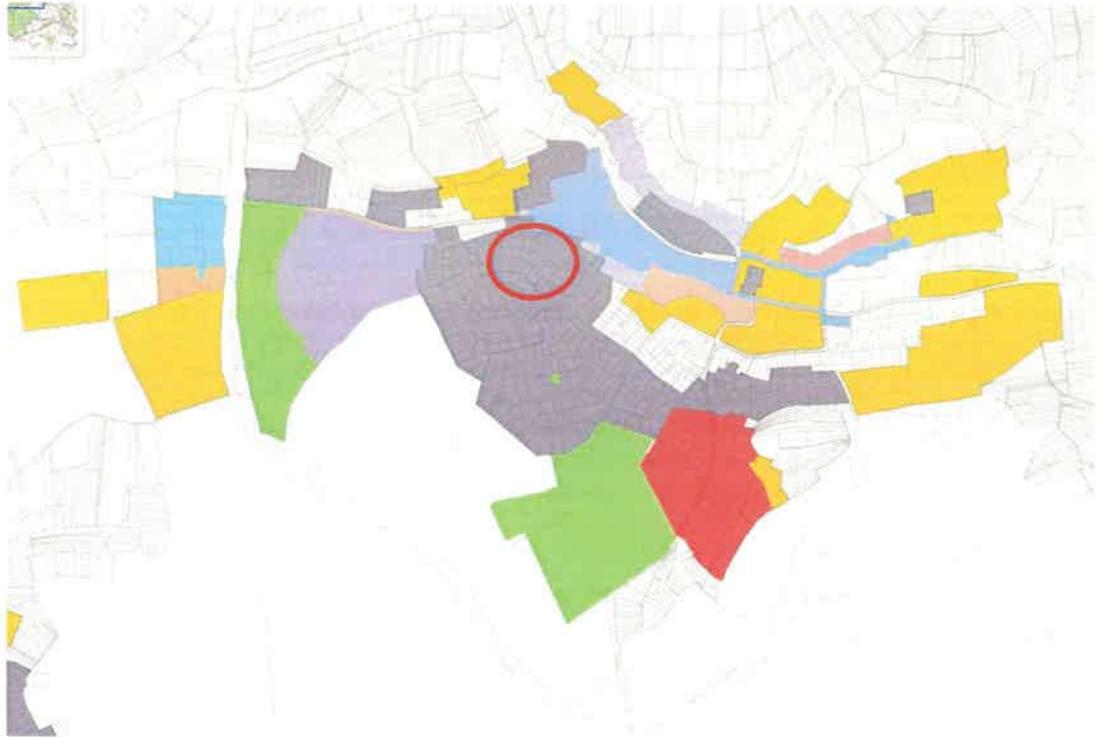


SCHUTZGEBIETE IM NÄHEREN UMGREIS

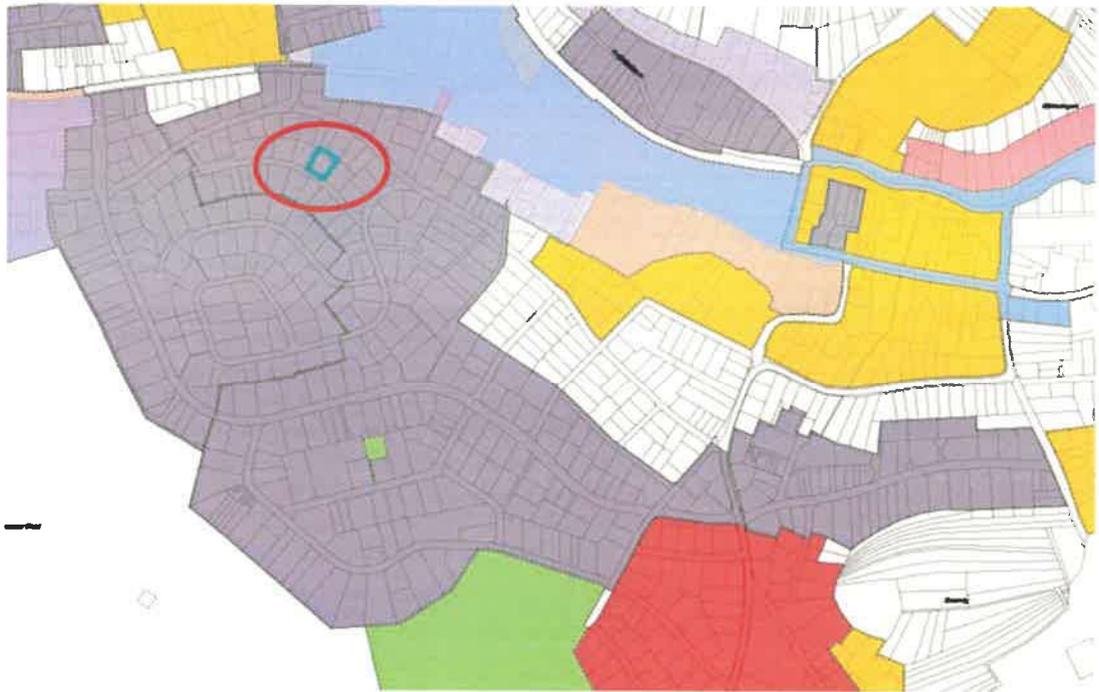
Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS RAUENBERG
Quelle: Geportal Raumordnung Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 01.05.2024

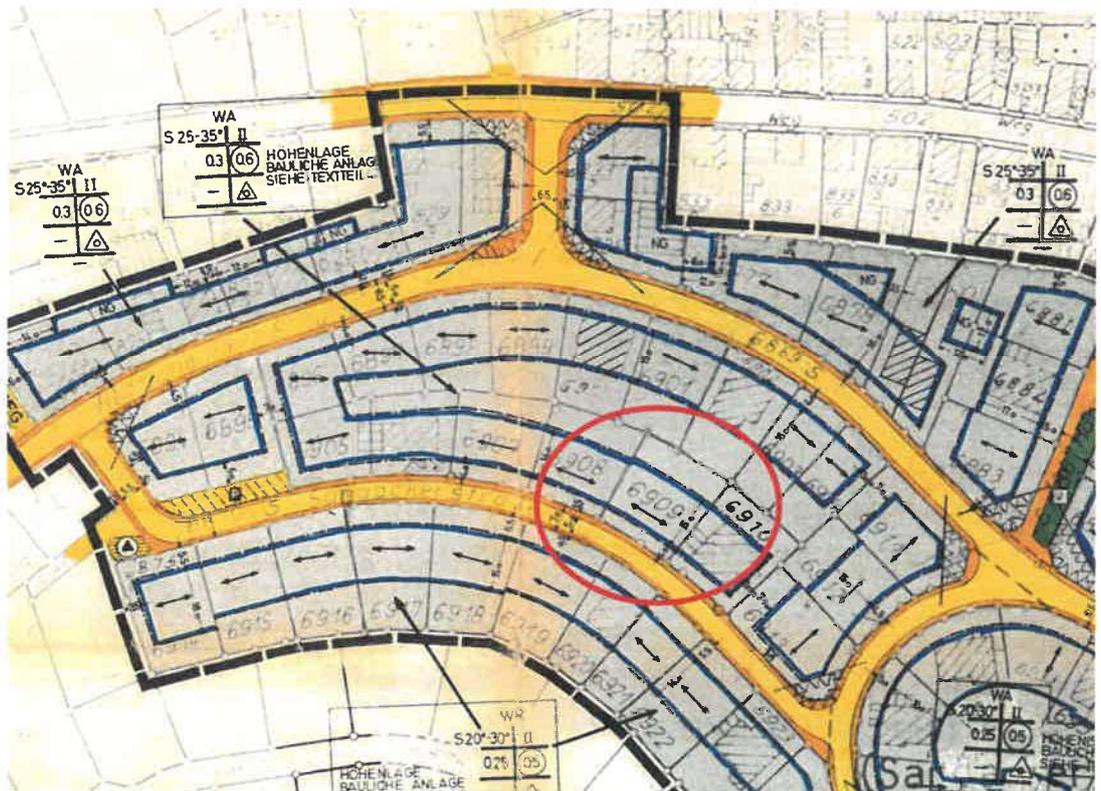


ÜBERSICHT ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE MÜHLHAUSEN
Quelle: Geoinformationsportal Mühlhausen, Internetabfrage vom 01.05.2024



