

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

290/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ladenburg, Flurstück Nr. **8930**, **Ausoniusstraße 33, 35**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 30** bezeichneten **Wohnung** im 1. Obergeschoss links (Hauseingang links), Block II, Haus 35 und dem Keller Nr. 30. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem **Pkw-Stellplatz Nr. 30**.

Ausoniusstraße 33, 35 in 68526 Ladenburg



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

AZ: 3 K 126/25

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 21. Oktober 2025 und 18. November 2025

Wertermittlungsstichtag: **18. November 2025**

Qualitätsstichtag: 18. November 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ladenburg Nr. **1588**, Gemarkung Ladenburg
Flurstück Nr. **8930**, Ausoniusstraße 33, 35
Gebäude- und Freifläche, **4.093 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **18.11.2025** ermittelt mit rd.

233.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertdreiunddreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

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

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden in **2 Ausfertigungen** in Papierform und in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	19
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	19
6.2 Verwendete Literatur	19
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1	Lageplan 20
Anlage 2	Bauzeichnungen 21
Anlage 3	Objektfotos vom 21.10.2025 + 18.11.2025 (10 Aufnahmen) 24

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht-A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	3 K 126/25
Schuldnerin:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	290/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ladenburg, Flurstück Nr. 8930 , Ausoniusstraße 33, 35 , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links (Hauseingang links), Block II, Haus 35 und dem Keller Nr. 30. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 30 .
Grundstücksgröße:	4.093 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Ladenburg Nr. 1588
Ortsbesichtigung:	21. Oktober 2025 und 18. November 2025
Wertermittlungsstichtag:	18. November 2025
Qualitätsstichtag:	18. November 2025
Wohnfläche:	ca. 80,00 m²
Lage:	Ausoniusstraße 35, 1. Obergeschoss links (vom Treppenaufgang ausgesehen)
Mieter/Nutzung:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	nicht bekannt geworden
Hausgeld/Monat:	510,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2025 Bewirtschaftungsanteil 433,00 EUR, Rücklagenanteil 77,00 EUR
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 24.09.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 21.10.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Ausoniusstraße 33, 35 in 68526 Ladenburg wurden am **21.10.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 30 war nicht möglich.**

Im Nachgang konnte mit dem Sohn der Schuldnerin ein weiterer Termin für den 18.11.2025 vereinbart werden. **Am 18.11.2025 konnte die Wohnung Nr. 30 von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer an den Ortsterminen siehe gesonderte Anlage.

Bei den Ortsbesichtigungen 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 01.09.2025 und Anschreiben vom 01.09.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 21.10.2025 und 18.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- 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. 1588, amtlicher Ausdruck vom 12.08.2025
- Teilungserklärung vom 10.07.1984, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.06.1984 mit auszugsweise Teilungsplänen, Nachtrag Teilungserklärung vom 14.11.1984, Nachtrag Teilungserklärung vom 15.04.1985
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Einzelwirtschaftsplan 2025 mit Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 22.07.2022, 25.05.2023, 20.11.2023 und 21.11.2024, Energieausweis Ausoniusstraße 35 vom 16.10.2023, Bericht Balkonsanierung vom 30.05.2023
- von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wohnflächenberechnung der Wohnung Nr. 30 vom 03.07.2018
- Auszüge aus der Bauakte des Objektes beim Baurechtsamt Ladenburg (Grundriss, Wohnflächenberechnung)

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 18. November 2025** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Ladenburg, ca. 13.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 14 km), Mannheim (ca. 13 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Ilvesheim, Heddesheim, Leutershausen, Schriesheim, Dossenheim <u>Autobahnen:</u> A5; Anschluss Ladenburg (ca. 3,5 km) A6; Anschluss Kreuz Mannheim (ca. 10,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 4,0 km) <u>Bahnhof:</u> Ladenburg (ca. 2,0 km) <u>diverse Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südöstlicher Stadtrandbereich, Wohngebiet, südöstlich der Ausoniusstraße, Entfernung zur Stadtmitte ca. 700 m, Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung bis ca. 1,0 km vorhanden, KIGA, Grund-, Haupt-, Werkrealschule, Gymnasium im Ort, weitere Schulen in Mannheim und Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt gute Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser; östlich vom Grundstück verläuft der Kandelbach
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Wohnstraße, geringes Verkehrsaufkommen, Anliegerverkehr, Fahrbahn befestigt, befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhäuser freistehend, keine Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **4.093 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **8930** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **8930** ist mit zwei freistehenden **Mehrfamilienwohnhäusern** (Ausoniusstraße 33, 35) bebaut. Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschossen mit Flachdachabschluss.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom 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, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Ladenburg Nr. 1588** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 2 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft der Technischen Verwaltung der Stadt Ladenburg ist für das Flurstück Nr. 8930 keine Baulast eingetragen.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 08.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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

