

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ladenburg, Flurstück Nr. **430/1**, **Wormser Straße 12, 14, 14a**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 17** bezeichneten **Wohnung** im Dachgeschoss „Wormser Straße 12“, dem Kellerraum Nr. 14 und zwei Speicher Nr. 17. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem **Pkw-Stellplatz Nr. 17**.

Wormser Straße 12, 14, 14a in 68526 Ladenburg



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ: 1 K 264/24

Zweck der Wertermittlung:

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

Ortsbesichtigung:

2. Mai 2025

Wertermittlungstichtag:

2. Mai 2025

Qualitätstichtag:

2. Mai 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Ladenburg Nr. **4189**, Gemarkung Ladenburg
Flurstück Nr. **430/1**, Wormser Straße 12, 14, 14a
Gebäude- und Freifläche, **1.421 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **02.05.2025** ermittelt mit rd.

358.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertachtundfünfzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 11 Seiten enthalten. Das Gutachten wird in **3 Ausfertigungen** in Papierform eingereicht und als PDF per E-Mail übersandt. Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	16
5. Verkehrswert	17
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19
Anlagen	
Anlage 1 Lageplan	20
Anlage 2 Bauzeichnungen	21
Anlage 3 Objektfotos vom 02.05.2025 (18 Aufnahmen)	27
Anlage 4 Baulastenauskunft	30

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	1 K 264/24
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegnerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ladenburg, Flurstück Nr. 430/1 , Wormser Straße 12, 14, 14a , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss „Wormser Straße 12“, dem Kellerraum Nr. 14 und zwei Speicher Nr. 17. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 17 .
Grundstücksgröße:	1.421 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Ladenburg Nr. 4189
Ortsbesichtigung:	2. Mai 2025
Wertermittlungstichtag:	2. Mai 2025
Qualitätstichtag:	2. Mai 2025
Wohnfläche:	ca. 74,90 m²
Lage:	Wormser Str. 12, Dachgeschoss links (vom Treppenaufgang aus gesehen)
Mieter/Nutzung:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	keine Mietzahlung
Hausgeld/Monat:	343,64 EUR lt. Wirtschaftsplan 2025 Bewirtschaftungsanteil 305,66 EUR, Rücklagenanteil 37,98 EUR
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 15.04.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 02.05.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Wormser Straße 12, 14, 14a in 68526 Ladenburg wurden am **02.05.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Das Gebäude Wormser Straße 12 war zugänglich. Die Wohnung Nr. 17 konnte von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Mannheim mit Beschluss vom 18.03.2025 und An-schreiben vom 19.03.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 02.05.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Ladenburg Nr. 4189, amtlicher Ausdruck vom 28.01.2025
- Teilungserklärung vom 12.06.2001, Nachtrag Teilungserklärung vom 02.07.2001, Abgeschlossenheits-bescheinigung vom 19.02.2001 samt Teilungsplänen
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelwirtschaftsplan 2025 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.07.2022, 22.02.2023, 16.04.2024 und 24.11.2024, Energieausweis Wormser Straße 12 vom 05.09.2018

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächli-chen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Anga-ben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu errei-chen 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 02. Mai 2025** ermittelt. Rechtli-che Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

Landeshauptstadt: Stuttgart

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Ladenburg, ca. 12.570 Einwohner (Stand 16.01.2023)

überörtliche Anbindungen: nächstgelegene größere Städte:
Heidelberg (ca. 14 km), Mannheim (ca. 13 km)

Nachbargemeinden:
Ilvesheim, Heddesheim, Leutershausen, Schriesheim, Dossenheim

Autobahnen:
A5; Anschluss Ladenburg (ca. 3,0 km)
A6; Anschluss Kreuz Mannheim (ca. 6,0 km)

Bundesstraßen:
B3 (ca. 5,0 km)

Bahnhof:
Ladenburg (ca. 500 m)

diverse Buslinien

Flughafen:
Frankfurt am Main

Kleinträumige Lage

innerörtliche Lage: zentrale Innenstadtlage, direkt am „Martinstor“, ca. 500 m nordwestlich des Marktplatzes, östlich der Wormser Straße, zwischen Neue Anlage und Rheingaustraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung vorhanden, KIGA, Grund-, Haupt-, Werkrealschule, Gymnasium im Ort, weitere Schulen in Mannheim und Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt

 sehr gute, zentrale Wohnlage

Umgebungsbebauung: gemischte Bebauung, überwiegend Wohnbebauung

Beeinträchtigungen: keine erkennbar

Straßenart: Wohnstraße, geringes Verkehrsaufkommen, Anliegerverkehr, tlw. verkehrsberuhigter Bereich, Fahrbahn mit Pflastersteinen befestigt, befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind sehr stark eingeschränkt

Grenzverhältnisse: mehrseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das 1.421 m² große Grundstück Flurstück Nr. 430/1 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan Anlage 1). Die mittlere Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 42,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 33,50 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. 430/1 ist mit drei **Mehrfamilienwohnhäusern** (Wormser Straße 12, 14, 14a) bebaut. Die Gebäude sind direkt aneinander angebaut und bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Dachspeicher.

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

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

2.4 Erschließungszustand

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

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des Grundbuchs von Ladenburg Nr. 4189 bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: **Grunddienstbarkeit** (Dachtraufrecht) für das **Grundstück Flst. Nr. 429 lit. d (Tabakschopf mit Stallung)**

nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch Band 56 Nr. 60 Seite 420 vom 24.09.1985.

Aus Blatt 2616 hierher übertragen am 30.01.2002.

lfd. Nr. 2: **Vormerkung** zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die **Stadt Ladenburg**.