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „UM DEN HUMMELBERG 1. ÄNDERUNG“

Quelle: Geoinformationsportal Mühlhausen, Internetabfrage vom 01.05.2024



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „UM DEN HUMMELBERG 1. ÄNDERUNG“

Quelle: Geoinformationsportal Mühlhausen, Internetabfrage vom 01.05.2024

				Grund- fläche		Nutz- faktor		GR (m ²)	
Wohngebäude:									
GR I	(Angabe oben in Fettdruck)							180,49	
Sonstiges:									
GRI II									
Garage	6,49	x	2,99	=	19,41	x	1,00	=	19,41
Summe								199,90	

GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte, hier Hauptgebäude gerechnet, ohne Freisitze, Balkone und Stellplätze

				Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
UG	kein Vollgeschoss							
EG				180,49	x	1,00	=	180,49
DG	kein Vollgeschoss							
SB	kein Vollgeschoss							
Summe I				(180,49)	x	1,00	=	(180,49)
	Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen							
UG				180,49	x	0,50	=	90,25
DG				180,49	x	0,75	=	135,37
SB				180,49	x	0,00	=	0,00
Summe II								(225,62)
								406,11

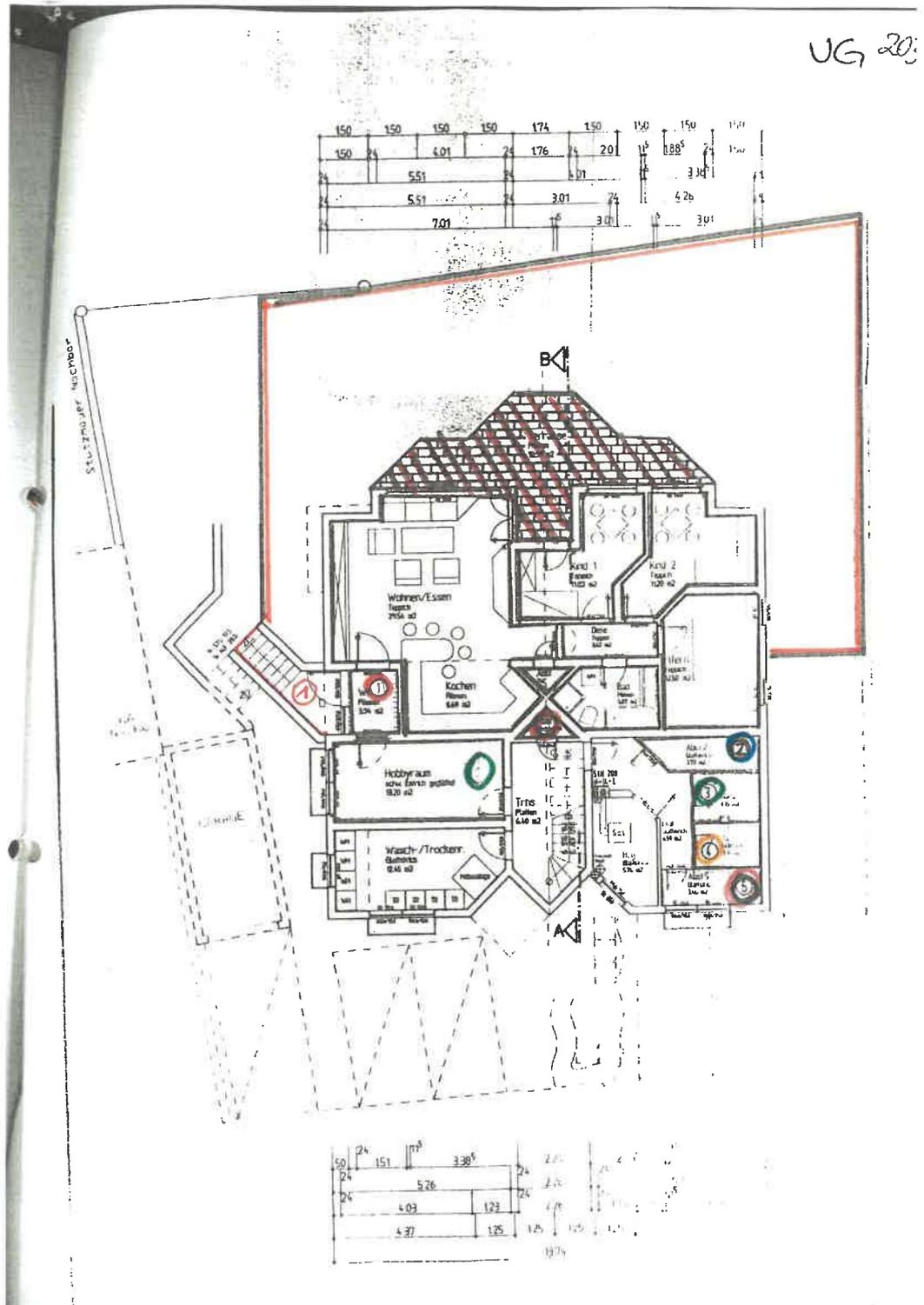
(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte; UG, DG und SB bleibt in städtebaulicher GFZ ohne Ansatz, in wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) wird das UG hälftig als oberirdisches Geschoss angesetzt

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	200	/	581	=	0,34
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	180	/	581	=	0,31
WGFZ	=	Wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	406	/	581	=	0,70