2.5.4 Denkmalschutz

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

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Süd-stadt“, Änderung Flst. Nr. 8930, 8931, 8932, rechtskräftig seit 02.10.1967. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WR	Reines Wohngebiet
IV	vier Vollgeschosse
0,2	Grundflächenzahl 0,2
0,8	Geschossflächenzahl 0,8
o	offene Bauweise
FD	Flachdach

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.

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. **8930** ist mit zwei freistehenden **Mehrfamilienwohnhäusern** (Ausoniusstraße 33, 35) bebaut. Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und 3 Obergeschossen (1. – 3. OG) mit Flachdachabschluss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1967** errichtet.

Die 2 Gebäude enthalten insgesamt **40 Eigentumswohnungen**. In jedem Gebäude befinden sich 20 Eigentumswohnungen, die über jeweils 2 Treppenhäuser erschlossen werden.

Auf dem Grundstück befinden sich zum Wertermittlungsstichtag außerdem diverse **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 **10.07.1984** und den Nachträgen vom **14.11.1984** und **15.04.1985** geregelt.

Die **Wohneinheit Nr. 30** liegt im hinteren Teil (Hauseingang links) des Gebäudes **Ausoniusstraße 35** im **1. Obergeschoss links** (vom Treppenaufgang ausgesehen). Die Wohnung besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur und Loggia. Zwei Zimmer und die Küche sind nach Nordosten, zum Hauseingang hin ausgerichtet. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia sind nach Südwesten, zum Garten orientiert. Bad und WC sind innen liegend angeordnet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **80,00 m²** inklusive Loggia zu ½. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Der Wohnung Nr. 30 ist der **Kellerraum Nr. 30** sowie das Sondernutzungsrecht an dem **Pkw-Stellplatz Nr. 30** im Freien zugeordnet. Die Nutzfläche des Kellerraumes Nr. 30 beträgt lt. Teilungsplan ca. 18,00 m².

Hinweis: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung enthält keinen Aufteilungsplan der Pkw-Stellplätze. Nach Angabe des Grundbuchamtes existiert kein Stellplatzplan.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze im Freien sind nicht mit Nummern gekennzeichnet. Die Mieter der Wohnung Nr. 30 nutzen angabegemäß einen Stellplatz vor dem Haus Ausoniusstraße 35.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Mehrfamilienwohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	verm. Stahlbetondecken
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Flachdach, Eindeckung aus Dichtungsbahnen, Bekiesung
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, Metallgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstür aus Kunststoff bzw. Leichtmetall mit Isolierverglasung und integrierter Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	Wohnungen unterschiedlich tlw. ältere Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, tlw. erneuerte isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrollläden aus Kunststoff, Treppenhaus isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2003)
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Wärmeerzeuger lt. Energieausweis Baujahr 2001)
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Hauseingangstürüberdachungen

Wohnung Nr. 30

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Badewanne, Waschbecken; WC: Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Anschluss für Waschbecken
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierung ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	verdeckte Installation, baualtersgerechte Ausführung, Kippsicherungen, kein FI-Schalter vorhanden
Heizverteilung:	Rippenheizkörper
Fußböden:	Wohnräume und Flur Laminat, Küche, Bad und WC Fliesen, Loggia Estrich
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad raumhoch gefliest, WC partiell gefliest, Arbeitsbereich in der Küche gefliest
Decken:	geputzt, tapeziert und/oder gestrichen
Türen:	furnierte Holzplattentüren in Holzzargen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1984)
Besondere Einbauten:	keine

3.4 Außenanlagen

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

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich in normalem, baualtersgerechtem Instandhaltungszustand. Wesentliche Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, hier auch insbesondere hinsichtlich einer Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, sind nicht durchgeführt worden. Die Bodenplatten der Loggien weisen partiell Feuchtigkeitsschäden auf. Hauseingangstüren und Treppenhausfenster sind erneuert worden. Der Wärmeerzeuger der Heizungsanlage stammt lt. Energieausweis aus dem Jahr 2001. Die Rohrleitungen für Wasser/Abwasser und Heizung stammen weitestgehend aus dem Baujahr.

Nach Angabe der WEG-Verwaltung steht eine Sanierung der Loggien an, die aber noch nicht konkret beschlossen wurde.

Für das Gebäude Ausoniusstraße 35 liegt ein Energieausweis vom 03.05.2024 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	154,6 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	170,0 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „E“.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 30** ist zweckmäßig. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich. Bad und WC sind getrennt voneinander angeordnet.

Die Ausstattung ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Das Bad wurde augenscheinlich teilweise modernisiert, Innentüren und Bodenbeläge sind erneuert worden. Der genaue Zeitpunkt der Maßnahmen ist mir nicht bekannt geworden. Im WC ist kein Waschbecken angeschlossen, die Anschlüsse dafür sind offenbar vorhanden.

Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind gut. Bad und WC sind innen liegend angeordnet, sie werden mechanisch über einen Schacht entlüftet.

Die Wohnung befindet sich in normalem, gepflegtem Unterhaltungszustand mit entsprechend altersgemäßen Gebrauchsspuren.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an Käufer/Verkäufer durch
 Dritte ist untersagt!

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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 **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **800,00 EUR/m²** (Bodenrichtwertnummer 29750006) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **800,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **4.093 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$4.093 \text{ m}^2 \quad \times \quad 800,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 3.274.400 \text{ EUR}$$

Bei **290/10.000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 30**:

$$3.274.400 \text{ EUR} \quad \times \quad 290/10.000 \quad = \quad 94.958 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 30 rd. **95.000 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 Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage des vorliegenden Teilungsplanes in Verbindung mit der aus der Bauakte zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung nebst vermasstem Grundrissplan, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht vorgenommen. Das Ergebnis gilt deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 30	Wohnraum	20,72 m ²	
	Eltern	14,81 m ²	
	Kind 1	9,65 m ²	
	Kind 2	9,32 m ²	
	Küche	6,81 m ²	
	Bad	5,24 m ²	
	WC	1,60 m ²	
	Flur	<u>11,48 m²</u>	
		79,63 m ²	./. 3% Putz ¹⁾ = 77,24 m ²
	Balkon zu ½ ²⁾		<u>2,33 m²</u>
	Summe		ca. 79,57 m ² rd. 80,00 m²

¹⁾ Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3% zu verkleinern.

²⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

Rohertrag

Die Wohnung Nr. 30 ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Der Mietvertrag wurde mir nicht zur Verfügung gestellt. Die Höhe der Miete ist mir nicht bekannt geworden.

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 **April 2025 bis September 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	9,49 – 16,88 EUR/m ² (108)	13,32 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	9,49 – 16,05 EUR/m ² (44)	13,02 EUR/m²

Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	8,39 – 17,03 EUR/m ² (3.992)	12,20 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	8,28 – 15,62 EUR/m ² (1.544)	11,71 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. 30** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **9,00 EUR/m²** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 30 enthalten.

Für den **Pkw-Stellplatz Nr. 25** im Freien wird ein Mietansatz von monatlich **25,00 EUR** angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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 diese in den Ansätzen für die Wohnung miterfasst sind.

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 2024** (Datengrundlage 01.01.2024 – 31.12.2024) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

<u>Wohneigentum nach WEG</u>		Wohnfläche 51 – 90 m²		
Restnutzungsdauer	Mittelwert	Spanne	Anzahl der Fälle	Jahresrohertragsfaktor
30 – 45 Jahre	1,5 %	0,2 – 2,2 %	50	24,6 – 34,5 i. M. 28,5
46 – 60 Jahre	1,6 %	1,1 – 1,9 %	12	27,7 – 41,7 i. M. 32,4

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 Liegen-

schaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Ertragswertermittlung. Bei abweichenden Ansätzen sind die Liegenschaftszinssätze sachverständig zu interpretieren.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZ) je nach Auswertungskriterium veröffentlicht:

Wohnungseigentum im Wiederverkauf Auswertungsjahr 2023

Gebäudeart	Lage 3 *)	LZ	StAb +/-	RND	EWF	Kauffälle
im 03-04 Familienhaus		0,6 %	1,0	32	36	18
im 05-10 Familienhaus		0,9 %	1,4	35	32	30
im 11-n Familienhaus		1,4 %	1,0	36	28	97
im Wohn/Geschäftshaus		1,5 %	1,1	37	26	40

StAb = Standardabweichung

RND = Restnutzungsdauer

EWF = Ertragswertfaktor

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

Lage	Kaufpreisniveau in Heidelberg
1	hochpreisig
2	↕
3	
4	preisgünstig

Für das Bewertungsgrundstück in Ladenburg habe ich vergleichsweise die Werte der **Lage 3** herangezogen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch der angesetzten Nettokaltmiete sowie der relativ kurzen Restnutzungsdauer (25 Jahre) wird der Liegenschaftszinssatz mit **1,0 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1967) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **25 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	ca. 80,00 m ²
Nettokaltmiete	9,00 EUR/m ² WF
Stellplatz im Freien	25,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten	rd. 19 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	25 Jahre
anteiliger Bodenwert	95.000 EUR
Liegenschaftszinssatz	1,0 %

Wohnung Nr. 30	80,00 m ²	x	9,00 EUR/m ²	x	12 Monate	=	8.640 EUR
Pkw-Stellplatz Nr. 30	1 Stpl.	x	25,00 EUR/Monat	x	12 Monate	=	<u>300 EUR</u>
Jahresrohertrag							8.940 EUR

abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.

• Mietausfallwagnis 2 %	179 EUR	
• Verwaltung 429,00 EUR/Wohnung	429 EUR	
• Instandhaltungskosten		
80,00 m ² x 14,00 EUR/m ² WF	<u>1.120 EUR</u>	
insgesamt rd. 19 %	<u>1.728 EUR</u>	-

Jahresreinertrag = 7.212 EUR

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

- anteiliger Bodenwert 95.000 EUR
- Liegenschaftszinssatz 1,0 %

95.000 EUR x 1,0 % - 950 EUR

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag = 6.262 EUR

Barwertfaktor RND 25 J. / 1,0 % = 22,02 x 22,02

Ertragswert der baulichen Anlagen = 137.889 EUR

Bodenwert + 95.000 EUR

vorläufiger Ertragswert = 232.889 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Ertragswert = 232.889 EUR

Ertragswert Wohnung Nr. 30 + SNR an Stellplatz Nr. 30 rd. **233.000 EUR**

Der Ertragswert entspricht rd. 2.915 EUR/m² Wohnfläche (ca. 80,00 m²) inklusive Stellplatz im Freien sowie dem rd. 26,06-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.940 EUR).

Nachrichtlich: Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 6.500 EUR für den Stellplatz im Freien liegt der Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa 2.830 EUR/m² Wohnfläche.

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. 30** nebst Kellerraum Nr. 30 sowie Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 30 wird zum Wertermittlungstichtag mit rd. **233.000,00 EUR** ermittelt. Der Ertragswert entspricht rd. **2.915 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 80,00 m²) inklusive Stellplatz im Freien.

Bei einem überschlägigen Wertansatz von ca. 6.500 EUR für den Stellplatz im Freien beträgt der reine Wohnflächenpreis rd. **2.830 EUR/m²**.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis** hat im **Immobilienmarktbericht 2024** folgende Vergleichspreise (Auswertungsjahr **2023**) veröffentlicht:

Gesamter Zuständigkeitsbereich (13 Kommunen)

Wohnungseigentum nach Baujahresklassen

- Baujahr 1946 bis 1969, 36 Kauffälle, Ø Baujahr 1967, Ø Wohnfläche 83 m² → Mittelpreis **2.550 EUR/m²** Wohnfläche

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 290/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Ladenburg, Flurstück Nr. 8930, Ausoniusstraße 33, 35, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links (Hauszugang links), Block II, Haus 35 und dem Keller Nr. 30 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 30

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 18.11.2025** gerundet auf:

233.000,00 EUR

(i. W.: Zweihundertdreiunddreißigtausend 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, 9. Januar 2026



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

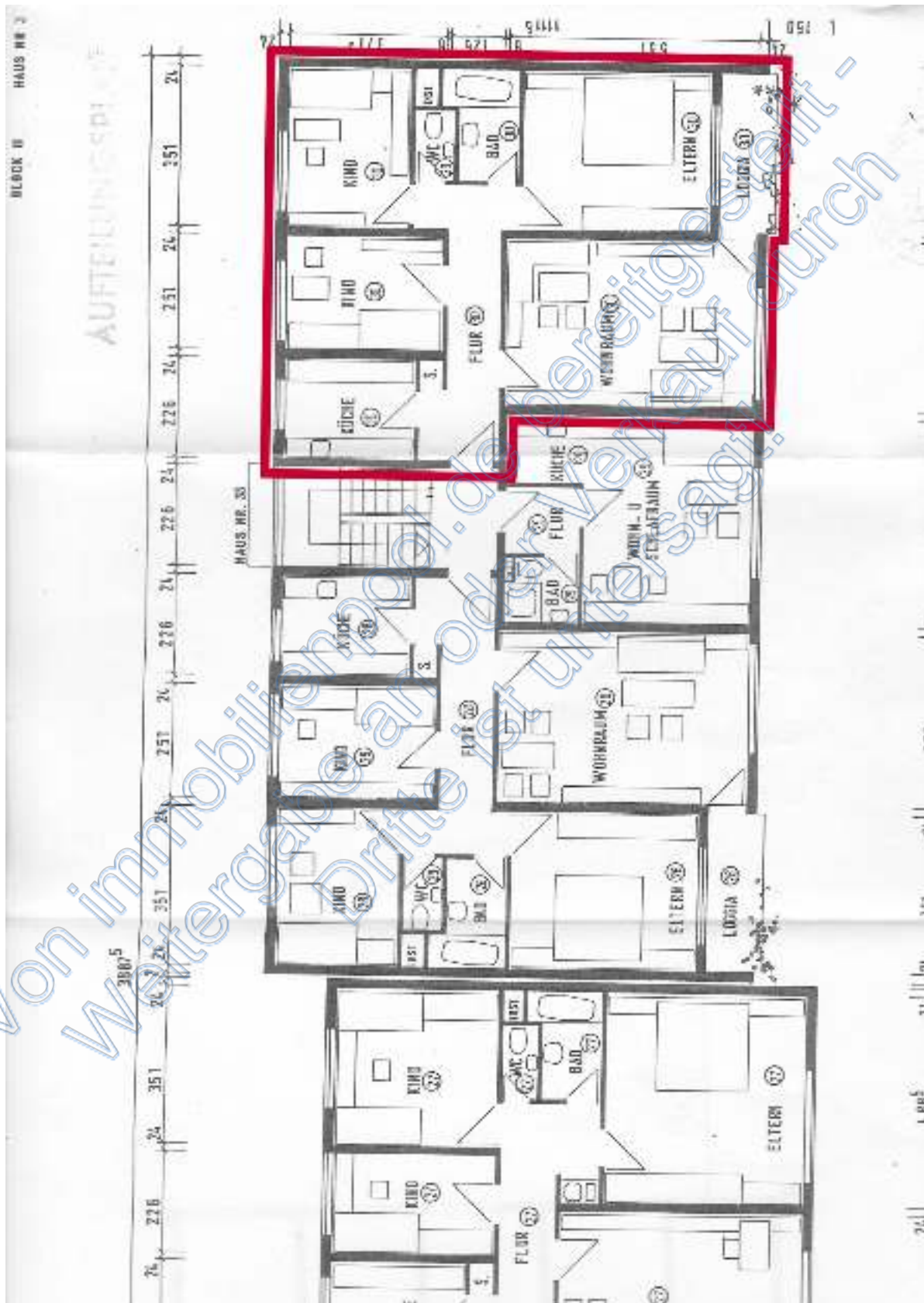
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. 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)

