

## GUTACHTEN

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

für **1/2 Anteil** an dem **Wohnungseigentum** mit **1/2** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **3600/50, 296 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Heidelberg, Im Entenlach 26/001, 26/002, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten **Wohneinheit (Doppelhaushälfte)**. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der grün markierten Grundstücksfläche nebst Terrasse Nr. 2 + PKW-Stellplatz Nr. 2 im Freien.

**Im Entenlach 26/2 in 69123 Heidelberg - Pfaffengrund**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Mannheim**

-Zwangsversteigerungsgericht-

A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

**AZ: 1 K 25/22**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

19. Juli 2022

Wertermittlungsstichtag:

**19. Juli 2022**

Qualitätsstichtag:

19. Juli 2022

Der **Verkehrswert** für das Gesamtobjekt **1/2** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. **3600/50, 296 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Heidelberg, Im Entenlach 26/001, 26/002, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohneinheit Nr. 2 (Doppelhaushälfte)** nebst Sondernutzungsrechten wird zum Stichtag **19.07.2022** ermittelt mit rd.

**435.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Der **Verkehrswert** des **1/2 Anteils** am Gesamtobjekt **1/2** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. **3600/50, 296 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Heidelberg, Im Entenlach 26/001, 26/002, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohneinheit Nr. 2 (Doppelhaushälfte)** nebst Sondernutzungsrechten wird zum Stichtag **19.07.2022** ermittelt mit rd.

**196.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertsechsundneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.

Das Gutachten wurde in **2 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	3
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	17
<b>5. Verkehrswert</b>	18
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19

---

## Anlagen

Anlage 1	Lageplan	20
Anlage 2	Bauzeichnungen	21
Anlage 3	Auszug aus der Teilungserklärung	24
Anlage 4	Objektfotos vom 19.07.2022 (2 Aufnahmen)	25

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Heidelberg</b> , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	<b>1 K 25/22</b>
Eigentümer:	siehe gesonderte Anlage
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>1/2 Anteil an dem Wohnungseigentum mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3600/50, 296 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Heidelberg, Im Entenlach 26/001, 26/002, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 2</b> bezeichneten Wohneinheit (Doppelhaushälfte).</b> Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der grün markierten Grundstücksfläche nebst Terrasse Nr. 2 + PKW-Stellplatz Nr. 2 im Freien.
Grundbuch:	Grundbuch von Heidelberg Nr. <b>47434</b>
Ortsbesichtigung:	19. Juli 2022
Wertermittlungsstichtag:	<b>19. Juli 2022</b>
Qualitätsstichtag:	19. Juli 2022
Lage:	<b>Bei der Wohneinheit Nr. 2 handelt es sich um ein Einfamilienhaus als linke Doppelhaushälfte in der Rechtsform des Wohnungseigentums. Die postalische Anschrift lautet Im Entenlach 26/2, 69123 Heidelberg.</b>
Mieter/Nutzer:	Nutzung durch die Miteigentümerin Abt. I Ifd. Nr. 2.2
Hausgeld/Monat:	nicht bekannt geworden
WEG-Verwaltung:	nicht bekannt geworden
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	<b>Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Nutzung, Ausstattung, Zustand und Bewohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen werden überschlägig aus den in der Teilungs-erklärung vom 30.03.2005 enthaltenen Bauzeichnungen ermittelt.</b>

In diesem Gutachten wird auftragsgemäß zuerst das Gesamtobjekt (Wohneinheit Nr. 2, Doppelhaushälfte) bewertet. Der halbe Anteil an einem Einfamilienhaus stellt hauptsächlich für den Eigentümer des anderen halben Anteils einen subjektiven, persönlichen Wert dar. Einen freien Markt für „Jedermann“ gibt es in dem Fall nicht. Deshalb wird von dem halben Anteil am Gesamtobjekt wegen fehlender Marktgütingkeit im Anschluss ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen.

Mit Schreiben vom 04.07.2022 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 19.07.2022 geladen. Die Miteigentümerin Abt. I Ifd. Nr. 2.2, die das Objekt bewohnt, hat mir eine Innenbesichtigung des Objektes ausdrücklich untersagt.

Gebäude und Grundstück Im Entenlach 26/001, 26/002 in 69123 Heidelberg wurden am **19.07.2022** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren nicht zugängig. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksteil sowie die hintere Gebäudefassade waren nicht einsehbar.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer

oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

#### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 17.06.2022 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 19.07.2022 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeföhrten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Heidelberg Nr. 47434, amtlicher Ausdruck vom 21.04.2022
- Teilungserklärung vom 30.03.2005 und Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.01.1994
- von der Gläubigerin zur Verfügung gestellt Unterlagen: Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung, Berechnung des umbauten Raumes, Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung
- vom Schuldner zur Verfügung gestellte Unterlagen: Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses der Stadt Heidelberg vom 08.01.2021 (Wertermittlungsstichtag 24.09.2020)

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 19. Juli 2022** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Heidelberg im Stadtteil Pfaffengrund. Heidelberg liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Bezirk Karlsruhe. Heidelberg hat mit seinen 15 Stadtteilen insgesamt etwa 160.000 Einwohner und erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 109 km<sup>2</sup>. Der Stadtteil Pfaffengrund befindet sich etwa 3 km westlich des Altstadtzentrums von Heidelberg, hat etwa 8.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 350 ha. Zuständiges Grundbuchamt ist Heidelberg, zuständiger Amtsgerichtsbezirk Heidelberg.