GRUNDSTÜCKS-/NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

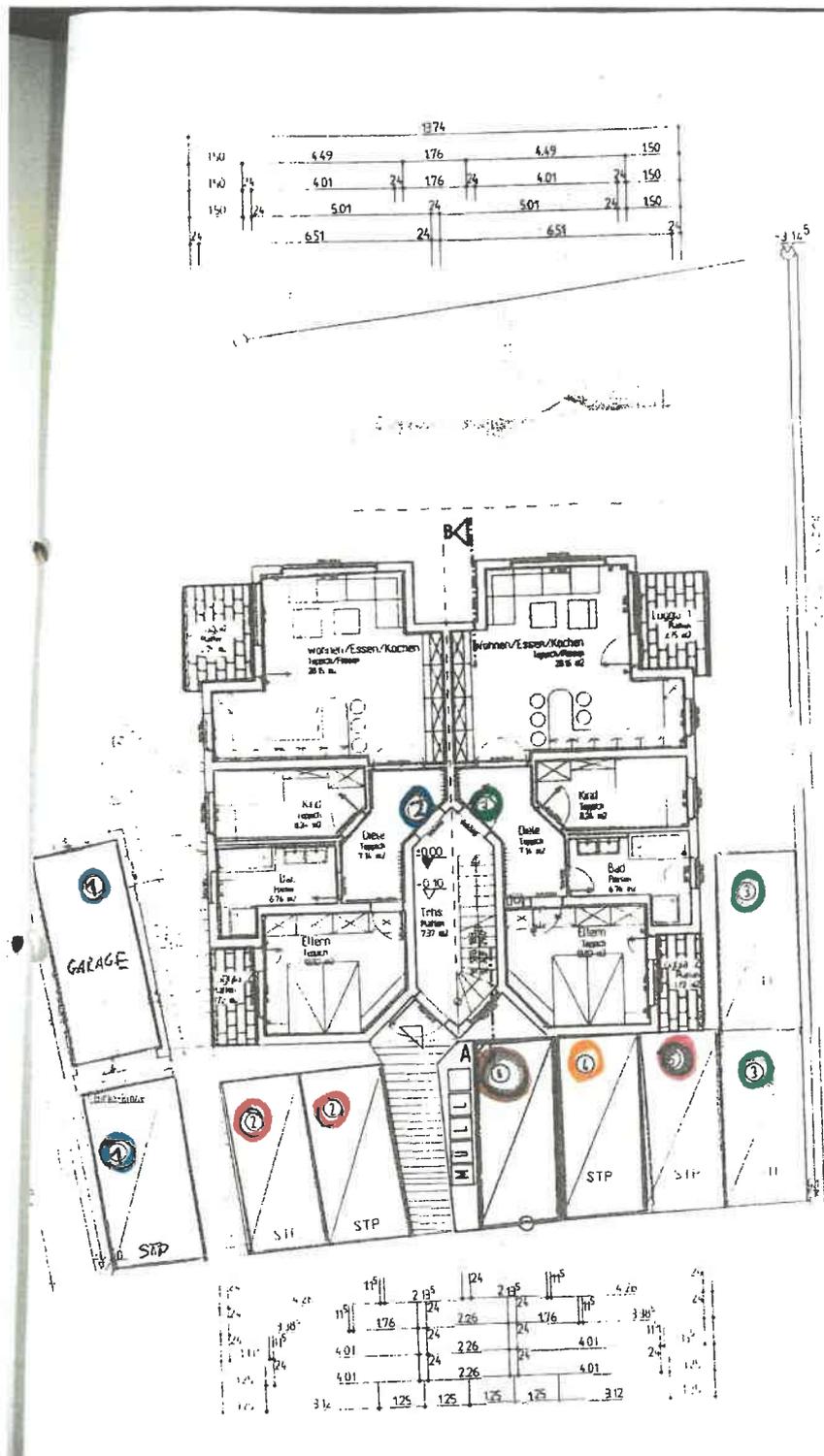
Überschlägig; lt. Bauakte



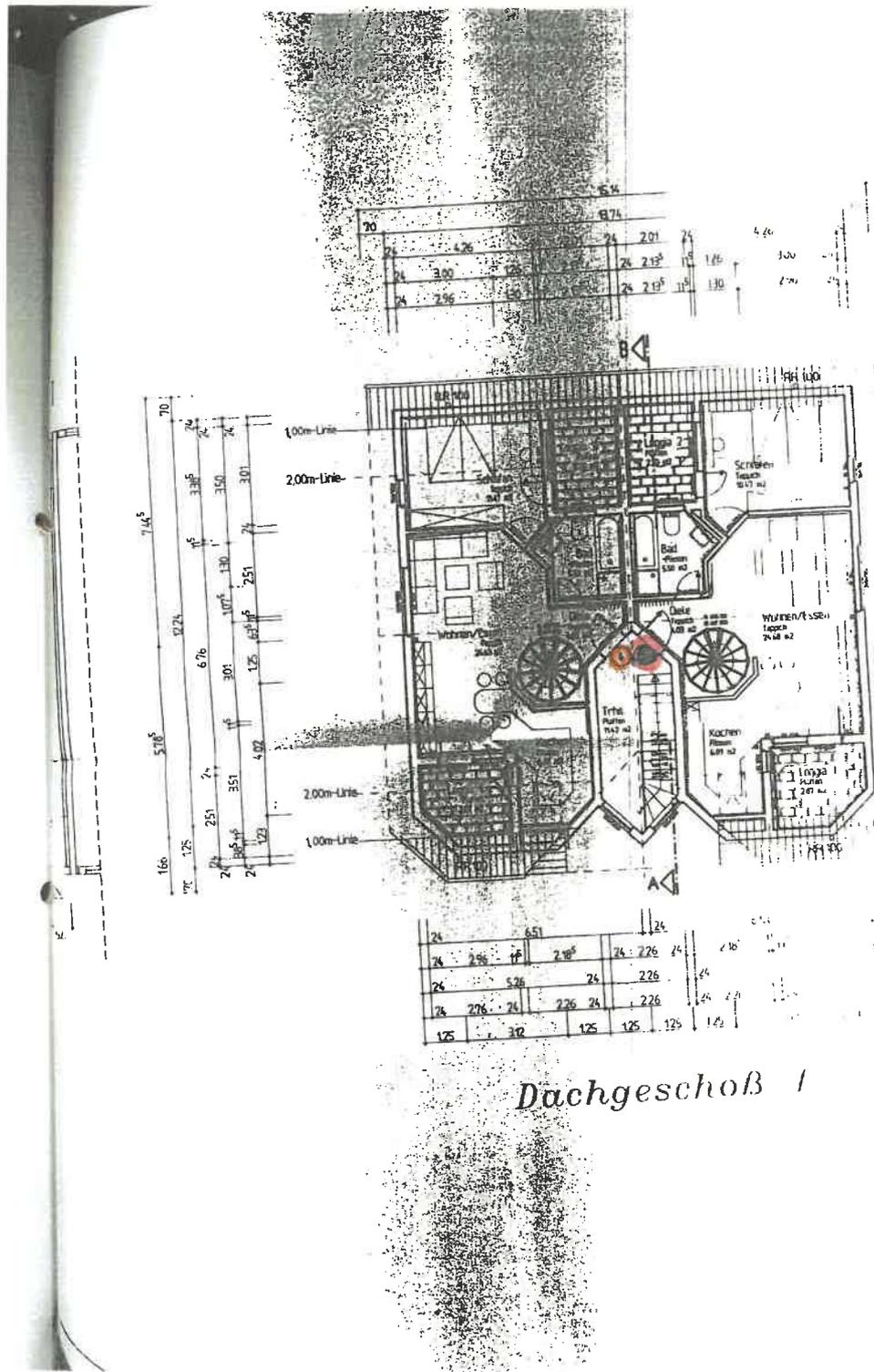
UNTERGESCHOSS MIT GARTEN

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