Hat **Rang nach** Abt. III Nr. 1.

Bezug: Bewilligung vom 30.06.1992 (Notariat I Weinheim, I UR 1252/92).

Eingetragen am 10.07.1996.

Aus Blatt 2616 hierher übertragen am 30.01.2002.

Der unter lfd. Nr. 3 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft der Technischen Verwaltung der Stadt Ladenburg ist für das Flurstück Nr. **430/1** eine **Baulast** (Baulastenblatt Nr. 1002) eingetragen. Es handelt sich dabei um eine **Ver-einigungsbaulast** mit Flurstück Nr. 420/2.

Die Baulast wird für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 17 als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als **Anlage 4** beigelegt.

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

2.5.4 Denkmalschutz

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

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Maßgebend sind die Altstadtsatzung und die Grabenschutzverordnung.

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. **430/1** ist mit drei **Mehrfamilienwohnhäusern** (Wormser Straße 12, 14, 14a) bebaut. Die Gebäude sind direkt aneinander angebaut und bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Dachspeicher.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **2002** errichtet.

Die 3 Gebäude enthalten insgesamt **18 Eigentumswohnungen** nebst Kellerräumen. In jedem Gebäude befinden sich 6 Eigentumswohnungen.

Auf dem Grundstück befinden sich zum Wertermittlungsstichtag außerdem **6 Pkw-Stellplätze** im Freien.

Das Anwesen wurde nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **12.06.2001** und dem Nachtrag vom **02.07.2001** geregelt.

Die **Wohneinheit Nr. 17** liegt im Gebäude **Wormser Straße 12** im **Dachgeschoss links** (vom Treppenaufgang aus gesehen). Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Flur, Diele und Balkon. Ein Zimmer und die Küche sind nach Westen, zur Wormser Straße hin ausgerichtet. 2 Zimmer und der Balkon sind nach Osten, zum Hof orientiert. Bad und Gäste-WC sind innen liegend angeordnet.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung **74,90 m²**.

Der Wohnung Nr. 17 sind die zwei **Speicher Nr. 17** im Spitzboden zugeordnet, die laut Teilungsplan als „nicht ausgebaut“ gekennzeichnet sind. Die beiden Speicherräume wurden durch die Eigentümer nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und mittels einer Raumpartreppe mit dem Flur im Dachgeschoss verbunden.

Hinweis: Für den Ausbau der Speicherräume zu Wohnzwecken liegt keine Baugenehmigung vor! Einer der beiden Räume hat kein Fenster, der zweite Raum ist mit einem kleinen, dreieckigen Dachflächenfenster ausgestattet. Aus meiner Sicht sind nicht alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohn-/Aufenthaltsräume (z. B. Anteil der Fensterfläche, 2. Fluchtweg etc.) eingehalten worden. Rechtssicher kann dies jedoch ausschließlich über eine Bauvoranfrage bzw. über einen Bauantrag abgeklärt werden.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises sind die Speicherräume ohne Baugenehmigung nicht zu Wohnzwecken nutzbar!

Von einem der Speicherräume gelangt man zu einer Abstellfläche, die oberhalb des Treppenhauses angeordnet ist.

Der Wohnung Nr. 17 ist zudem der **Kellerraum Nr. 14** sowie das Sondernutzungsrecht am **Pkw-Stellplatz Nr. 17** im Freien zugeordnet.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion **Mehrfamilienwohnhaus**

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Kellergeschoss Stahlbeton, ansonsten Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände tragend:	Stahlbeton, Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Gipsdielen bzw. Gipskarton-Ständerwände, Kellerabtrennungen mit Drahtgitterelementen
Decken:	Stahlbetondecken
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Rauputz, hell getönt, tlw. Holzverschalung mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Wärmedämmung, Eindeckung mit Tonziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Stahlgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstüren aus Holz mit Isolierglasausschnitten und integrierter Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Balkone

Ausbau **Wohnung Nr. 17**

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten Gäste-WC: Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Die vorhandene Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, normale, baualtersgerechte Ausführung, FI-Schalter vorhanden
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Fußböden:	Wohnräume, Speicherräume: Laminat; Diele, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche gefliest, Arbeitsbereich in der Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	geputzt und/oder gestrichen
Innentüren:	furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Besondere Einbauten:	gewendelte Innentreppe aus Metall/Holz zwischen Dachgeschoss und Spitzboden

3.4 Außenanlagen

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

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in gutem, gepflegtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar. Die Holzfenster weisen partiell leichte Witterungsschäden auf.

Gemäß Teilungserklärung ist die Eigentümergemeinschaft noch zur Herstellung von 12 Stellplätzen im Freien, Zufahrt, Außenanlage und eines Spielplatzes entsprechend Teilungsplan verpflichtet. Die Kosten zur Herstellung der Stellplätze sind lt. Teilungserklärung auf die Eigentümer, denen die Stellplätze zugeteilt sind, d. h. die Einheiten 1 – 12 im Verhältnis 1 : 12 umzulegen. Die Kosten zur Herstellung von Zufahrt, Außenanlagen und Spielplatz sind auf die Eigentümer der Einheiten 1 – 18 im Verhältnis 1 : 18 umzulegen. Sämtliche Kosten müssen über Sonderumlagen finanziert werden. Zum Teil wurden bereits Sonderumlagen erhoben. Näheres ist mir hierzu nicht bekannt geworden.

Für das Gebäude Wormser Straße 12 liegt ein Energieausweis vom 05.09.2018 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	74,2 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch	81,7 kWh/(m²*a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „B“.