**Heidelberg** liegt in landschaftlich reizvoller Lage am Austritt des Neckars aus dem Odenwald in die Rheinebene, in einer Höhe von 116 m über NN. Es ist neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren im Ballungsgebiet Rhein-Neckar. Die Stadt liegt ca. 80 km südlich von Frankfurt a. Main und ca. 120 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Heidelberg ist die Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt in der Region Rhein-Neckar. Heidelberg verfügt über ein breites allgemein- und berufsbildendes Schulangebot.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen, über das Autobahn- und Schienennetz ist die Stadt optimal an andere Wirtschaftsräume angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist etwa eine Autostunde von Heidelberg entfernt und über die Autobahn A5 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil **Pfaffengrund**, der aus dem Wohngebiet im Süden und dem Industriegebiet im Norden besteht. Das Ortsbild des Stadtteils wird vorwiegend von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Nördlich der Eppelheimer Landstraße liegt das Gewerbegebiet Pfaffengrund-Nord. Der Stadtteil Pfaffengrund ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gut an das Stadtzentrum Heidelbergs angebunden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Teil von Pfaffengrund, es liegt nördlich der Straße Im Entenlach zwischen Frühlingsweg und Blütenweg. Bei der Straße Im Entenlach handelt es sich um eine verkehrsberuhigte, gering befahrene Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert.

Die nähere Umgebung ist bebaut mit 1- bis 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umkreis bis ca. 500 m erreichbar. Größere Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle und kommunale Einrichtungen sind im Zentrumsbereich von Heidelberg vorhanden, Entfernung bis zur Stadtmitte ca. 5,0 km.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz über Bus- und Straßenbahnlinien, nächste Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung, nächste Straßenbahnhaltestelle ca. 850 m entfernt. Nächster Bahn-/S-Bahn-Haltepunkt „Pfaffengrund/Wieblingen“ ca. 3,5 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluss an die BAB 5 und die BAB 656 „Kreuz Heidelberg“ liegt westlich von Heidelberg in ca. 4,0 km Entfernung.

### 2.2. Gestalt und Form

Das **296 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **3600/50** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 13,00 m, die Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 23,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **3600/50** ist mit einem **Wohngebäude mit 2 Eigentumswohnungen (Doppelhaushälften)** bebaut. Beide Haushälften bestehen jeweils aus Untergeschoss (überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut), Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg veröffentlichten Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

Die WGFZ ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Sie sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

## 2.4 Erschließungszustand

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

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

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

#### Grundbuchs von Heidelberg Nr. 47434

Ifd. Nr. 1: gelöscht

Ifd. Nr. 2: Das **Insolvenzverfahren über das Vermögen des Miteigentümers Abt. I** Ifd. Nr. 2.1 (XXXXXX) ist eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Insolvenzgericht – Heidelberg vom 17.05.2019 (80 K 177/2019). Eingetragen (MAN015/139/2019) am 28.05.2019.

Ifd. Nr. 3: Die **Zwangsvorsteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Heidelberg vom 30.03.2022 (1 K 22/22). Eingetragen (MAN022/80/2022) am 21.04.2022.

Ifd. Nr. 4: Die **Zwangsvorsteigerung** des 1/2 Anteils des Miteigentümers Abteilung I Ifd. Nr. 2.1 (XXXXXX) ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Heidelberg vom 06.04.2022 (1 K 25/22). Eingetragen (MAN016/141/2022) am 21.04.2022.

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

## 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

## 2.5.3 Belastungen

Baulisten: Laut telefonischer Auskunft des Vermessungsamtes Heidelberg (28.09.2022, Herr ~~Selzen~~) bestehen keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis.

Altlasten: Es bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

## 2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

## 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Pfaffengrund“, Gesamtplan Pfaffengrund (südlicher Teil), rechtskräftig seit 09.08.2000. Dieser weist für den Bereich des Grundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA 73 = allgemeines Wohngebiet  
Einzel-/Doppelhausbebauung  
110 m<sup>2</sup> = maximale Grundfläche  
geneigtes Dach, Dachneigung 30 - 40°  
Traufhöhe maximal 3,50 m, Firsthöhe maximal 7,50 m  
Grünkategorie 4

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

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

## 2.5.6 Entwicklungszustand

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. **3600/50** ist mit einem **Wohngebäude mit 2 Eigentumswohnungen (Doppelhaushälften)** bebaut. Beide Haushälften bestehen jeweils aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoß (DG).

Bei der zu bewertenden **Wohneinheit Nr. 2** handelt es sich um ein **Einfamilienwohnhaus** als linke **Doppelhaushälfte**.

Die Bebauung wurde etwa **1993/94** (Baugenehmigung vom 12.05.1993) errichtet und gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **30.03.2005** geregelt.

Jede der beiden Sondereigentumseinheiten hat lt. Teilungserklärung eine eigene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie eigenständige Wasser-, Abwasser- und Versorgungsanlagen für Strom. Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen lediglich die bis zur Übergabestelle an das Sondereigentum stehenden Versorgungsleitungen. Zudem sind in der Teilungserklärung bauliche Veränderungen sowie weitergehende Rechte und Pflichten der beiden Miteigentümer geregelt.