EG 205



ERDGESCHOSS MIT GARAGE UND PKW-AUßENSTELLPLÄTZEN
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

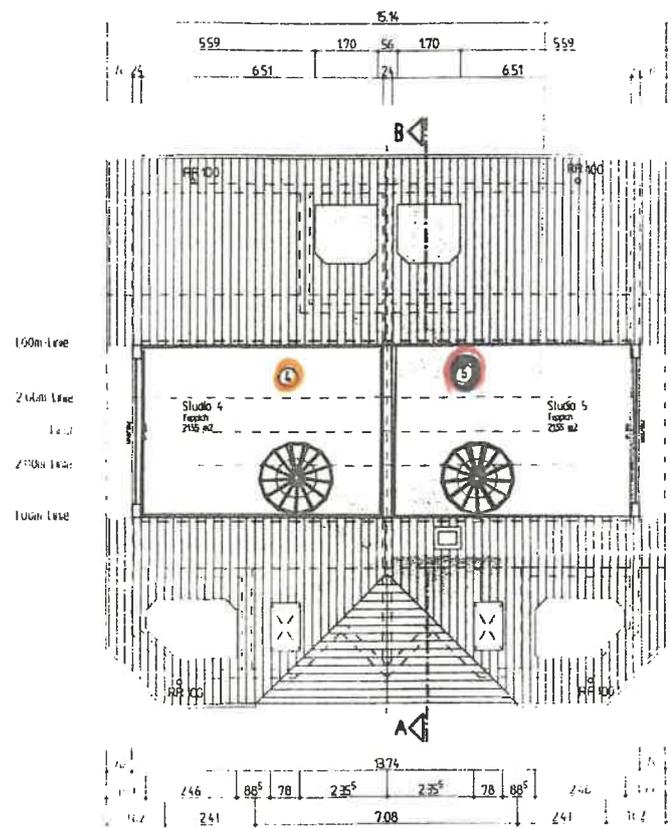


Dachgeschoss 1

DACHGESCHOSS

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

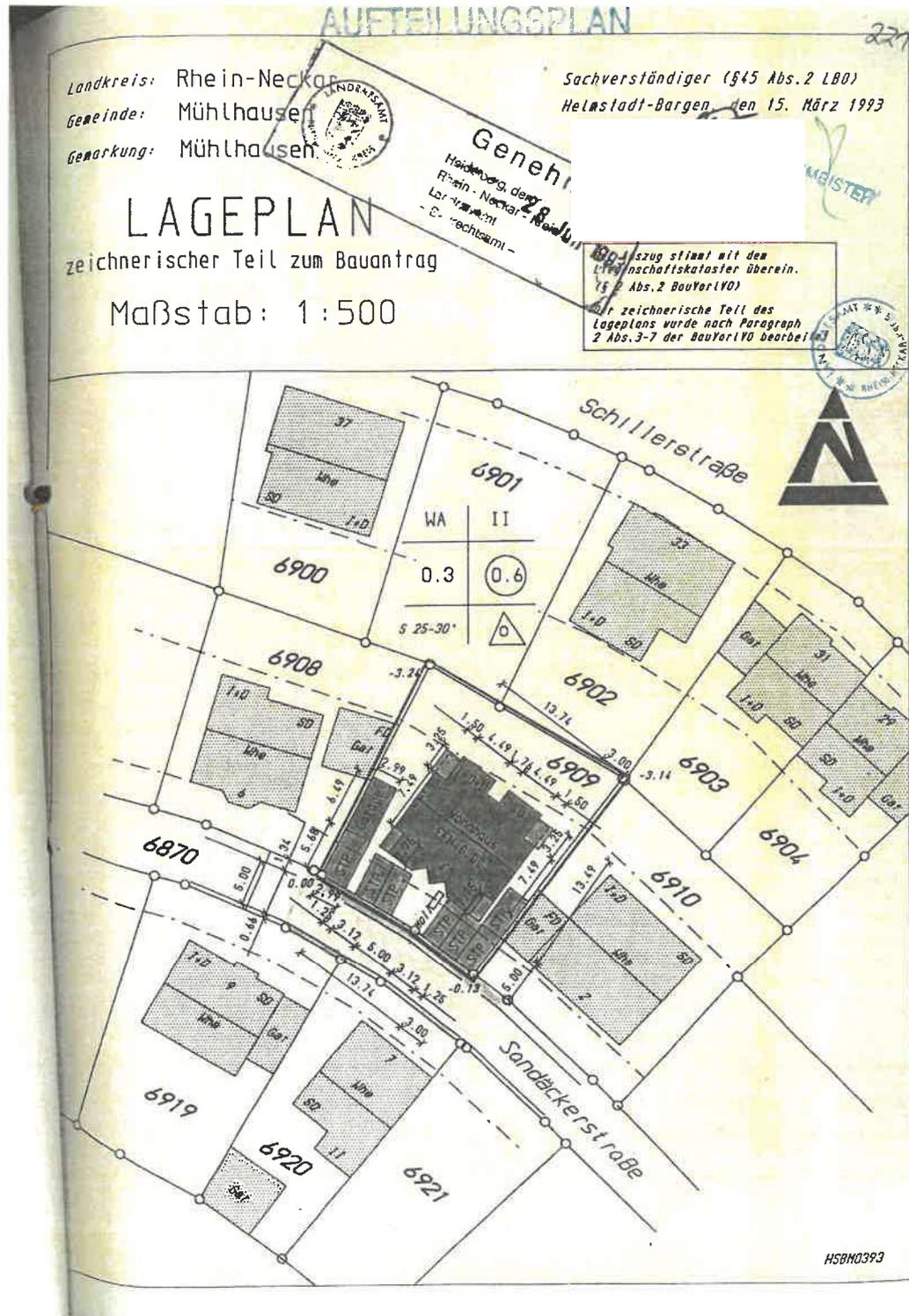