Im Keller befindet sich ein Fahrradraum, ein Wäschetrockenraum sowie ein Gemeinschaftswaschraum mit Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung.

Sondereigentum: Die **Wohnung Nr. 17** befindet sich in altersgerechtem, gepflegtem Unterhaltungszustand. Grundrissgestaltung und Ausstattung sind funktional, zweckmäßig und zeitgemäß. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Bad und Gäste-WC sind innenliegend angeordnet, sie haben keine Fenster.

Die beiden **Speicherräume Nr. 17** sind ohne Baugenehmigung nicht zu Wohnzwecken nutzbar! Da sie mittels Raumpartreppe mit dem Dachgeschoss verbunden sind, können sie sehr gut als Lagerräume genutzt werden.

Der **Pkw-Stellplatz Nr. 17** befindet sich im Hof des Anwesens.

Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen auf Flst. Nr. 430/1 ist laut Teilungserklärung durch Eintrag einer Überfahrtslast zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 420/2 von der Preysingstraße gesichert.

Die Vermietbarkeit des Objektes wird als sehr gut eingeschätzt.

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 nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis mit Sitz in Weinheim zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **700,00 EUR/m²** (Bodenrichtwertnummer 29750003) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **700,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **1.421 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$1.421 \text{ m}^2 \quad \times \quad 700,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 994.700 \text{ EUR}$$

Bei **60/1.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 17**:

$$994.700 \text{ EUR} \quad \times \quad 60/1.000 \quad = \quad 59.682 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 17 rd. **60.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung **74,90 m²**.

Rohrertrag

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

Die Stadt Ladenburg hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von **Oktober 2024** bis **März 2025** war die Stadt **Ladenburg** durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

Postleitzahlgebiet 68526 Ladenburg

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	8,97 – 18,75 EUR/m² (78)	13,06 EUR/m²
> 60 - 90 m²	8,97 – 16,00 EUR/m² (24)	12,38 EUR/m²

Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	7,64 – 15,09 EUR/m² (3.753)	12,03 EUR/m²
> 60 - 90 m²	8,12 – 15,28 EUR/m² (1.474)	11,45 EUR/m²

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der **Wohnung Nr. 17** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **11,00 EUR/m²** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 14 enthalten.

Für die beiden **Speicher Nr. 17** erfolgt ein Mietansatz von pauschal **150,00 EUR** monatlich.

Für den **Pkw-Stellplatz Nr. 17** im Freien wird unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenland ein Mietansatz von monatlich **35,00 EUR** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **14,00 EUR/m²** Wohnfläche auszugehen. Für die beiden Speicherräume im Spitzboden wird ein Zuschlag von jährlich **5,00 EUR/m²** Wohnfläche vorgesehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **429,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

Für Stellplätze im Freien sieht die ImmoWertV keine eigenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten vor. Es wird unterstellt, dass er in den Ansätzen für die Wohnung miterfasst ist.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher-Rhein-Neckar-Kreis hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Wohneigentum nach WEG

Wohnfläche 51 – 90 m²

Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,0 %	0,4 – 1,7 %	48	23,6 – 33,3 i. M. 28,9
46 – 60 Jahre	1,6 %	0,9 – 2,1 %	18	27,0 – 37,8 i. M. 31,6

Hinweis: Der Gutachterausschuss Mannheim geht in seinem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze entgegen den Vorgaben der ImmoWertV 2021, die für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vorschreibt, von 70 Jahren GND aus. Die Verwendung der vorgenannten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung. Bei abweichenden Ansätzen sind die Liegenschaftszinssätze sachverständig zu interpretieren.

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

Hierbei werden die u. a. die Stadtteillage des Objektes (Umgebungsbebauung, Infrastruktur etc.), Gebäudezustand, Ausstattungsstandard der Wohnung, Wohnungsgröße (ca. 74,90 m²) und Restnutzungsdauer (57 Jahre) berücksichtigt. Zudem fließen das weiter steigende Mietniveau und das geringe Ertragsrisiko aufgrund allgemein steigender Nachfrage nach Wohnraum in die Betrachtung ein.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Berücksichtigung des Baujahres (etwa 2002) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die Restnutzungsdauer (RND) mit **57 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen. In vorliegendem Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche Wohnung Nr. 17	ca. 74,90 m ²
Nettokaltmiete	11,00 EUR/m ² WF
Miete Speicher Nr. 17	150,00 EUR/Monat
Miete Stellplatz Nr. 17	35,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 17 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	57 Jahre
anteiliger Bodenwert	60.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,0 %

Wohnung Nr. 17	74,90 m ²	x	11,00 EUR/m ²	x	12 Monate	=	9.887 EUR
Speicher Nr. 17	pauschal		150,00 EUR	x	12 Monate	=	1.800 EUR
Stellplatz Nr. 17	1,00 Stellplatz	x	35,00 EUR	x	12 Monate	=	420 EUR
Jahresrohertrag						=	12.107 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.

• Mietausfallwagnis 2 %	242 EUR		
• Verwaltung 429,00 EUR/Einheit	429 EUR		
• Instandhaltungskosten			
74,90 m ² x 19,00 EUR/m ² WF	<u>1.423 EUR</u>		
insgesamt rd. 17 %	2.094 EUR	-	<u>2.094 EUR</u>

Jahresreinertrag = 10.013 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 60.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 2,0 %

60.000 EUR x 2,0 % = 1.200 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 8.813 EUR

Barwertfaktor RND 57 J. / 2,0 % = 33,83 x 33,83

Ertragswert der baulichen Anlagen = 298.144 EUR

Bodenwert + 60.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 358.144 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Ertragswert = 358.144 EUR

Ertragswert gerundet rd. **358.000 EUR**

Der Ertragswert entspricht rd. 4.780 EUR/m² Wohnfläche (ca. 74,90 m²) inklusive zwei Speicherräume und Stellplatz im Freien sowie dem rd. 29,57-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (12.107 EUR).