Raumaufteilung <b>Wohneinheit Nr. 2</b>	Wohnfläche	Nutzfläche
UG: Kind 1, Kind 2, Dusche/WC, Abst., Flur, Terrasse Heizung	ca. <b>38,00 m<sup>2</sup></b>	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
EG: Wohnen/Essen, Küche, Windfang, WC, Terrasse	ca. <b>41,00 m<sup>2</sup></b>	
DG: 1 Zimmer, Bad, Flur	ca. <b>34,00 m<sup>2</sup></b>	
Summe Wohnfläche UG, EG, DG		ca. <b><u>113,00 m<sup>2</sup> *)</u></b>

\*) Die Wohnfläche wurde überschlägig aus den vorliegenden Teilungsplänen (vgl. **Anlage 2**) ermittelt. Die Teilungspläne enthalten nicht alle zur Berechnung erforderlichen Maßangaben. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß waren nicht möglich. Die Terrassen im UG und EG sind jeweils zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet. Für Putz wurde ein Abzug von 1,5% vorgesehen.

Der Wohneinheit Nr. 2 ist laut Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an der **grün markierten Grundstücksfläche** nebst **Terrasse Nr. 2** und **PKW-Stellplatz Nr. 2** im Freien zugeordnet.

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

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

<b><u>Wohnhaus</u></b>	(nach äußerem Anschein und baujahrtypischer Bauweise)
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	mittelgrober Rauputz mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung aus Betondachsteinen (Dachneigung 35°), Gauben mit Faserzementschindeln verkleidet, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Türen:	Hauszugangstür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung, Terrasse im UG mit befestigter Böschung, Terrasse im EG mit Geländer und Treppe, 2 Dachgauben

### Ausbau

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugängig war. Zum Innenausbau können somit keine konkreten Angaben gemacht werden. Ausgehend vom äußerlich erkennbaren Gesamtzustand des Gebäudes wird für die Bewertung eine mittlere Ausstattung unterstellt, die in Anlehnung an die gemäß ImmoWertV Anlage 4, Tabelle 1 veröffentlichte Beschreibung des Ausstattungsstandards in die **Standardstufe 3,0** eingeordnet wird.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, befestigte Wegeflächen, PKW-Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen befestigt, Begrünungen, Einfriedungen.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die zu bewertende **Wohneinheit Nr. 2** (linke Doppelhaushälfte) befindet sich dem äußeren Anschein nach in altersgerechtem Unterhaltungszustand, wesentlicher Instandhaltungsstau war nicht erkennbar.

Die Doppelhaushälfte Nr. 2 ist grenzständig auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet und an das westliche Nachbargebäude unmittelbar angebaut. Vom Gebäudecharakter handelt es sich damit um ein Reihenmittelhaus.

Die Bauausführung der von außen sichtbaren Bauteile entspricht dem Standard des Baujahres. Ob wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, hier auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, in den letzten 20 Jahren durchgeführt worden sind, ist mir nicht bekannt geworden.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Grundrissgestaltung und Ausstattung können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden.

Aus den Bauzeichnungen geht hervor, dass die Grundrissgestaltung des Wohnhauses zweckmäßig und funktional ist.

Ausgehend vom äußeren Gesamteindruck wird eine dem Baujahr entsprechende, mittlere Ausstattung unterstellt.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume im Erd- und Dachgeschoss werden als gut eingeschätzt. Die Belichtungssituation der Wohnräume im Untergeschoss konnte vor Ort nicht eingesehen werden. Es ist anzunehmen, dass die Belichtung aufgrund der Souterrainlage eingeschränkt ist.

Die im Sondernutzungsrecht zugeordneten **Außenanlagen** waren nicht vollständig einsehbar. Es wird ein durchschnittlicher Pflegzustand unterstellt.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebbarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **650,00 EUR/m<sup>2</sup>** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Fläche	=	700 m <sup>2</sup>

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Die Bodenwertsteigerung bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit ca. **10 %** geschätzt.

$$650,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,10) \quad = \quad 715,00 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Bodenwert zum Stichtag } \mathbf{19.07.2022} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{\underline{715,00 \text{ EUR/m}^2}}$$

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **3600/50**      **296 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **715,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **296 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$296 \text{ m}^2 \quad \times \quad 715,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 211.640 \text{ EUR}$$

Bei **1/2** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohneinheit Nr. 2**:

$$211.640 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/2 \quad = \quad 105.820 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwertanteil Wohneinheit Nr. 2} \quad \text{rd.} \quad \mathbf{\underline{106.000 \text{ EUR}}}$$

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

**Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

### Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

### 4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Untergeschoss	48,55 m <sup>2</sup>	5,11 x 9,50
Erdgeschoss	48,55 m <sup>2</sup>	wie vor
Dachgeschoss	<u>48,55 m<sup>2</sup></u>	wie vor
Summe	145,65 m <sup>2</sup>	

**BGF Haushälften Nr. 2 rd. 146,00 m<sup>2</sup>**

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

#### Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Gebäudemix aus		NHK 2010
<b>Typ 3.01</b> Reihenmittelhaus, KG, EG, DG voll ausgebaut	ca. 10%	735,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Typ 3.11</b> Reihenmittelhaus, nicht unterkellert EG, OG, DG voll ausgebaut	ca. 90%	810,00 EUR/m <sup>2</sup>

Standardstufe **3,0**

Normalherstellkosten 2010	<b>803,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>
Regionalfaktor Heidelberg *)	<u>x 1,25</u>
	1.003,75 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\*) Ergänzungsseiten Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2020

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **1.005,00 EUR/m<sup>2</sup>** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **20.000 EUR** berücksichtigt.