1/10 2003
20



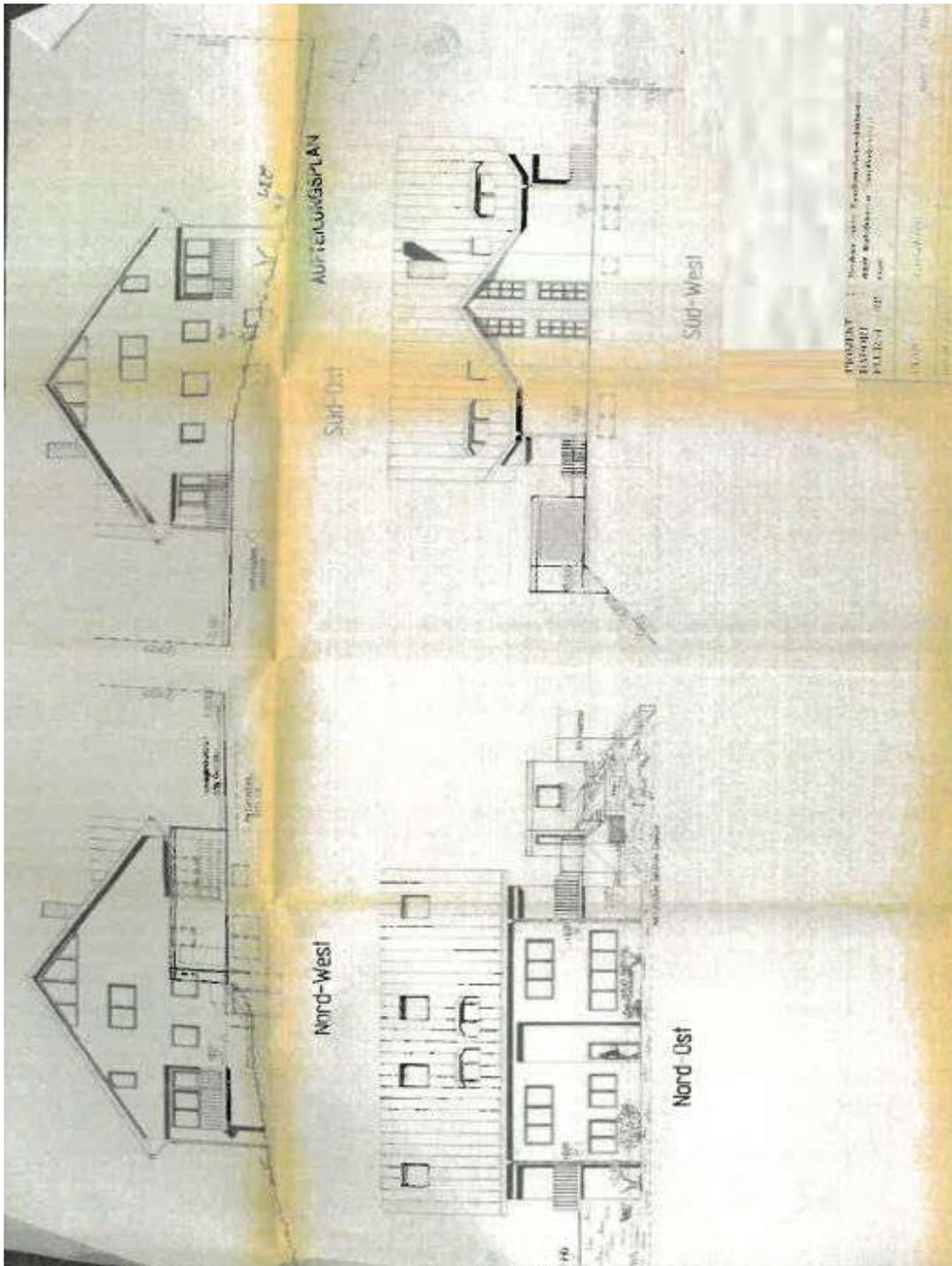
Dachgeschoß 2

SPITZBODEN

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

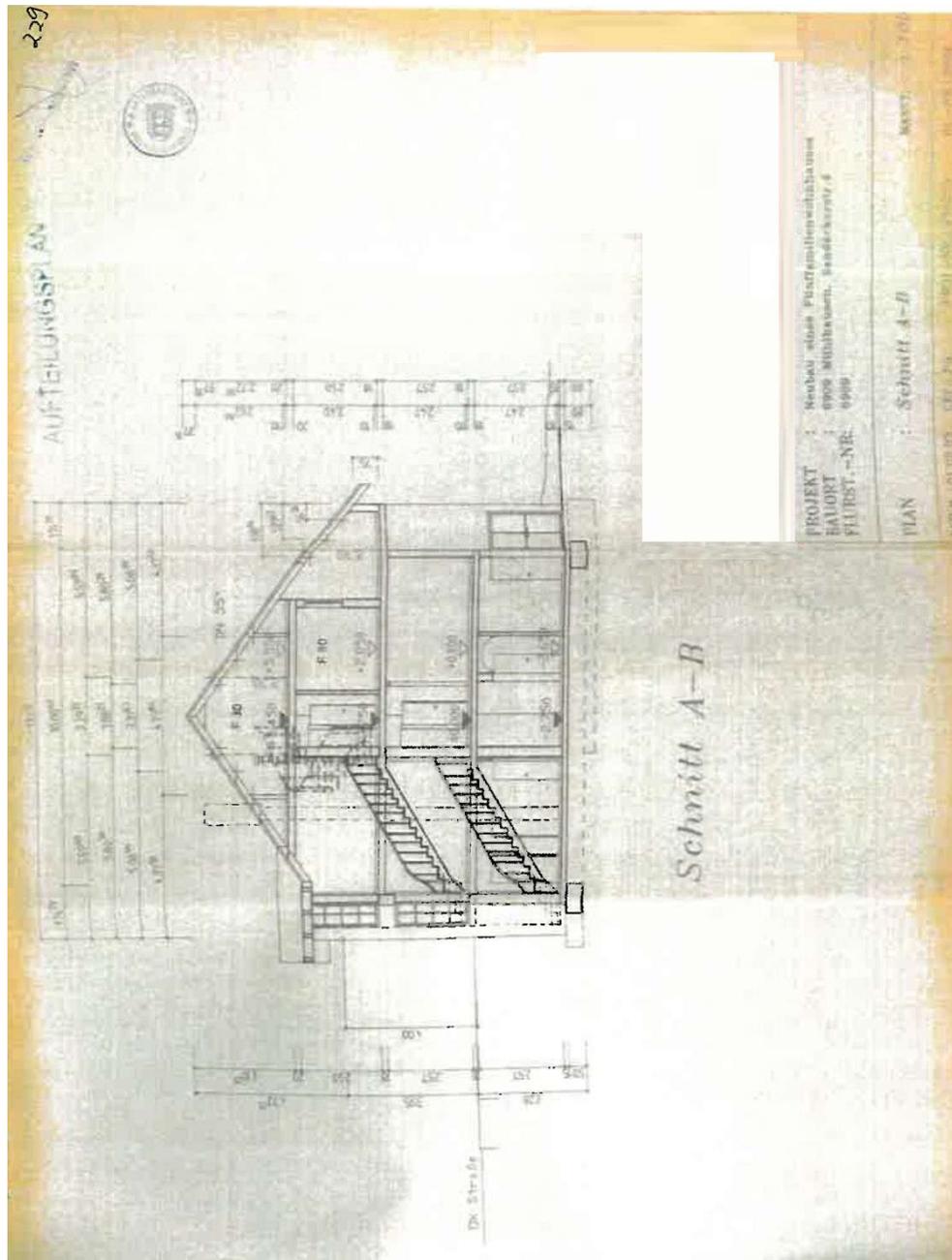


LAGEPLAN
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