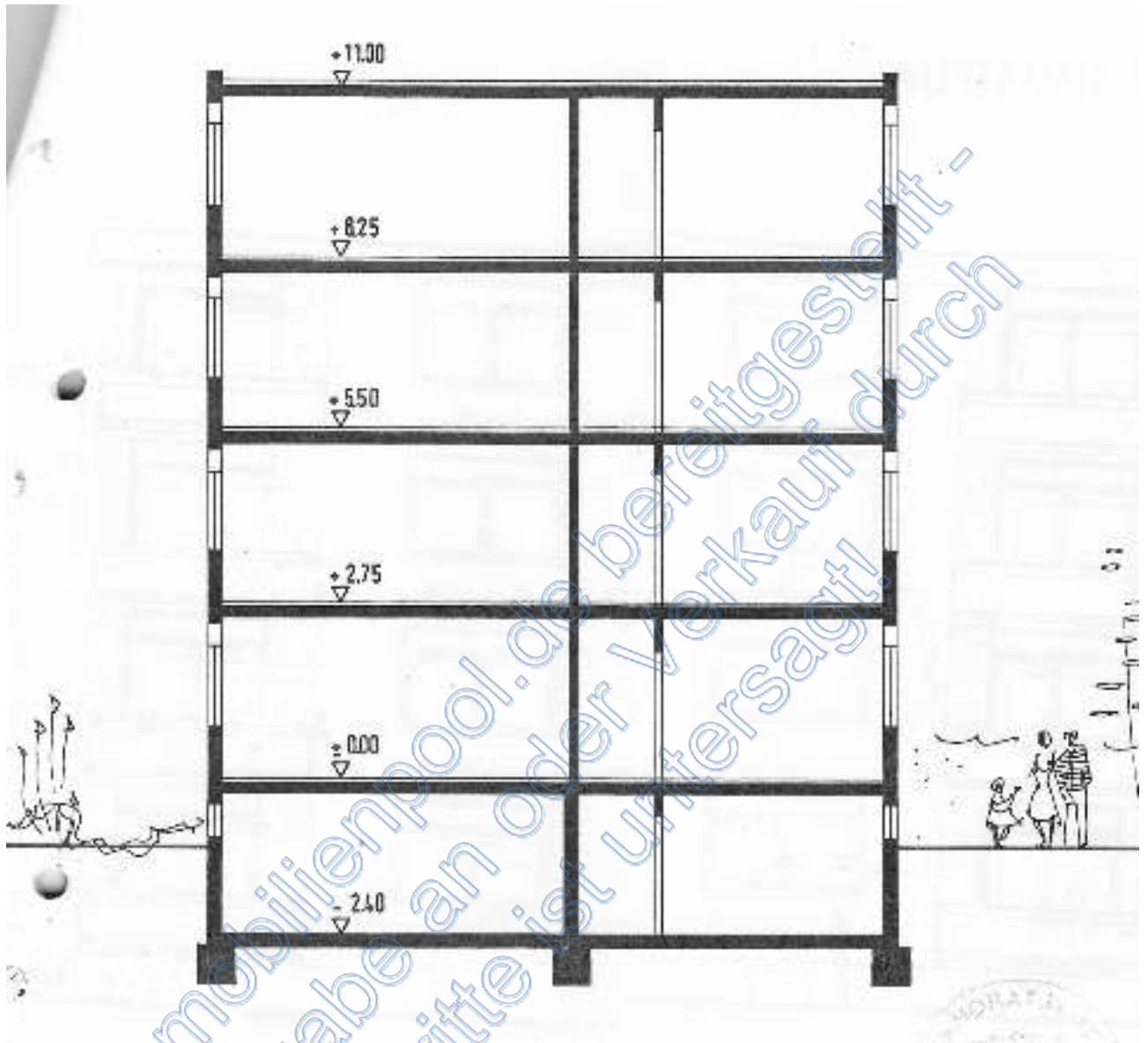
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
Auszüge aus der Teilungserklärung vom **10.07.1994**

AUSONIUSSTRASSE 35, GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS Wohnung Nr. 30



SCHNITT



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Vorderansicht Ausoniusstraße 35, **Wohnung Nr. 30**



Rückansicht Ausoniusstraße 35, **Wohnung Nr. 30**



Hauseingang Ausoniusstraße 35



Stellplätze im Freien



Treppenhaus Ausoniusstraße 35



Abschlussstür der Wohnung Nr. 30



Bad der Wohnung Nr. 30



WC der Wohnung Nr. 30

Küche der Wohnung Nr. 30



Kellergang Ausoniusstraße 35

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