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe + Überdachung	2.000 EUR
	Terrasse UG + Böschung	3.000 EUR
	Terrasse EG + Treppe	5.000 EUR
	2 Dachgauben	<u>10.000 EUR</u>
	<b>Zeitwert</b>	<b>20.000 EUR</b>

# Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand Mai/2022) **163,5 %**.

## Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit 5 % des Gebäudezeitwertes.

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) ausstattungsunabhängig mit **75 Jahren** angenommen.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad ermittelt.

In Abhangigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem Modernisierungsgrad wird die Restnutzungsdauer (RND) ermittelt.

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	modifizierte RND <sup>3)</sup>
<b>Einfamilienhaus</b>	75 Jahre	28 Jahre	47 Jahre	<b>47 Jahre</b>

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2022 - Baujahr 1994 = Alter 28 Jahre

<sup>2)</sup> GND 75 Jahre - Gebäudealter 28 Jahre → RND 47 Jahre

<sup>3)</sup> 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert → modifizierte RND = rechnerische RND **47 Jahre**

## **Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer von **47** Jahren zur Gesamtnutzungsdauer von **75** Jahren der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich bei RND/GND von  $47/75 \text{ Jahre} = (75 - 47)/75 \times 100\% = 37,33\%$ . Die Alterswertminderung wird mit rd. **37,00 %** angesetzt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Zu Ausstattung und Instandhaltungszustand wurden Annahmen getroffen. Aus dem zur Verfügung gestellten Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses Heidelberg vom 08.01.2021 (Wertermittlungsstichtag 24.09.2020) geht hervor, dass seinerzeit erhöhter Unterhaltungs-/Renovierungsstau bestand.

In vorliegendem Fall wird wegen fehlender Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag von **5 %** vom vorläufigen Sachwert vorgenommen.

## Sachwertfaktor

Der **Gutachterausschuss Heidelberg** hat in den **Ergänzungsseiten** (Auswertungszeitraum **2019/2020**) zum **Grundstücksmarktbericht 2020** folgende durchschnittliche Marktanpassungsfaktoren (**MAF**) veröffentlicht:

Objektart	<b>MAF</b> Lage 4 <sup>1)</sup>	StAb	Bauland	Objekt-GFZ	Käuferträge
Doppelhaushälfte	<b>1,40</b>	0,15	321	0,5	22
Reihenendhaus	keine Angaben				
Reihenhaus	<b>1,52</b>	0,17	166	0,8	14

MAF Marktanpassungsfaktor = Sachwertfaktor

StAB Standardabweichung +/-

<sup>1)</sup> Der Gutachterausschuss (GAA) hat eine kaufpreisorientierte Lageeinschätzung, ausgehend vom Bodenrichtwertniveau wie folgt vorgenommen:

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

Laut Lageeinschätzung des GAA wird das Bewertungsgrundstück in die **Lage 4 (günstig)** eingeordnet.

Der Sachwertfaktor ist abhängig von der vorläufigen Sachwerthöhe und dem Bodenwertniveau. Grundsätzlich gilt, je höher der vorläufige Sachwert ist desto niedriger ist der Sachwertfaktor und umgekehrt.

Auch das Verhältnis Bodenwertanteil zum Kaufpreis ist bei der Wahl des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,6** gewählt.

Hierbei werden u. a. die individuellen Merkmale des Bewertungsgrundstücks, insbesondere hinsichtlich der Rechtsform des Wohnungseigentums, sowie das gestiegene Preisniveau seit dem Erhebungszeitraum der Daten des Gutachterausschusses berücksichtigt.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

#### Wert der baulichen Anlagen

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Mai/2022 Bundesgebiet	163,5 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	146,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994
Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	1.005,00 EUR/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche
anteiliger Bodenwert	106.000 EUR

#### Neubauwert Basis 2010:

$$\text{Herstellkosten Gebäude} \quad 146,00 \text{ m}^2 \times 1.005,00 \text{ EUR/m}^2 = 146.730 \text{ EUR}$$

$$\text{Neubauwert am Stichtag:} \quad 146.730 \text{ EUR} \times 163,5 \% = 239.904 \text{ EUR}$$

Gesamtlebensdauer rd. 75 Jahre, RND 47 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung „linear“ rd. 37 %

$$239.904 \text{ EUR} \times 37 \% = 88.764 \text{ EUR} \quad - \quad \underline{\underline{88.764 \text{ EUR}}}$$

$$\text{Bauwert Gebäude als anrechenbarer Zeitwert} \quad 151.140 \text{ EUR}$$

$$\text{Besondere Bauteile/Einbauten als anrechenbarer Zeitwert} \quad + \quad \underline{\underline{20.000 \text{ EUR}}}$$

$$\text{Bauwert Gebäude als anrechenbarer Zeitwert} \quad = \quad \underline{\underline{171.140 \text{ EUR}}}$$

#### Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

$$171.140 \text{ EUR} \times 5 \% = 8.557 \text{ EUR} \quad + \quad \underline{\underline{8.557 \text{ EUR}}}$$

$$\text{Wert der Gebäude und Außenanlagen} \quad = \quad 179.697 \text{ EUR}$$

#### Wert der baulichen Anlagen rd. **180.000 EUR**

#### Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

$$\text{Wert der baulichen Anlagen} \quad 180.000 \text{ EUR}$$

$$\text{anteiliger Bodenwert} \quad + \quad \underline{\underline{106.000 \text{ EUR}}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 286.000 \text{ EUR}$$

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} \quad \times \quad \underline{\underline{1,60}}$$

$$\text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} \quad 457.600 \text{ EUR}$$

$$\text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \quad - \quad \underline{\underline{22.880 \text{ EUR}}}$$

- Sicherheitsabschlag 5% wegen fehlender Innenbesichtigung

$$\text{Sachwert} \quad = \quad 434.720 \text{ EUR}$$

#### Sachwert Wohneinheit Nr. 2 (Doppelhaushälfte) rd. **435.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert (457.600 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **4.050 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ca. 113,00 m<sup>2</sup>)

## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Der Sachwert wurde für das **Gesamtobjekt** mit rd. **435.000 EUR** ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert (457.600 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. **4.050 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche im UG, EG, DG (ca. 113,00 m<sup>2</sup>).