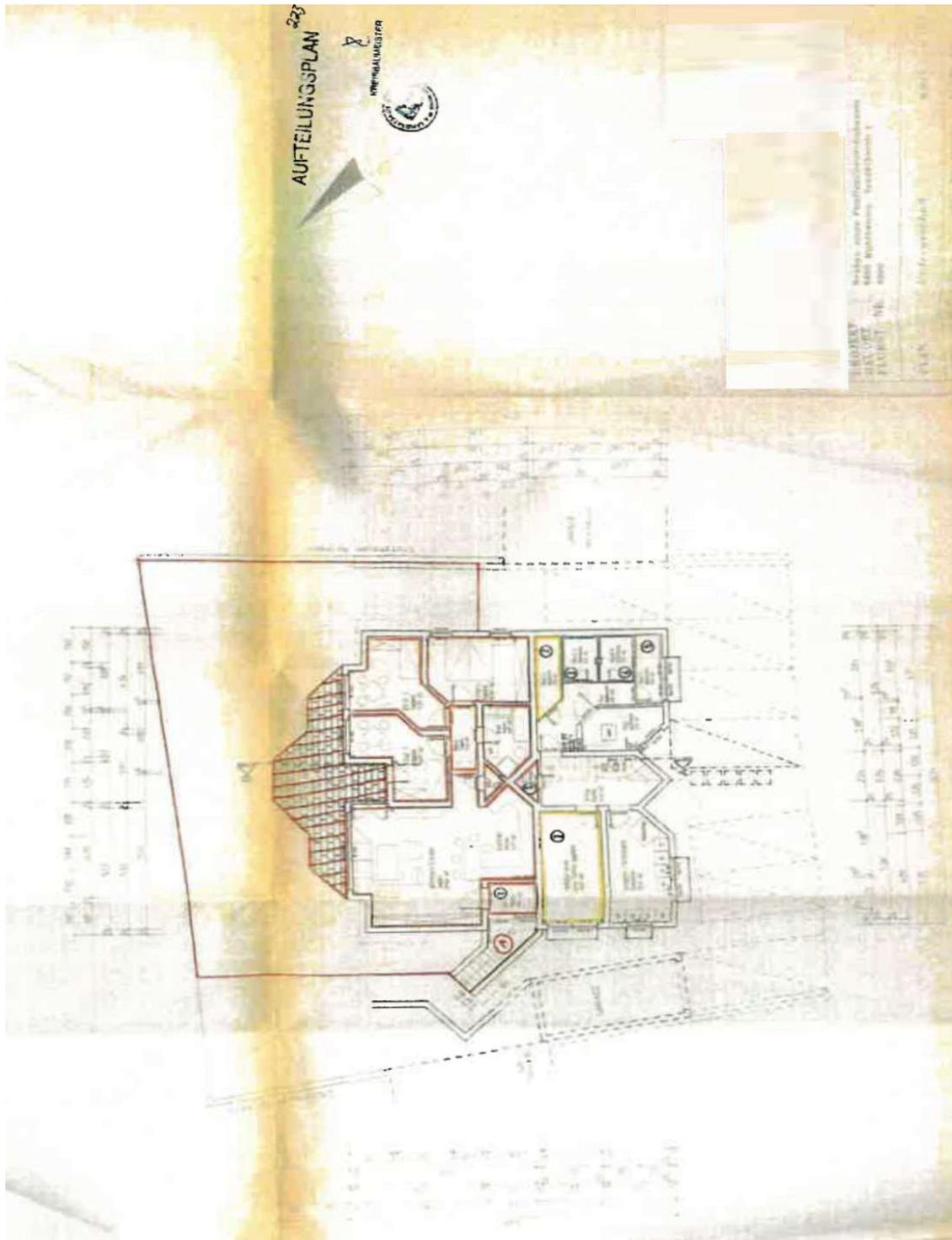
ANSICHTEN

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

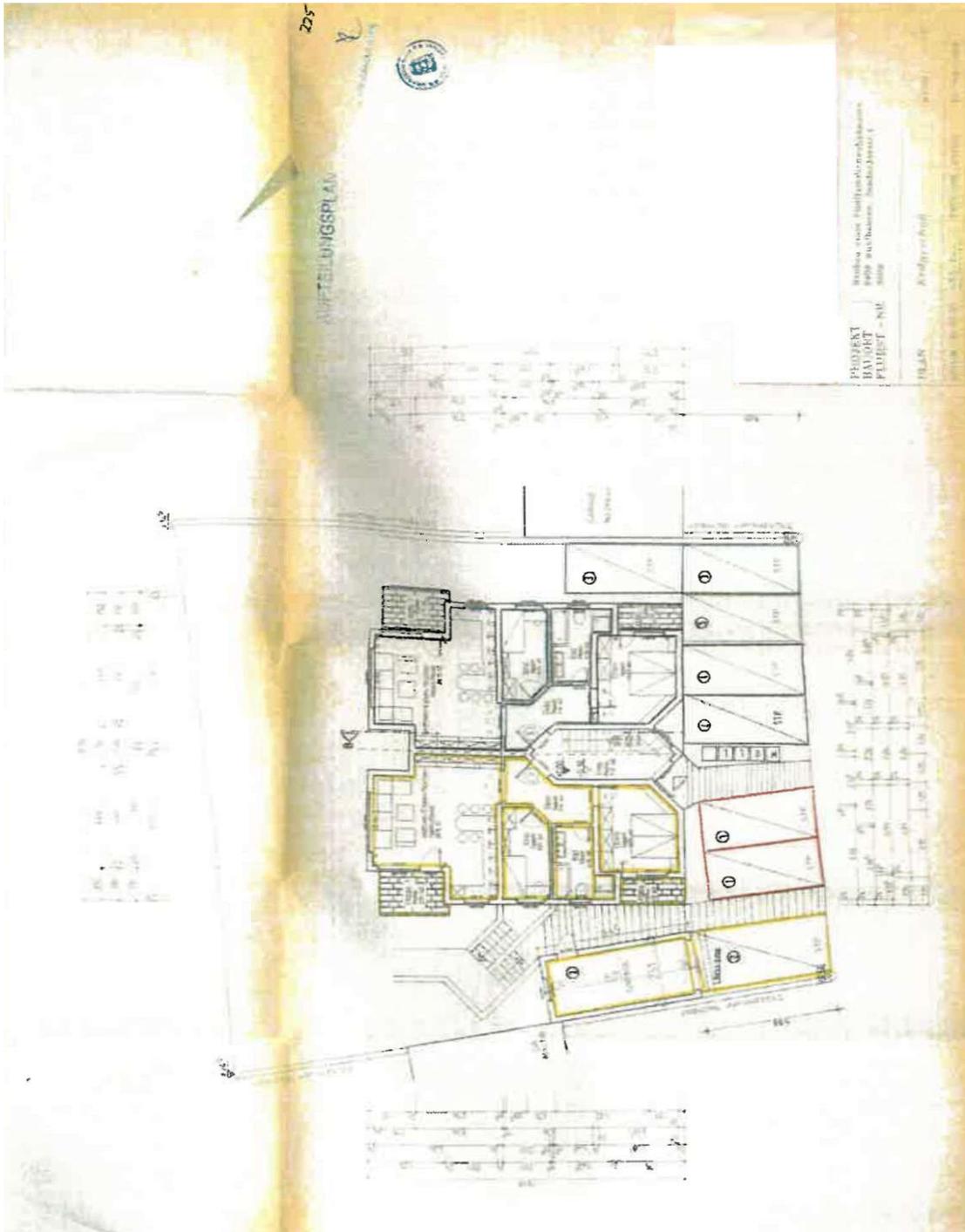


SNITTZEICHUNG

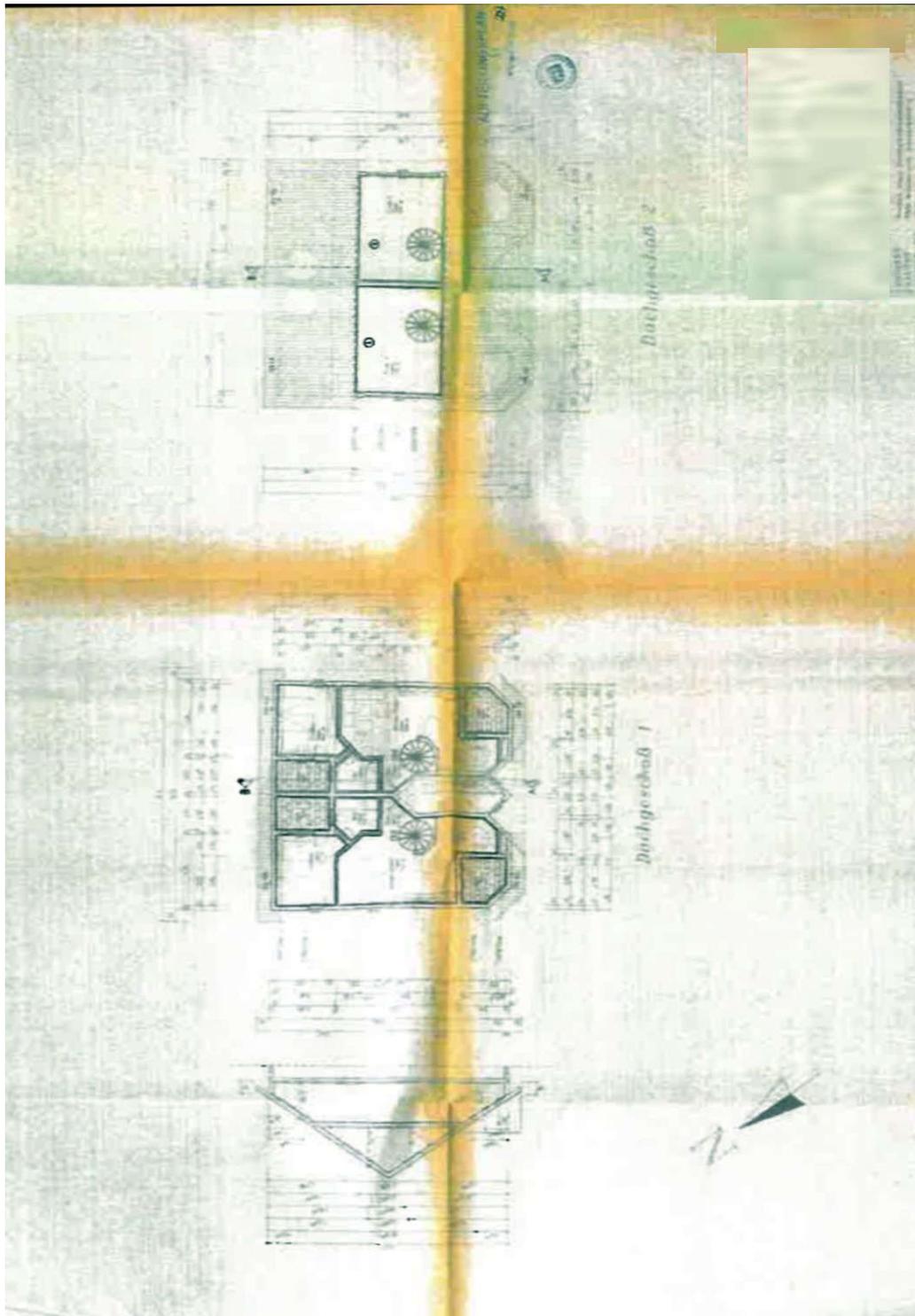
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