Nachrichtlich: Bei einem überschlägigen Wertansatz von ca. 10.000 EUR für den Stellplatz im Freien und ca. 50.000 EUR für die zwei Speicherräume beträgt der reine Wohnflächenpreis rd. 3.980 EUR/m².

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 17** nebst Kellerraum Nr. 14 und zwei Speicher Nr. 17 sowie Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 17 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd. **358.000,00 EUR** ermittelt. Der Ertragswert entspricht rd. **4.780 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 74,90 m²) inklusive 2 Speicherräume und Stellplatz im Freien.

Bei einem überschlägigen Wertansatz von ca. 10.000 EUR für den Stellplatz im Freien und ca. 50.000 EUR für die zwei Speicherräume beträgt der reine Wohnflächenpreis rd. **3.980 EUR/m²**.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Mannheim** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Auswertungsjahr **2023**) veröffentlicht:

Gesamtes Stadtgebiet

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle
71 bis 95 m ²	3.360 EUR/m ²	174

Die Spanne der Mittelpreise wiederverkaufter Eigentumswohnungen 71 bis 95 m² Wohnfläche lag im Jahr 2023 innerhalb der einzelnen Stadtteile Mannheims zwischen 2.690 EUR/m² (Stadtteil Waldhof) und 4.130 EUR/m² (Stadtteil Neuhermsheim) Wohnfläche. Die Spanne der Bandbreite der Kaufpreise liegt zwischen 1.830 EUR/m² (Stadtteil Waldhof) und 5.778 EUR/m² (Stadtteil Schwetzingenstadt) Wohnfläche.

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

Der für die Stadt Ladenburg zuständige **Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat im **Immobilienmarktbericht 2023** folgende Vergleichspreise (Auswertungsjahr **2022**) veröffentlicht:

Gesamter Zuständigkeitsbereich (13 Kommunen)

- Wohnungseigentum nach Baujahresklassen: Baujahr 2000 bis 2014, 41 Kauffälle, Ø Baujahr 2002, Ø Wohnfläche 76 m² → Mittelpreis 4.083 EUR/m² Wohnfläche, Ø Kaufpreis 299.000 EUR

Auch dieser Vergleichspreis kann lediglich der Orientierung dienen, zur Ableitung des Verkehrswertes ist er nicht heranziehbar.

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

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

Wohnungseigentum mit 60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ladenburg, Flurstück Nr. 430/1, Wormser Straße 12, 14, 14a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss „Wormser Straße 12“, dem Kellerraum Nr. 14 und zwei Speicher Nr. 17 sowie Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 17

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 02.05.2025** gerundet auf:

358.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertachtundfünfzigtausend 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, 27. Juni 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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



Von immobilienmarkt.de bereitgestellt!
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

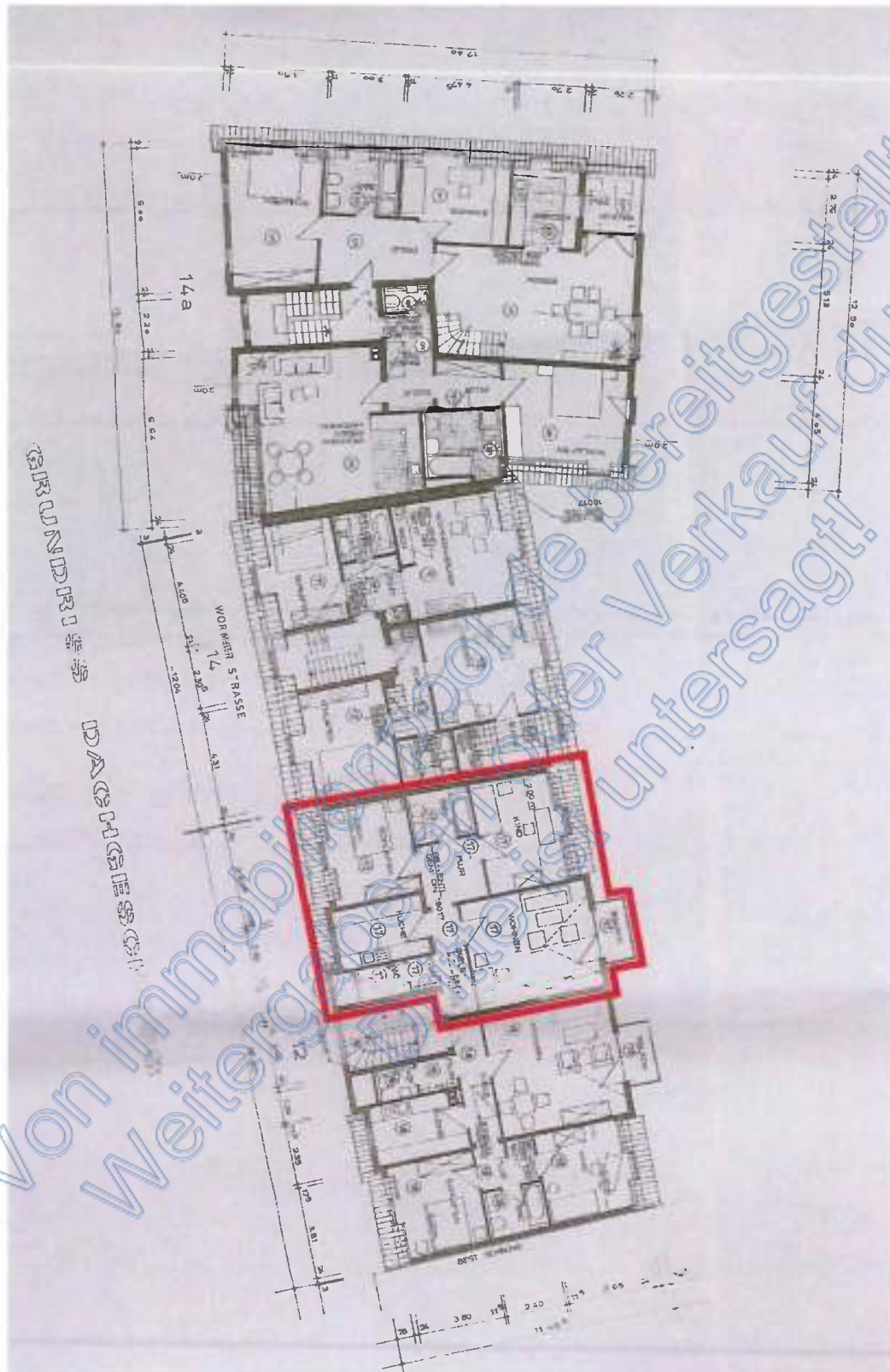
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