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

**1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3600/50, 296 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Heidelberg, Im Entenlach 26/001, 26/002, verbunden mit dem Sondererzentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit (Doppelhaus-hälfte) mit Sondernutzungsrecht an der grün markierten Grundstücksfläche nebst Terrasse Nr. 2 + PKW-Stellplatz Nr. 2 im Freien gerundet auf**

**435.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Zusätzlich soll der Wert für den 1/2 Anteil des Schuldners am Gesamtobjekt ausgewiesen werden.

1/2 Anteil                    435.000 EUR x 1/2 = 217.500 EUR

Der halbe Anteil an einem Einfamilienhaus stellt hauptsächlich für den Eigentümer des anderen halben Anteils einen subjektiven, persönlichen Wert dar. Einen freien Markt für „Jedermann“ gibt es in dem Fall nicht. Deshalb wird von dem halben Anteil am Gesamtobjekt wegen fehlender Marktgängigkeit ein pauschaler Abschlag von **10 %** vorgenommen.

217.500 EUR x (1 – 0,10) = 195.750 EUR      rd. **196.000 EUR**

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für den **1/2 Anteil** am Gesamtobjekt wie vor gerundet auf

**196.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertsechsundneunzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 30. September 2022

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBI I S. 2850)
- Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR**) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBI I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBI I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBI. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBI. I S. 3515)

### 6.2 Verwendete Literatur

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

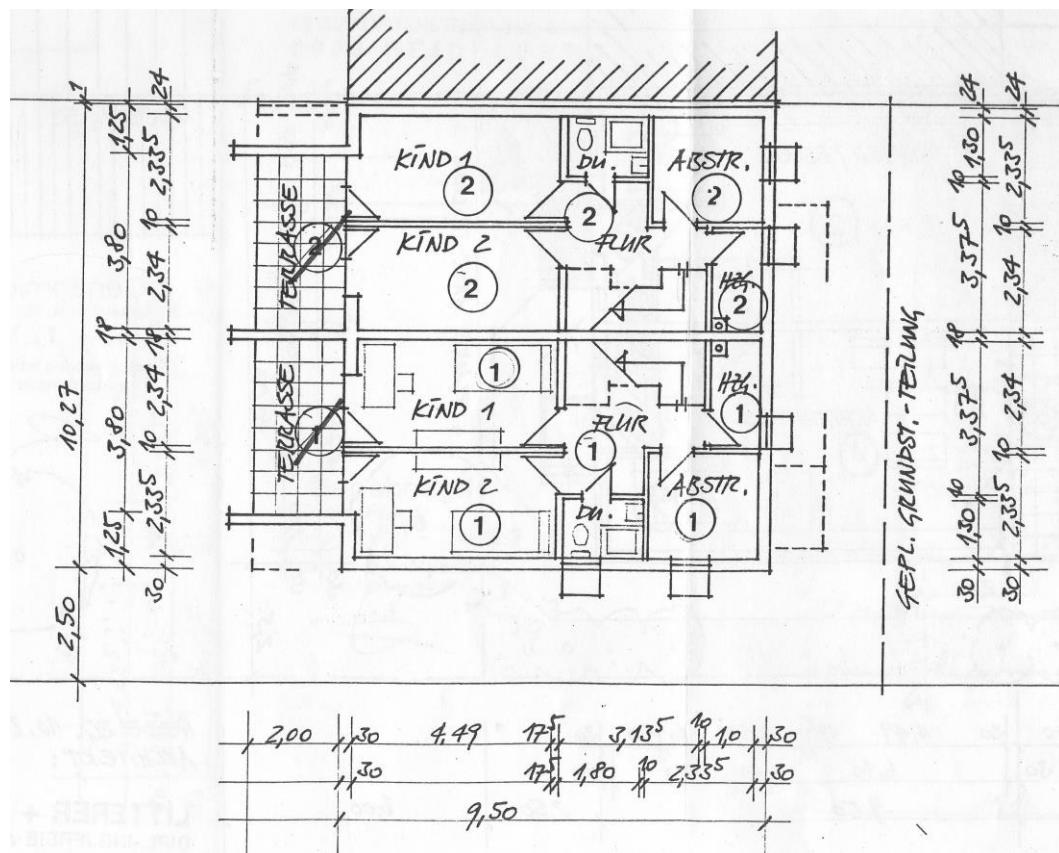
**ANLAGE 1:****LAGEPLAN** (ohne Maßstab)Auszug aus der Teilungserklärung vom **24.06.1998**

ANLAGE 2:

## **BAUZEICHNUNGEN** (ohne Maßstab) Auszüge aus der Teilungserklärung vom **30.03.2005**

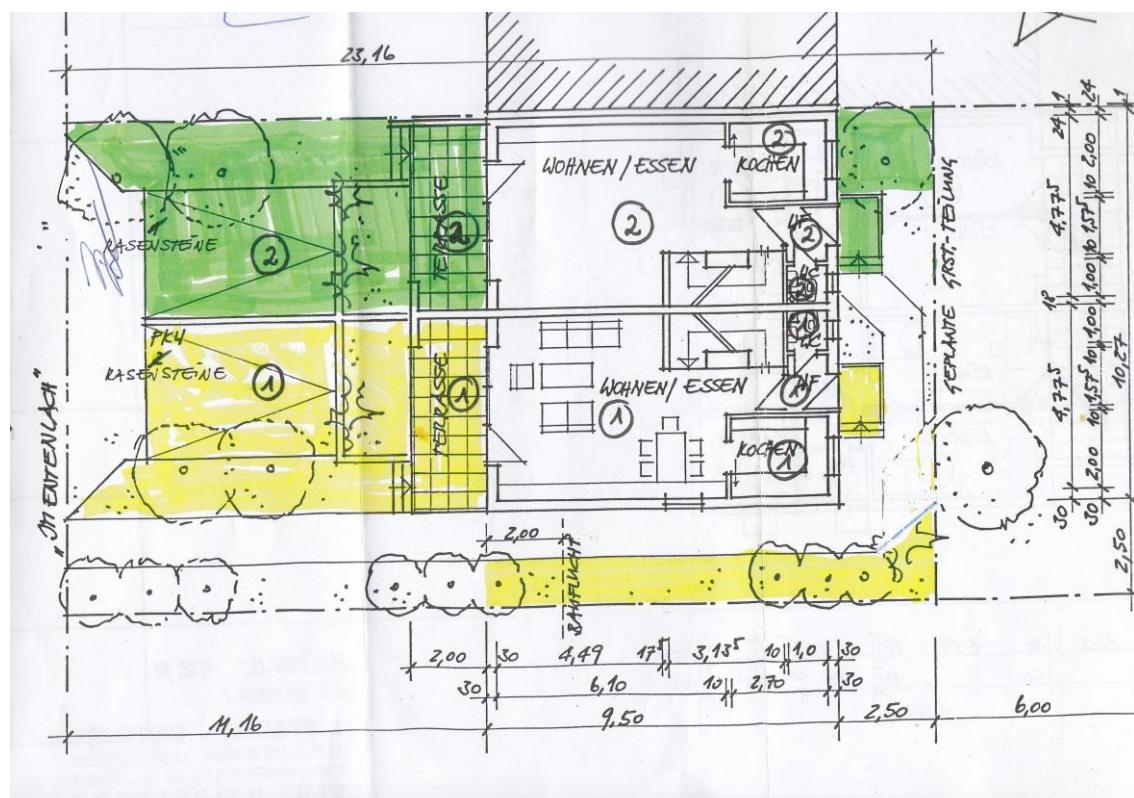
## **Grundriss Untergeschoß**

## **Wohneinheit Nr. 2**



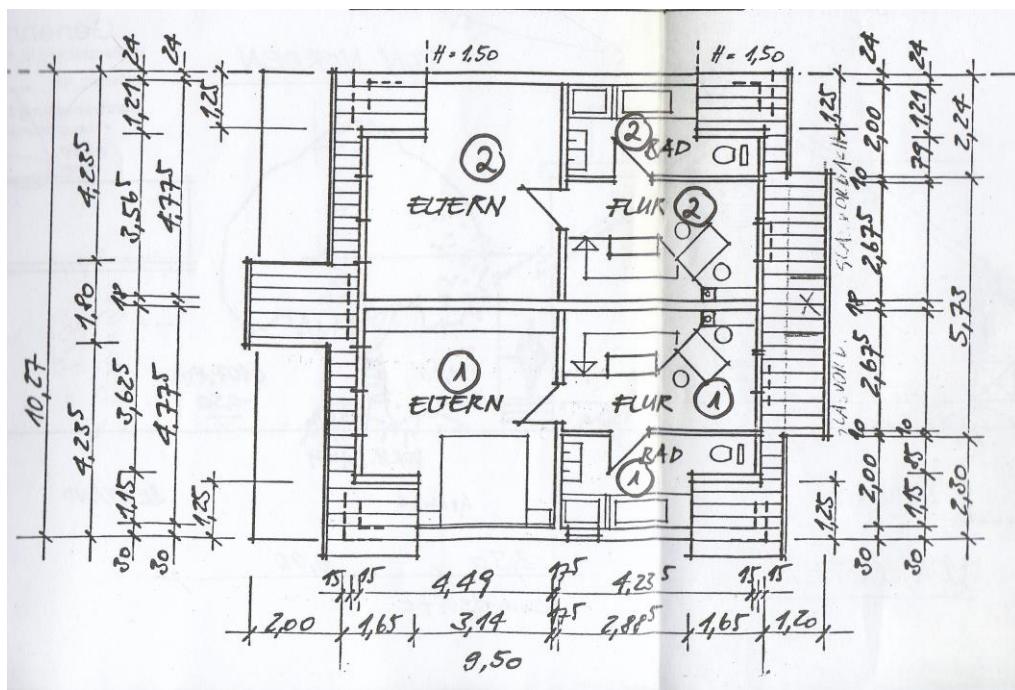
## **Grundriss Erdgeschoss**

## **Wohneinheit Nr. 2**

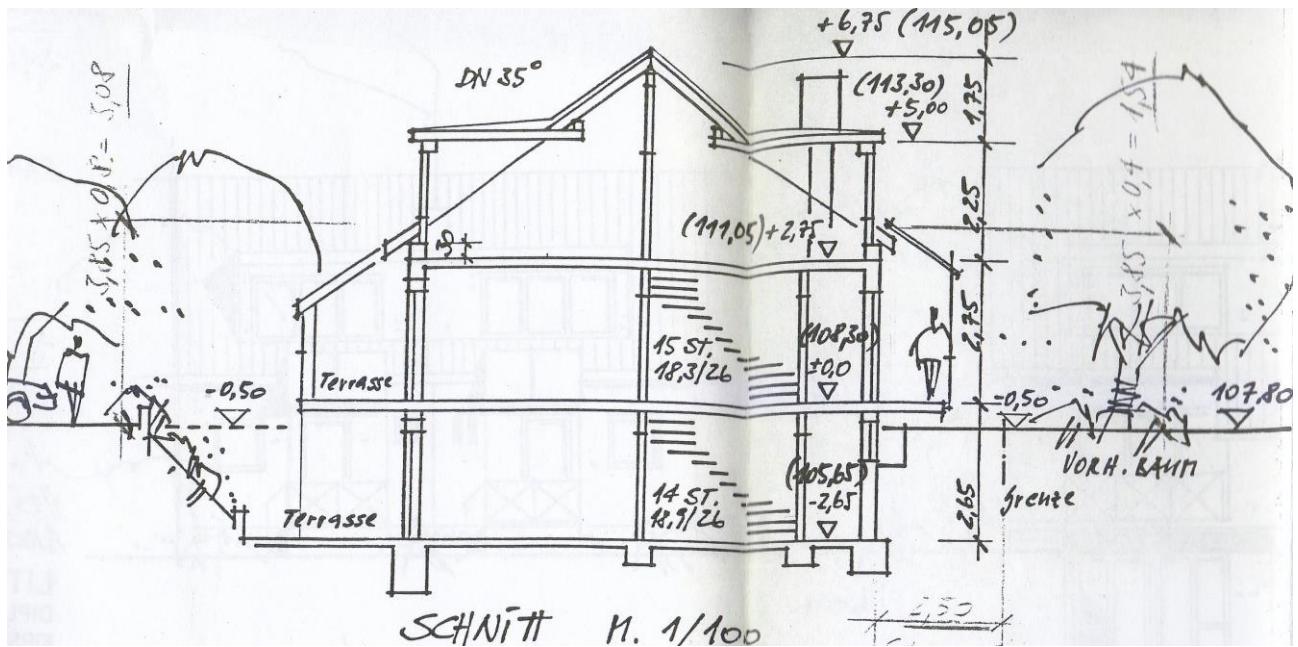


## **Grundriss Dachgeschoss**

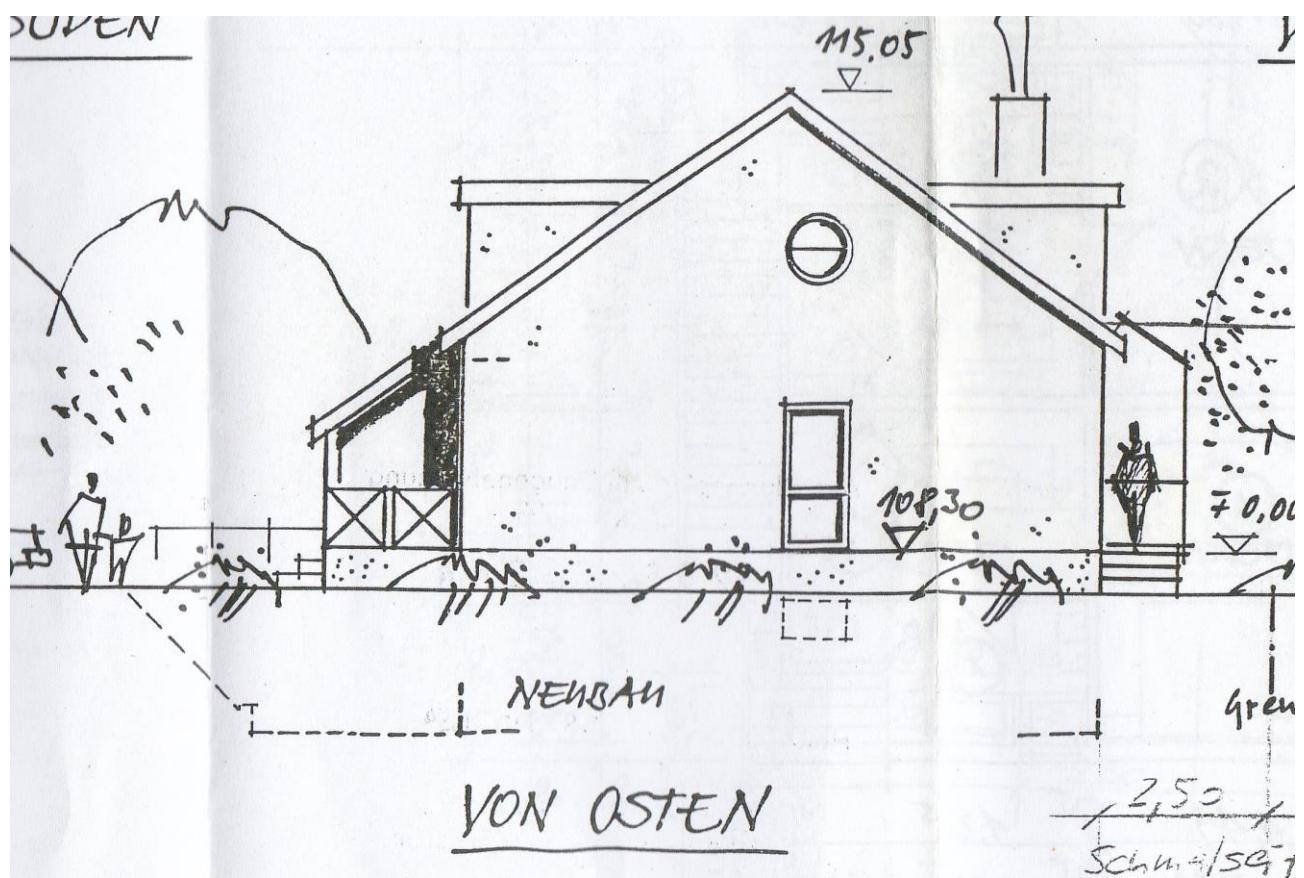
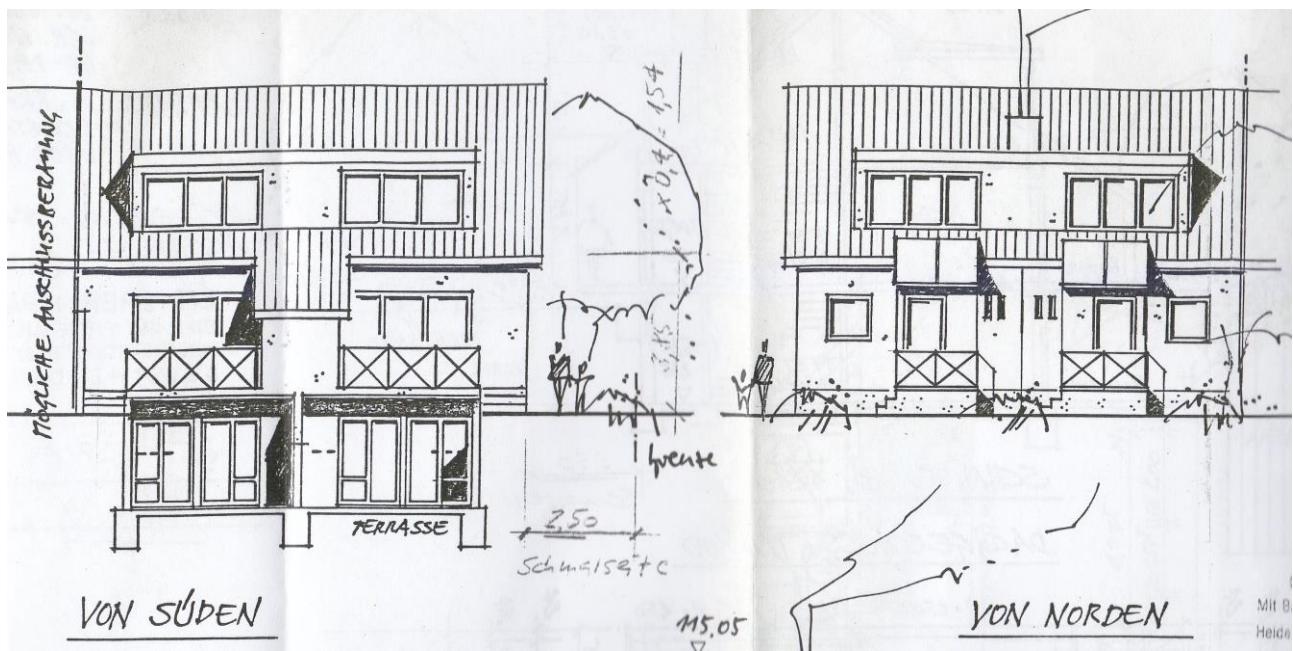
## **Wohneinheit Nr. 2**



## Schnitt



## Ansichten



**ANLAGE 3:****TEILUNGSERKLÄRUNG**Auszug aus der Teilungserklärung vom **30.03.2005**

20

- 3 -

SN  
schließliche Nutzungsrecht an der gelb markierten Grundstücksfläche  
nebst Terrasse und an dem mit Nr. 1 bezeichneten PKW-Stellplatz im  
Freien zu -

**2. Miteigentumsanteil von**

1/2

verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichneten Doppelhaushälfte

- dem jeweiligen Eigentümer dieses Sondereigentums steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der grün markierten Grundstücksfläche nebst Terrasse und an dem mit Nr. 2 bezeichneten PKW-Stellplatz im Freien zu -

**3.****BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**

1. Wohnungseigentum i. S. dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum i. S. dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.
4. Sondernutzungsrecht ist die Berechtigung zur ausschließlichen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

**4.****GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

So weit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, ist diese Gemeinschaftsordnung so auszulegen und anzuwenden, dass jeder Eigentümer im wirtschaftlichen Ergebnis so gestellt ist, als ob er Alleineigentümer - frei von den Beschränkungen des Wohnungseigentums - seines Gebäudes und seiner Sondernutzungsbereiche wäre. Im übrigen bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften der

**ANLAGE 4: OBJEKTFOTOS**

Wohneinheit Nr. 2 (Doppelhaushälfte)

Straßenansicht Im Entenlach 26/001, 26/002, **Wohneinheit Nr. 2 (Doppelhaushälfte)**