UNTERGESCHOSS MIT GARTEN
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT GARAGE UND PKW-AUßENSTELLPLÄTZEN
 Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GRUNDRISS DACHGESCHOSS UND SPITZBODEN
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

**ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG ZUR ÄNDERUNG DER
TEILUNGSERKLÄRUNG VOM 11.10.1993**

ANLAGE 6.3



**RHEIN-NECKAR-KREIS
LANDRATSAMT**

**- Baurechtsamt -
40.70**

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Dienstgebäude:

69115 Heidelberg, Kurfürstenanlage 40
Landfriedhaus, Alte Eppelheimer Straße 5Q
Telefon: 06221/522-0
Telefax: 461 588 Irnhd d
Telefax: 06221/522-477 oder -

Sprechzeiten:

Dienstag, Freitag 8.00-12.00 Uhr
Mittwoch 14.00-17.00 Uhr

Datum	Aktenzeichen	Sachbearbeiter	Telefon	Simmernr.
24.09.93	640.03	Frau Scheweis	283	212

Bescheinigung

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Ziffer 1 bis 5 bezeichneten Wohnungen und mit Ziffer 1 bis 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Abstellraum, Hobbyraum), in dem zu errichtenden Gebäude, sowie die Garage, bezeichnet mit Ziffer 2, auf dem Grundstück in Mühlhausen, Flst.Nr.6909 eingetragen im Grundbuch von Mühlhausen, sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden Räume und deren Nutzung von Rechtswegen nicht zu prüfen.

Die Gebühr beträgt gem. § 1 Nr. 1 des Verzeichnisses der Verwaltungsgebühren DM/350.--.

Scheweis



Nutzen Sie die Vorteile des Verkehrsverbunds! Die Dienstgebäude in Heidelberg sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Kasse des Rhein-Neckar-Kreises:
Kasstrube (BLZ 660 100 75)

Bezirksparkasse Heidelberg (BLZ 672 500 20) Kto.-Nr. 24 20
Sparkasse Sinsheim (BLZ 673 519 18) Kto.-Nr. 100 4209

Bezirksparkasse Schwetzingen (BLZ 670 513 10) Kto.-Nr. 5020 383
Bezirksparkasse Weibheim (BLZ 670 523 85) Kto.-Nr. 26 565

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

							Grund- fläche	Nutz- faktor	WF (m ²)
Diele	0,885	x	2,135/2	+	2,135	x	1,125/2		
	+	1,237	x	1,340/2	+	1,760	x	3,010/2	
	+	2,395	x	0,070/2	+	1,760	x	1,625/2	= 7,14
Schlafzimmer	2,156	x	4,010/2	+	4,010	x	3,385/2		
	+	2,781	x	1,229/2					= 12,82
Badezimmer	1,635	x	(1,685	+	2,250)	/	2		
	+	0,875	x	0,565/2	+	1,135	x	2,510/2	
	+	2,635	x	1,700/2	+	3,385	x	0,125/2	
	+	0,010	x	1,685/2	+	1,685	x	0,115/2	= 7,45
Kinderzimmer	1,202	x	4,260/2	+	4,260	x	2,010/2		
	+	3,452	x	0,808/2					= 8,24
Wozi/Küche	1,500	x	2,260/2	+	3,250	x	5,010/2		
	+	4,010	x	5,510/2	+	1,750	x	1,000/2	
	+	1,000	x	3,760/2	+	2,150	x	1,488/2	
	+	2,135	x	0,250/2	+	4,375	x	2,010/2	= 29,90
(Innenbereich)									(65,55)
Loggia 1	1,000	x	2,750				= 2,75	x 0,50	= 1,38
Loggia 2	0,625	x	2,750				= 1,72	x 0,50	= 0,86
(Außenbereich)							(4,47)		(2,24)
(Summe)									67,79
Nutz-/Mietfläche									67,79

WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE (WF/HNF)

Überschlägig; lt. Flächenberechnung des planenden Architekten in der Bauakte der Gemeinde Mühlhausen. In der Teilungserklärung und im Grundbuch ist die Wohnfläche mit 65,55 m² angegeben. Die Abweichung dieses Werts von der oben abgeleiteten Wohnfläche (67,79 m²) beträgt rd. 3,3 % und ist nur marginal. Sie beruht darauf, dass die Flächen der Loggien unberücksichtigt geblieben sind. Wegen der nur geringen Differenz und der Einheitlichkeit wegen wird in dieser Wertermittlung die im Grundbuch angegebene Wohnfläche von 65,55 m² verwendet.

							Grund- fläche	Nutz- faktor	NF (m ²)
Hobbyraum	5,260	x	2,510				= 13,20	x 1,00	= 13,20
Abstellraum	3,924	x	1,105/2	+	1,105	x	2,819/2		= 3,73
Garage	6,01	x	2,51				= 15,09	x 1,00	= 15,09
Nebennutzfläche									32,02

NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)

Überschlägig; lt. Flächenberechnung des planenden Architekten in der Bauakte der Gemeinde Mühlhausen

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)				
		<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p> <p>1,00 (0,23)</p>	<p>Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung</p>
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
		<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Follenabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p> <p>1,00 (0,15)</p>	<p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung</p>
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
		<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p> <p>1,00 (0,11)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien</p>
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
		<p>nicht tagende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen</p> <p>1,00 (0,11)</p>	<p>Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p>
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
		<p>Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz</p> <p>1,00 (0,10)</p>	<p>Zusätzliche Deckenverkleidung</p>	<p>Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)</p>
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
		<p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten</p> <p>1,00 (0,05)</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</p>
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)				
		<p>1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen; raumhoch gefliest</p> <p>0,80 (0,07)</p>	<p>1-2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	<p>2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)</p>

Heizung (Wägungsanteil: 9 %)		Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)	
elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	1,00 (0,09)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	1,00 (0,06)
Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung		zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	
Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme		Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen	
	100 %		0 %
			0 %

Standardstufe 3:	100 %	x	3	=	3,00
Standardstufe 4:	0 %	x	4	=	0,00
Standardstufe 5:	0 %	x	5	=	0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					3,00

TABELLE 1 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER, WOHNHÄUSER MIT MISCHNUTZUNG)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Fertigaragen	Garagen in Massivbauweise	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung
100 %	0,0 %	0,0 %