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

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
Auszüge aus der Teilungserklärung vom 12.06.2001

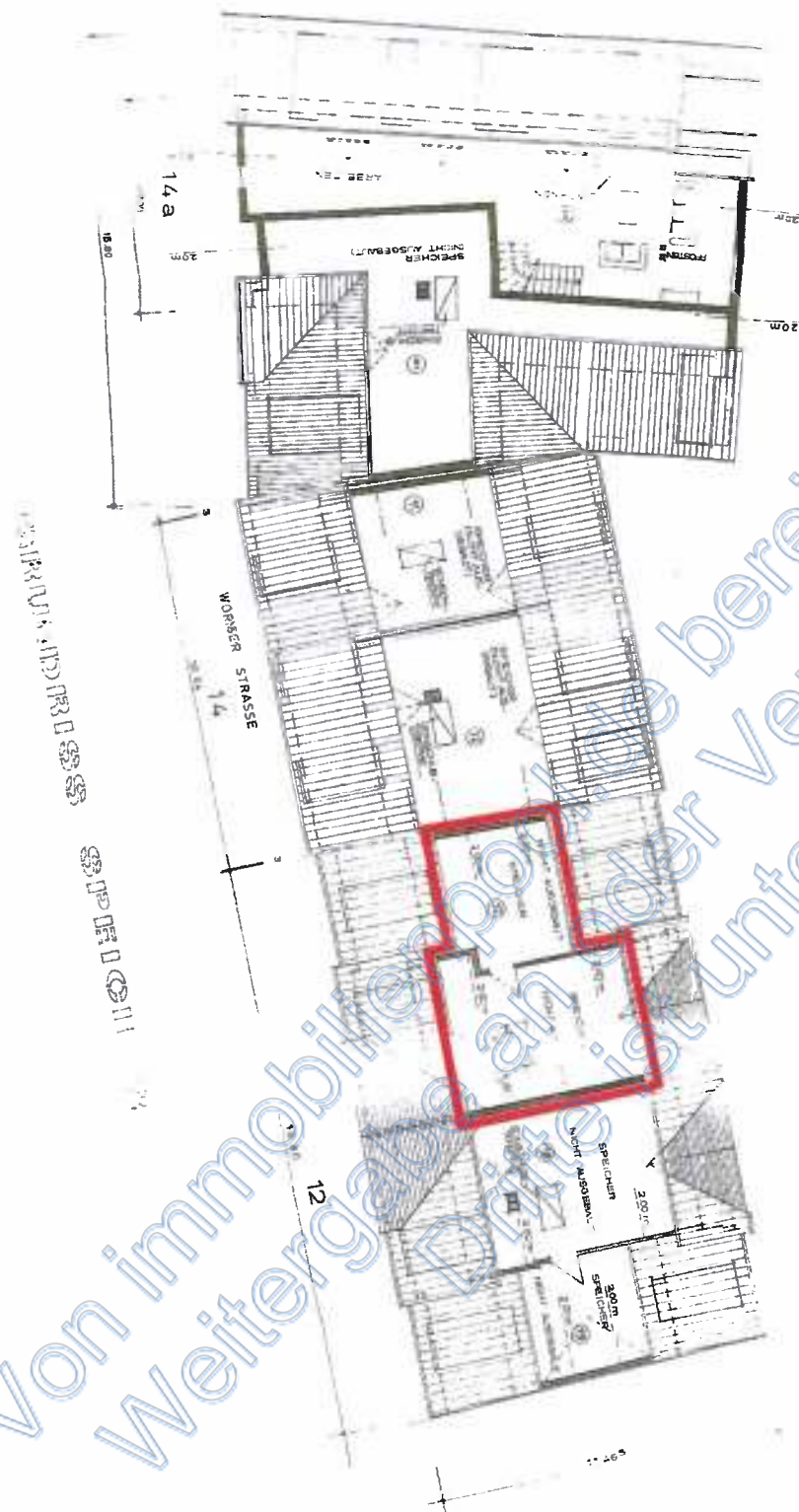
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 17



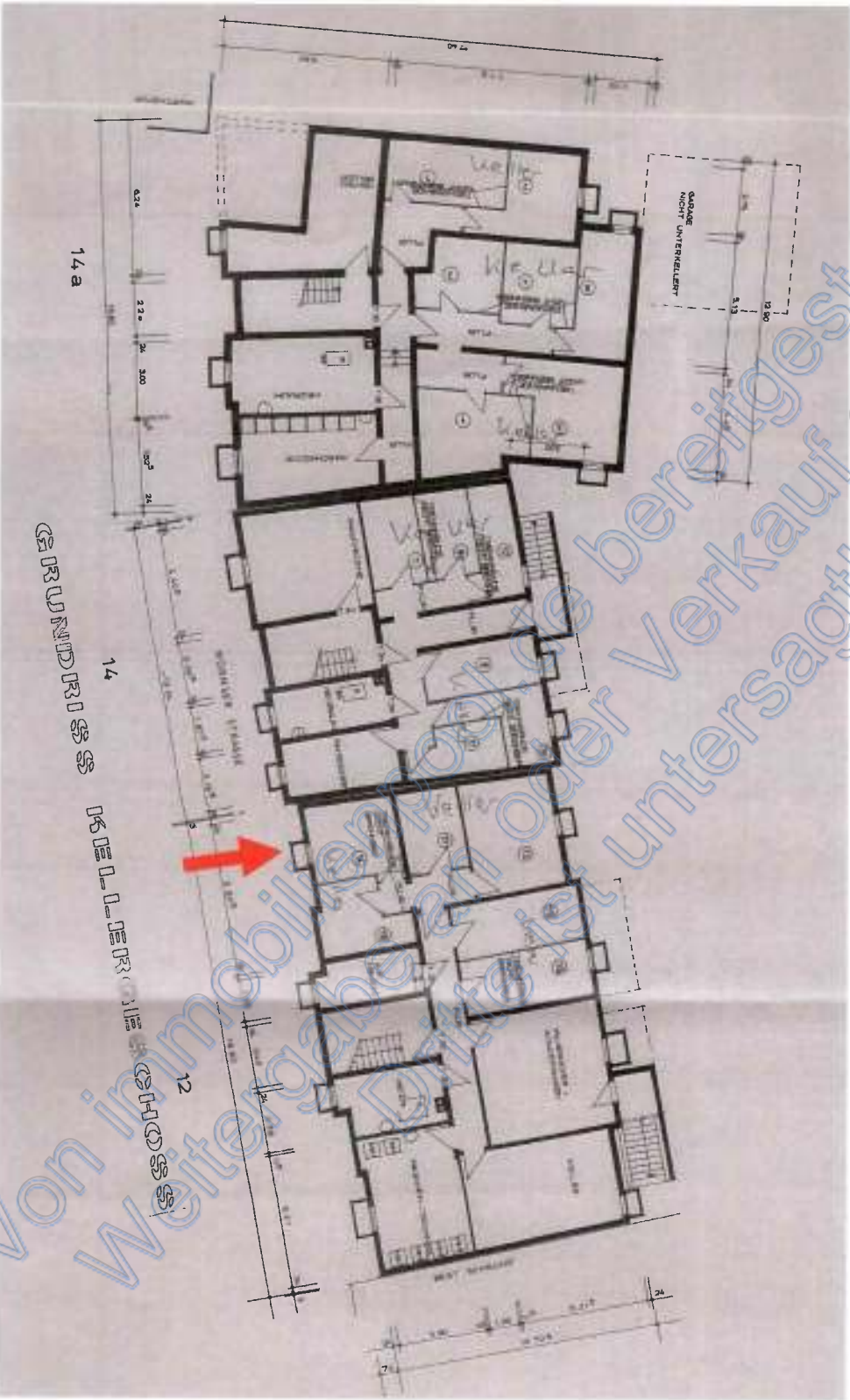
GRUNDRISS SPEICHER

Speicher Nr. 17

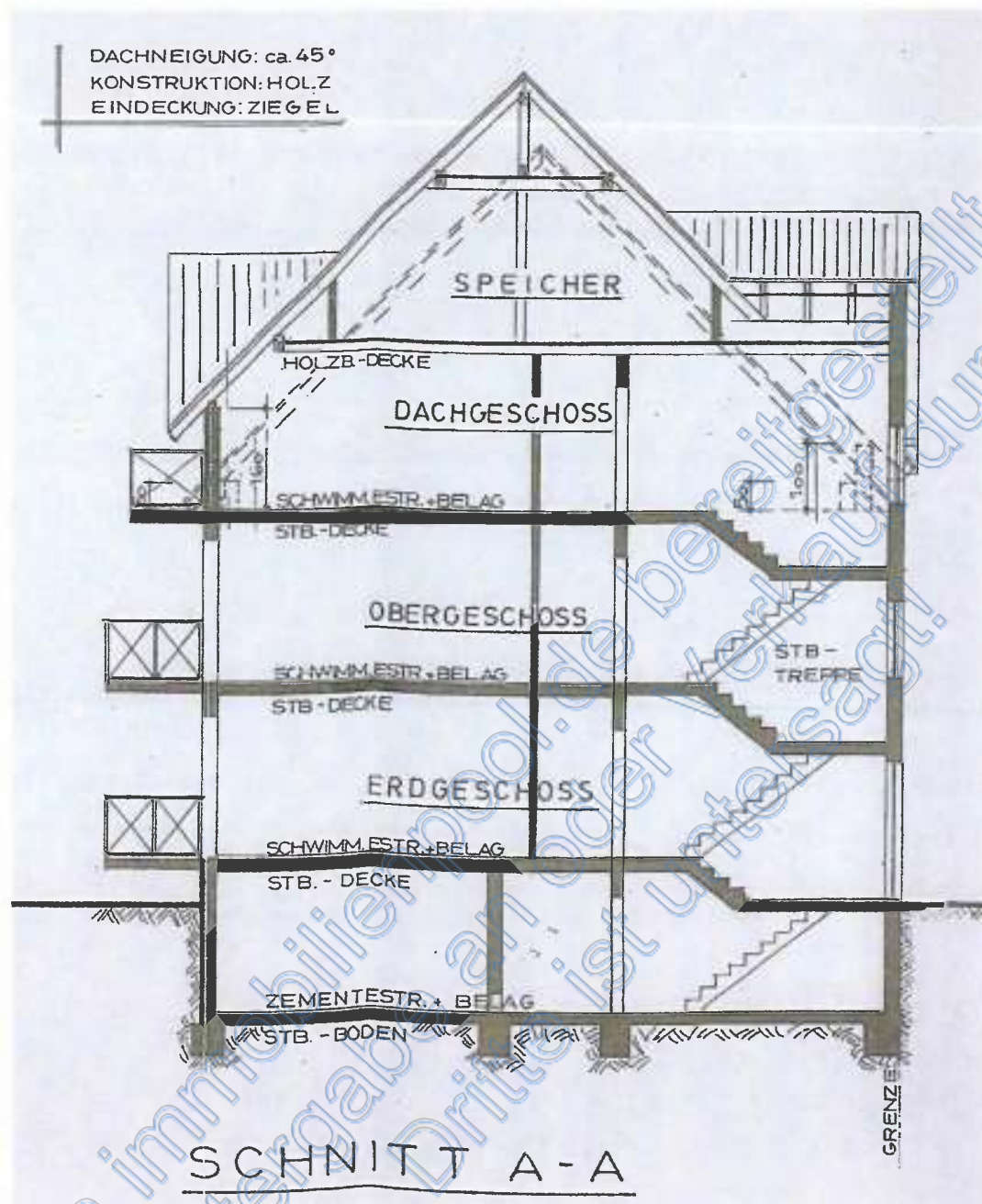


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

GRUNDRISS KELLERGECHOSS Kellerraum Nr. 14



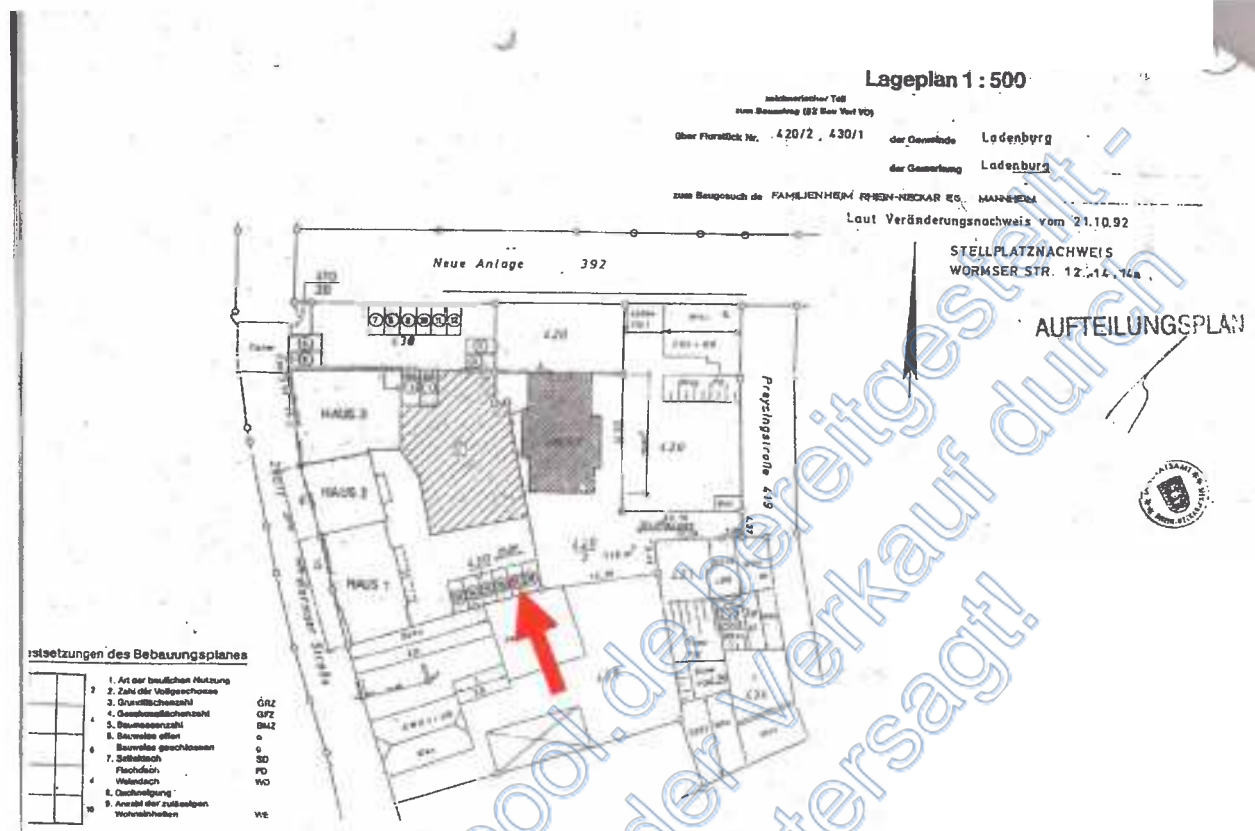
SNITT GEBÄUDE WORMSER STR. 12



STELLPLÄTZE

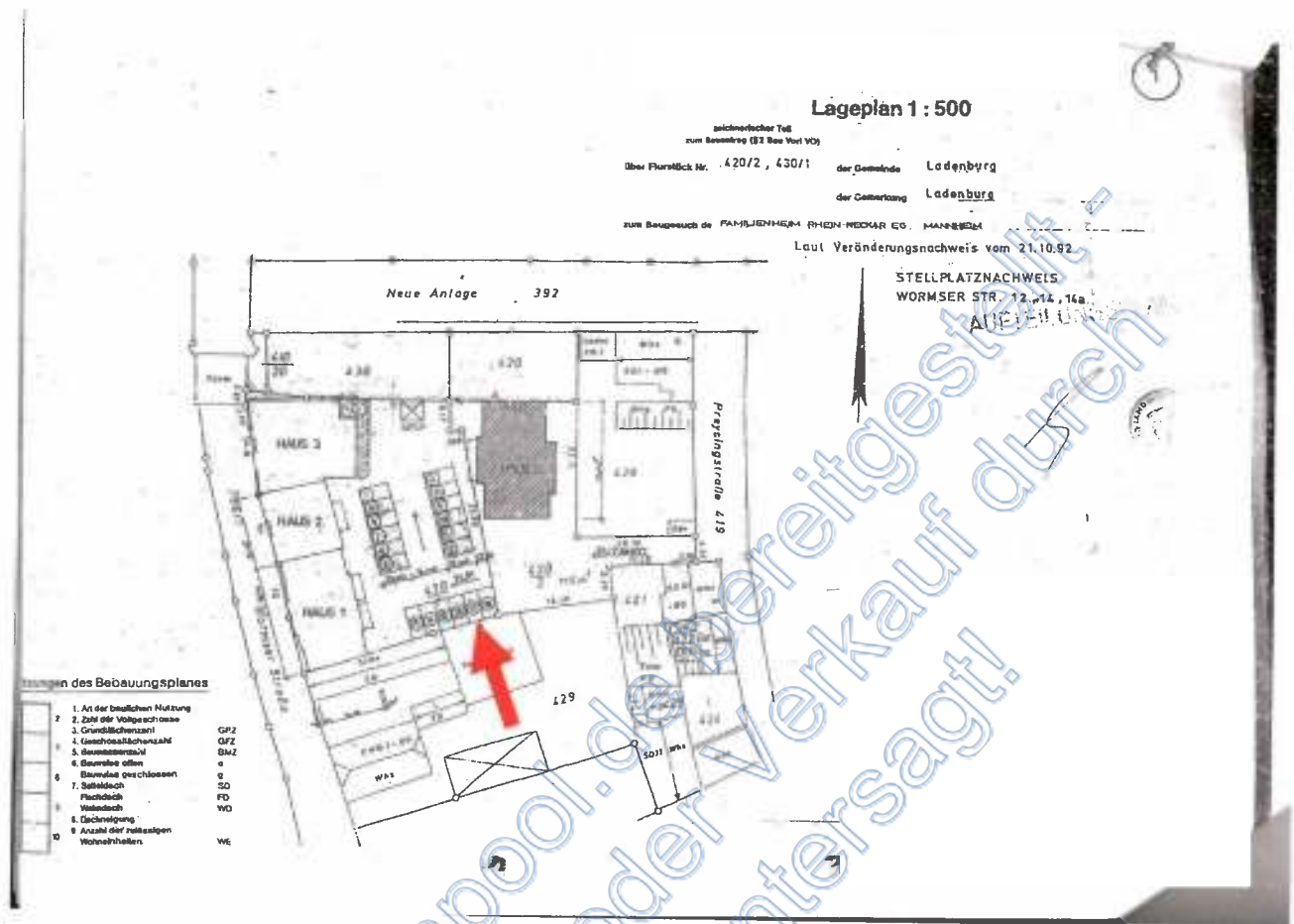
Stellplatzanordnung aktuell

Stellplatz Nr. 17



Stellplatzanordnung in Planung

Stellplatz Nr. 17



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Westansicht Wormser Str. 12, Wohnung Nr. 17



Nordansicht Wormser Str. 12, Wohnung Nr. 17



Straßenansicht Wohnanlage Wormser Str. 12 – 14a



Hauseingang Wormser Str. 12



Treppenhaus Wormser Str. 12



Treppenaufgang Wormser Straße 12



Abschlusstür der Wohnung Nr. 12



Stellplätze im Hof



Gäste-WC der Wohnung Nr. 12



Bad der Wohnung Nr. 12



Bad der Wohnung Nr. 12



Heizung



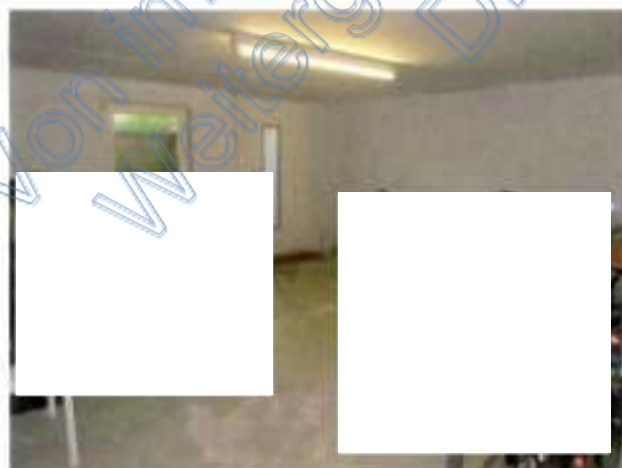
Mieterkeller



Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss



Trockenraum im Kellergeschoss



Fahrradraum im Kellergeschoss



Pkw-Stellplatz Nr. 17