Standardstufe 3:	100,0 %	x	3	=	3,00
Standardstufe 4:	0,0 %	x	4	=	0,00
Standardstufe 5:	0,0 %	x	5	=	0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					3,00

TABELLE 12 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR GARAGEN)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Ermittlung der „technischen“ GND n. fiktiver Instandsetzung / lagebedingte Zu- / Abschläge möglich;
Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Sandäckerstraße in Richtung Südosten, im Hintergrund die Bebauung an der Hummelbergstraße (roter Pfeil zum Bewertungsgrundstück)



Sandäckerstraße in Richtung Nordwesten (roter Pfeil zum Bewertungsgrundstück)



Ansicht von Süden



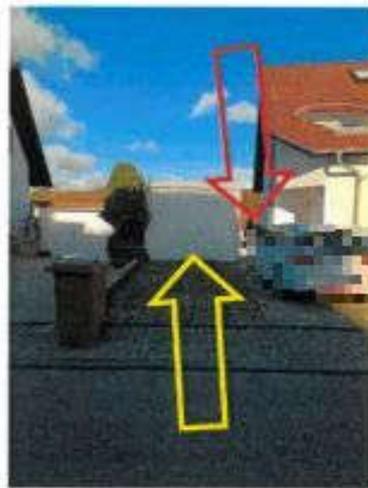
Ansicht von Südwesten, Lage der Wohnung 2 durch roten Pfeil markiert



Ansicht von Westen, (roter Pfeil zum zweiten Balkon der Wohnung Nr. 2)



Linkes Bild:
Garage Nr. 2 und da-
vor liegender PKW-
Außenstellplatz Nr. 2
an der nordwest-
lichen Grenze (gelber
Pfeil);
(roter Pfeil zur
Außentreppe als
Zugang zur Wohnung
Nr. 1 und zum
Garten);
Rechtes Bild:
Hauszugang von der
Sandäckerstraße;



Haustür zu den Woh-
nungen Nrn. 2 bis 5,
mit fehlender Rand-
befestigung des
Betonsteinpflasters
am Hauseingang



Linkes Bild:
Gemeinschaftlich zu
nutzender Garten
(nördliche Grund-
stücksecke) und
Umgebung in
Richtung Nordosten;
Rechtes Bild:
Rückseite der Garage
Nr. 2, seitlich Teil
der Außentreppe
zum Eingang der
Wohnung Nr. 1 im
Untergeschoss



Linkes Bild:
Außentreppe zur
Sandäckerstraße
(roter Pfeil zum
Eingang der Woh-
nung Nr. 1);
rechtes Bild:
zweiter Balkon der
Wohnung 2 an der
westlichen Hausecke)



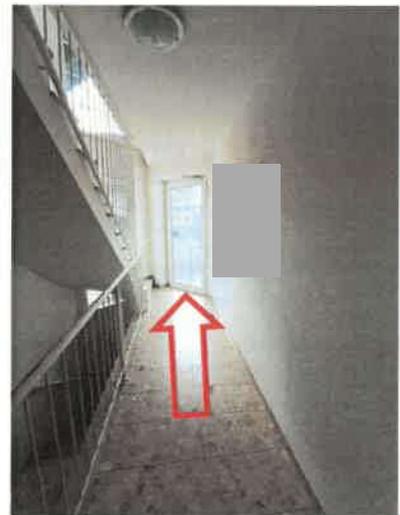
Nordöstlicher Grund-
stücksbereich (eingezäunt der als Sonder-
nutzungsrecht der
Wohnung Nr. 1 zuge-
ordnete Garten),
Umgebung in Rich-
tung Nordosten (roter Pfeil zum Balkon
der Wohnung Nr. 2
mit Witterungsschäden am
Geländer)



Ansicht von Norden
links eingezäunt der
als Sondernutzungs-
recht der Wohnung
Nr. 1 zugeordnete
Gartenbereich
(roter Pfeil zur
Rückseite der Garage
Nr. 2, gelber Pfeil
zum Balkon der
Wohnung Nr. 2 mit
Witterungsschäden
am Geländer)



Linkes Bild:
Witterungsschäden
an Dachunterseiten
im Bereich der
westlicher Hausecke;
rechtes Bild:
Treppenhaus im
Erdgeschoss mit
Hauseingangstür
(roter Pfeil)



Linkes Bild:
Treppenhaus im
Bereich Erdgeschoss;
rechtes Bild:
Geschosstreppe zum
Dachgeschoss



Linkes Bild:
Wohnungseingangs-
tür zu Wohnung Nr. 2
im Erdgeschoss;
rechtes Bild:
Geschosstreppe zum
Untergeschoss, roter
Pfeil zur Haustür an
der Sandäckerstraße



Linkes Bild:
Treppenhaus mit
Kellervorraum; roter
Pfeil zum Eingang des
der Wohnung Nr. 2
zugeordneten
Hobbyraums im
Untergeschoss;
rechtes Bild:
Wasch- und
Trockenraum im
Untergeschoss



Linkes Bild:
Kellervorraum im
Untergeschoss; roter
Pfeil zum Eingang des
der Wohnung Nr. 2
zugeordneten
Hobbyraums im
Untergeschoss;
rechtes Bild:
Zähler- und
Sicherungskasten
im Untergeschoss



Lackabplatzungen am
Treppengeländer der
Geschosstreppen

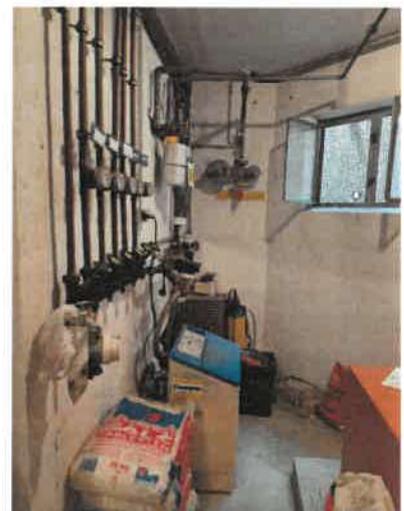
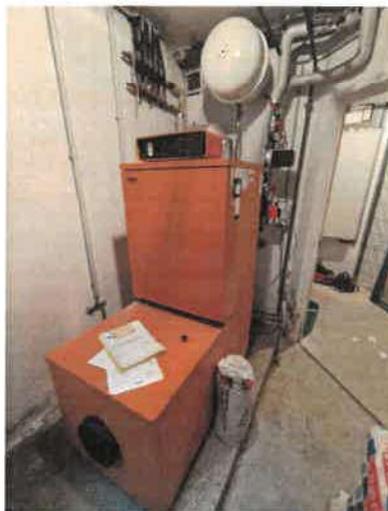




Verschmutzungen
im Wandbereich des
Treppenhauses



Vorraum der Keller-
abstellräume (roter
Pfeil zum Abstell-
raum der Wohnung
Nr. 2, gelber Pfeil
zum Heizungsraum,
blauer Pfeil zum
Bereich ehemaliger
Schäden nach einer
Leckage)



Linkes Bild:
Heizungsanlage;
rechtes Bild:
Hausanschlüsse



DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



ZENTRALISIERTE DARSTELLUNG DER KLIICKPOSITION MIT DEN GEWÄHLTEN EINSTELLUNGEN VON MAßSTAB UND HINTERGRUNDKARTE AM BILDSCHIRM

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Mühlhausen
Gemarkungsname	Mühlhausen
Gemarkungsnummer	083265
Bodenrichtwertnummer	32650118
Bodenrichtwert	480 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	40 m

RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW