

GUTACHTEN

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

Flurstück Nr. 39 bebaut mit einem **Wohnhaus** und einem **Nebengebäude**

Ortsstraße 8 in 69168 Wiesloch - Schatthausen



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Abt. 50

Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: 3 K 27/24

Zweck der Wertermittlung:

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

Ortsbesichtigung:

1. Oktober 2024

Wertermittlungsstichtag:

1. Oktober 2024

Qualitätsstichtag:

1. Oktober 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Schatthausen Nr. 693, BV 1

Gemarkung Schatthausen, Flurstück Nr. 39

Ortsstraße 8, Gebäude- und Freifläche, **518 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **01.10.2024** ermittelt mit rd.

187.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten.

Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

NG

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 | 8 |
| 2.5.6 Entwicklungszustand | 8 |
| 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 8 |
| 3.1 Vorbemerkungen | 8 |
| 3.2 Gebäudebeschreibung | 8 |
| 3.3 Ausführung und Ausstattung | 10 |
| 3.4 Außenanlagen | 10 |
| 3.5 Vermietungssituation | 10 |
| 3.6 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden | 11 |
| 4. Verkehrswertermittlung | 12 |
| 4.1 Verfahrenswahl und Begründung | 12 |
| 4.2 Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.2.1 Allgemeines | 13 |
| 4.2.2 Bodenrichtwert | 13 |
| 4.2.3 Bodenwertentwicklung | 13 |
| 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks | 13 |
| 4.3 Liquidationswert | 14 |
| 5. Verkehrswert | 16 |
| 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur | 17 |
| 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien | 17 |
| 6.2 Verwendete Literatur | 17 |

Anlagen

| | | |
|----------|---|----|
| Anlage 1 | Lageplan | 18 |
| Anlage 2 | Bauzeichnungen | 19 |
| Anlage 3 | Objektfotos vom 01.10.2024 (12 Aufnahmen) | 23 |
| Anlage 4 | Auszug aus dem Baulistenverzeichnis | 25 |
| Anlage 5 | Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte | 26 |

1. Vorbemerkungen

| | |
|-------------------------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg |
| AZ Auftraggeber: | 3 K 27/24 |
| Verfahrensbeteiligte: | siehe gesonderte Anlage |
| Bewertungsgegenstand: | Gemarkung Schatthausen, Flurstück Nr. 39 , 518 m² Gebäude- und Freifläche, Ortsstraße 8 |
| Grundbuch: | Grundbuch von Schatthausen Nr. 693 , BV 1 |
| Ortsbesichtigung: | 1. Oktober 2024 |
| Wertermittlungsstichtag: | 1. Oktober 2024 |
| Qualitätsstichtag: | 1. Oktober 2024 |
| Wohnfläche: | Wohnung 1 ca. 40,00 m² EG links Wohnung 2 ca. 52,00 m² EG rechts Wohnung 3 ca. 65,00 m² OG |
| Summe | ca. 157,00 m² |
| Nutzfläche: | 3 Garagen ca. 60,00 m² |
| Mieter/Nutzer: | siehe gesonderte Anlage |
| Miete: | siehe Pkt. 3.5 |
| Verwaltung: | nicht vorhanden |
| Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB: | nicht vorhanden |

Mit Schreiben vom 06.09.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 01.10.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Ortsstraße 8 in 69168 Wiesloch - Schatthausen wurden am **01.10.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugängig. Alle Räumlichkeiten im Wohnhaus konnten von innen besichtigt werden. Die Garagen im Nebengebäude waren nicht zugängig.**

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 Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 15.07.2024 und Anschreiben vom 16.07.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 01.10.2024 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 Schatthausen Nr. 963, amtlicher Ausdruck vom 16.05.2024 (ohne Abt. III)
- Auszüge aus den Bauakten (Stadt Wiesloch)
- von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen: diverse Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Skizzen Grundriss Wohnung OG, DG, Angaben zum Vermietungsstand, Mietverträge, Angebot Dachsanierung vom 13.02.2024, Verkehrswertgutachten zum Stichtag 14.11.2018 des Dipl.-Ing. (FH) Leo Dortans
- mündliche Angaben zum Ortstermin

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 1. Oktober 2024** 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 **Wiesloch**, 24.461 Einwohner (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindungen: nächstgelegene größere Städte: Heidelberg (ca. 15 km), Mannheim (ca. 30 km), Sinsheim (ca. 16 km), Leimen (ca. 6 km)
Nachbargemeinden: Nußloch, Leimen, Mauer, Meckesheim, Dielheim, Rauenberg, St. Leon-Rot, Walldorf
Autobahnen: A5; Anschlussstelle Walldorf/Wiesloch (ca. 13,0 km)
A6; Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg (ca. 9 km)
Bundesstraßen: B 3, B 45 (ca. 4 km)
Bahnhof: Regionalbahnhof „Wiesloch-Walldorf“ (ca. 9,0 km)
S-Bahnhof in Mauer (ca. 4 km)
Buslinien: diverse Buslinien
Flughafen: Frankfurt am Main, Stuttgart

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtteil **Schatthausen**, 1.609 Einwohner (Stand 31.12.2023), ca. 5 km nordöstlich von Wiesloch, zentrale Lage im Ortskern, westlich der Ortsstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, Kindergarten, Grundschule und medizinische Einrichtungen im Stadtteil Schatthausen vorhanden, weiterführende Schulen sowie größere Einkaufsmöglichkeiten in Wiesloch und den umliegenden Städten
Umgebungsbebauung: Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser, südlich angrenzend Kirchengrundstück, nördlich grenzt der Gauangelbach unmittelbar an das Grundstück
Beeinträchtigungen: keine erkennbar
Straßenart: Durchgangsstraße, normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkmöglichkeiten in näherer Umgebung vorhanden
Grenzverhältnisse: Wohnhaus: freistehend
Nebengebäude: einseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **518 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **39** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **39** ist mit einem freistehenden **Wohnhaus** und einem **Nebengebäude** (3 Garagen) bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden. Das Nebengebäude ist 1½-geschossig und nicht unterkellert.

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 zuständigen Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher 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 wird davon ausgegangen, das für das Bewertungsgrundstück nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgte und keine Erschließungsbeträge im Sinne des Baugesetzbuches und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz offen sind.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Schatthausen Nr. 693** bestehen folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1 Ifd. Nr. des belasteten Grundstücks im Bestandsverzeichnis 1, 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Lgb.-Nr. 41 hat Wegerecht über Lgb.-Nr. 39 und 40 und der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Lgb.-Nr. 40 hat Wegerecht über Lgb.-Nr. 39 nach näherer Bestimmung der Eintragungsbewilligung vom 28.10.1929.

Eingetragen am 28.12.1926.

Hierher umgeschrieben am 14.05.1998.

Das Recht wird bei nachstehender Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Ifd. Nr. 2 - 5 gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 6 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

Baulisten: Laut Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Wiesloch ist für das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 39 gemäß **Baulistenblatt Nr. 7** eine Baulast eingetragen.

Der entsprechende Auszug aus dem Baulistenverzeichnis ist diesem Gutachten als **Anlage 4** beigefügt.

Altlasten: Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (12.11.2024,) 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.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines Gebietes, in dem eine durch den mittelalterlichen Bergbau verursachte Schwermetallbelastung der Böden festgestellt wurde. Die Belastung ist seit dem Jahr 1979 bekannt und wird seitdem durch zahlreichen Bodenproben fortlaufend untersucht und dokumentiert.

*Geschichte und Höhe der Belastungen siehe **HILDEBRANDT, L. H. (1979): Schwermetallbelastungen durch den historischen Bergbau im Raum Wiesloch –Handbuch Boden, Band 7; Karlsruhe (Hrsg.: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg)**.*

Im Falle von größeren Baumaßnahmen mit Erdaushüben, ist mit zusätzlichen Auflagen der Umweltschutzämter zu rechnen.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung dieser Kontaminationen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Wertminderungen sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

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

Sonstiges: Das Flurstück Nr. 39 grenzt an den Gauangelbach. Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (12.11.2024,) ist der Gauangelbach ein Gewässer von II. Ordnung und im Innenbereich ist ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten. Im Bereich der Böschung und des Gewässerrandstreifens befindet sich ein Überschwemmungsgebiet. In diesem Bereich sind u. a. bauliche und sonstige Anlagen verboten. Im Bereich der Verdolung ist kein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist das Flurstück Nr. 39 von einem HQ10 bis HQextrem betroffen. Ein HQ10 bis HQ100 ist ein Überschwemmungsgebiet.

Der mir zugesandte Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte ist diesem Gutachten als **Anlage 5** beigefügt.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht lt. telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Wiesloch (13.11.2024,) nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Schatthausen“, rechtskräftig seit 09.01.1996 in Verbindung mit der 1. Änderung rechtskräftig seit 08.12.2001 und der 2. Änderung rechtskräftig seit 28.01.2008.

Dieser weist die Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist laut planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach **§ 34 BauGB** zu prüfen.

In der 2. Änderung wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 3 Wohnungen begrenzt, wobei eine dieser Wohnungen entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss liegen muss.

Weitere Festsetzungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes.

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.

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. 39 ist mit einem freistehenden **Wohnhaus** und einem **Nebengebäude** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG) und Spitzboden. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Das Nebengebäude ist 1½-geschossig und nicht unterkellert.

Zum Ursprungsbaujahr des **Wohnhauses** bestehen keine gesicherten Erkenntnisse. Die Bauakte enthält dazu keinen Hinweis. Nach Aussage der Eigentümer wurde das Wohnhaus etwa **1799** errichtet. In den letzten 10 Jahren sind nach Angabe der Eigentümer kleinere Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen vorgenommen wurden, um einen vermietungsfähigen Zustand herzustellen.

Die gesamte Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss beträgt ca. **157,00 m²**.

Gebäudegliederung

| | | | | |
|------------------|-------------------|--------------------------------------|-----|-----------------------------|
| EG links | Wohnung 1 | 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur | ca. | 40,00 m ² |
| EG rechts | Wohnung 2 | 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse | ca. | 52,00 m ² |
| OG | Wohnung 3 | 4 Zimmer, Küche, Bad | ca. | 65,00 m ² |
| | Summe Wohnflächen | | ca. | 157,00 m² |

Die Wohnfläche wurde überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Die Örtlichkeit weicht teilweise von der zeichnerischen Darstellung ab. Zudem ist die zur Verfügung gestellte Grundrisskizze der Obergeschosswohnung herangezogen worden. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurden von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Die Wohnung im OG hat keinen Abschluss zur Geschosstreppe. Drei Wohnräume sind direkt vom Treppenraum zugängig.

Das Dachgeschoss ist über eine schmale Holzstiege erreichbar. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde begonnen. Die Baumaßnahmen wurden eingestellt, da erhebliche Schäden am Dachstuhl festgestellt worden sind.

Das genaue Baujahr des **Nebengebäudes** ist nicht bekannt, lt. vorliegendem Bauplan ist das Gebäude etwa **1980** erweitert bzw. umgebaut worden. Das Nebengebäude enthält **3 Garagen**. Die Nutzfläche beträgt insgesamt ca. **60,00 m²**.

Zudem befinden sich auf dem Grundstück 4 Stellplätze im Freien.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

| | |
|---------------------------|--|
| Fundamente: | Streifenfundamente aus Beton |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände tragend: | Mauerwerk |
| Innenwände nicht tragend: | Mauerwerk |
| Decken: | verm. Holzbalkendecken |
| Fassade: | Putz mit Anstrich |
| Dach: | Walm- bzw. Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, keine Dämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Außentüren: | Holz, Kunststoff bzw. Leichtmetall, Glaseinsätze |
| Fenster: | überwiegend Holzfenster, tlw. Kunststofffenster, Isolier- bzw. Doppelverglasung |
| Treppe: | Holztreppen |
| Besondere Bauteile: | 1 Dachgaube, Terrasse |
| Sanitärausstattung: | Duschen (EG links, OG) bzw. Badewanne (EG rechts), Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten |
| Küchenausstattung: | Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung! |
| Elektroanlage: | verdeckte Installation, Kippsicherungen, FI-Schalter, 4 Elektrozähler |
| Heizung: | EG links 1 Öl-Einzelofen im Wohnraum EG rechts 2 Nachtspeicheröfen OG 2 Öl-Einzelöfen |
| Warmwasser: | dezentral über Elektroboiler |
| Fußböden: | Wohn-/Aufenthaltsräume PVC-Belag, Laminat, Holzdielen, Sanitärbereiche Fliesen bzw. PVC-Belag |
| Innenwände: | verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, tlw. Holzverkleidungen, Bäder partiell gefliest |
| Decken: | geputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidungen |
| Innentüren: | Holzplattentüren |
| Besondere Einbauten: | keine |

Nebengebäude

Betonfundamente, Mauerwerkswände, Fassaden ungeputzt und gestrichen, Satteldach, Holzdachstuhl Ziegeldeckung, tlw. Flachdach mit Pappeindeckung, Stahlbetondecke über EG, 3 Garagentore, Fußboden Estrich.

3.4 Außenanlagen

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

3.5 Vermietungssituation

Die Vermietungssituation stellt sich zum Wertermittlungsstichtag **01.10.2024** nach Angabe des Verfahrensbeteiligten 1) wie folgt dar:

| | |
|---------------------|---|
| Wohnung 1 EG links | vermietet Nettokaltmiete 310,00 EUR , Nebenkosten 75,00 EUR Mieterin ist angabegemäß am 2024 verstorben, MV gekündigt |
| Wohnung 2 EG rechts | vermietet Nettokaltmiete 410,00 EUR , Nebenkosten 100,00 EUR Mietvertrag durch den Verfahrensbeteiligten 2) fristlos gekündigt |
| Wohnung 3 OG | vermietet Nettokaltmiete 560,00 EUR , Nebenkosten 200,00 EUR Mietvertrag durch die Mieter zum 30.11.2024 gekündigt |
| Garagen | Garage 1 vermietet für 50,00 EUR/Monat, Garage 2 vermietet für 60,00 EUR/Monat, Garage 3 Eigennutzung durch den Verfahrensbeteiligten 1) |
| Stellplätze | 4 Stellplätze vermietet für je 15,00 EUR/Monat |

3.6 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Das **Wohnhaus** weist im Innen- und Außenbereich diverse Mängel und Schäden, bedingt durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse sowie vernachlässigte laufende Instandhaltung auf. Am Gebäude wurden nur kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung und zur Herstellung eines vermietbaren Zustandes der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss (Bäder, Elektrik, Fußböden) vorgenommen.

Der Dachstuhl weist schwerwiegende Schäden durch Schädlingsbefall (Holzwurm) und Feuchtigkeitseinfluss (Fäulnis) auf, er ist sichtbar marode und grundlegend sanierungsbedürftig. Laut vorliegendem Angebot einer Fachfirma vom 13.02.2024 betragen die Kosten zur Sanierung des Dachstuhles einschließlich Neueindeckung und Dachklempnerarbeiten brutto rd. 152.000 EUR. Dieses Angebot beinhaltet keine Kosten für die Dämmung des Daches.

Wesentliche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, insbesondere auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation sind in den letzten 30 Jahren nicht vorgenommen worden. Dachschrägen und oberste Geschosdecke sind ungedämmt. Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht dem heutigen technischen Standard. Die Beheizungsart ist nicht mehr zeitgemäß. Verschiedene Wohn- und Aufenthaltsräume sind unbeheizt. Die Energiebilanz des Gebäudes ist negativ einzuschätzen.

Die Grundrissaufteilung ist teilweise als funktional eingeschränkt zu beurteilen. Die Wohnung im Obergeschoß hat keinen Abschluss zur Geschosstreppe. Drei Wohnräume sind direkt vom Treppenraum zugängig.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.

Das **Nebengebäude** befindet sich ein alters- und nutzungsgerechtem Zustand. Wesentliche Maßnahmen zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nicht vorgenommen worden. Das Gebäude grenzt unmittelbar an den Gauangelbach. Ausgehend von der Darstellung im amtlichen Liegenschaftskataster ist davon auszugehen, dass die Grundstücksgrenze in Richtung Norden teilweise überbaut wurde.

Fazit: Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück haben keine technische Restnutzungsdauer mehr. Das ist begründet in der überalterten Bebauung mit hohem Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf. Insbesondere die zu erwartenden Kosten für die Sanierung des Dachstuhles stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu den Erträgen. Ein wirtschaftlich handelnder Erwerber wird das Grundstück **freilegen** und mit einer **Neubebauung** einer dem Bodenwert angemessenen Nutzung zuführen.

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 Objekt keine Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorwiegend am **Sachwert** orientieren. In vorliegendem Fall ist es naheliegend, dass aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen von einem alsbaldigen Abriss ausgegangen werden kann (vgl. Pkt. 3.6). Das ist insbesondere begründet in der unwirtschaftlichen, überalterten Bebauung mit erhöhtem Instandhaltungsstau sowie Modernisierungs-/Sanierungsbedarf.

Der Verkehrswert ist nach den Regelungen der Wertermittlung demzufolge nach dem **Liquidationsverfahren** (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 Immo WertV) zu ermitteln! Hierbei wird, wie in jedem Bewertungsfall, unterstellt, dass der rational handelnde Marktteilnehmer danach trachtet, die Werthaltigkeit des Grund und Bodens durch Abriss und Neubebauung sowie Minimierung der in diesem Zusammenhang aufzuwendenden Kosten zu optimieren.

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 Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **520,00 EUR/m²** (Zone 32020182) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungszustand | = | Baureifes Land |
| Art der Nutzung | = | Wohnbaufläche |
| Ergänzung zur Art der Nutzung | = | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Tiefe | = | 40 m |

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 39 **518 m²** Gebäude- und Freifläche

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist das Flurstück Nr. 39 von einem HQ10 bis HQextrem betroffen. Bei einem HQ10 bis HQ100 handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet. Die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet stellt einen wertrelevanten Faktor dar, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die sowohl Grundstücke in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten als auch außerhalb solcher umfasst. Der unter Pkt. 4.2.2 genannte Bodenrichtwert berücksichtigt also nicht das Hochwasserrisiko als wertbeeinflussendes Merkmal.

Im Rahmen einer Dissertation aus dem Jahr 2016 zum Thema „*Hochwasserrisiko und Immobilienwerte - Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien*“ an der Universität Bonn von Sebastian Alexander Kropp konnte der Wertefluss aufgrund der Lage einer Wohnimmobilie im **Überschwemmungsgebiet** wie folgt festgestellt werden:

- Bodenanteil Kaufpreisanalysen unbebauter Grundstücke: Abschläge zw. **7 – 20%** vom Bodenwert
- Gebäudeanteil Kapitalisierung potenzieller Versicherungsmehrkosten: Abschläge zw. **4 – 16%** vom Gebäudewert
- Verkehrswert Intersubjektive Schätzung durch Experten: Abschläge zw. **6 – 10%** vom Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Die Wertabschläge für den Bodenwert, den Gebäudewert und den Verkehrswert sind nicht gleichzusetzen, da sich der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammensetzt. Die Wahl des Abschlages ist individuell und vom Einzelfall abhängig.

Da es sich in vorliegendem Bewertungsfall um ein Liquidationsobjekt handelt, wird ein Abschlag vom unbelasteten Bodenwert = Bodenrichtwert in Höhe von **10 %** als angemessen angesetzt.

$$520,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 - 0,10) \quad = \quad 468,00 \text{ EUR}$$

Weitere Anpassungen hinsichtlich Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von gerundet **470,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$518 \text{ m}^2 \quad \times \quad 470,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 243.469 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 39 rd. **243.000 EUR**

4.3 Liquidationswert

Der Liquidationswert errechnet sich aus Bodenwert abzüglich Freilegungskosten.

| | |
|---|-------------------------------|
| Bodenwert Flst. Nr. 39 (sofort freigelegt) | 243.000 EUR |
| Freilegungskosten ¹⁾ | - <u>56.000 EUR</u> |
| Spezieller (reduzierter) Bodenwert | = 187.000 EUR |
| Ertragswert nach dem besonderen Liquidationsverfahren = Liquidationswert | rd. <u>187.000 EUR</u> |

¹⁾ Ermittlung der Freilegungskosten

Die Abbruch-/Entsorgungskosten für vergleichbare Gebäude liegen nach Rücksprache mit Fachfirmen aktuell im Durchschnitt zwischen **30,00 EUR/m³** und **45,00 EUR/m³** Bruttorauminhalt (BRI) zzgl. MwSt.. Ansatz unter Berücksichtigung der Bauweise **35,00 EUR/m³** BRI.

| | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------------------|---|--------------------------|
| Wohnhaus | ca. 965 m ³ ²⁾ | x 35,00 EUR/m ³ | = | 33.775 EUR |
| Nebengebäude | ca. 308 m ³ ²⁾ | x 35,00 EUR/m ³ | = | 10.780 EUR |
| Freiflächenbefestigung, Begrünungen, Sonstiges | | pauschal | | <u>2.500 EUR</u> |
| Summe | | | | 47.055 EUR |
| zzgl. 19 % Mehrwertsteuer | | rd. | | <u>8.940 EUR</u> |
| Summe Freilegungskosten | | | | <u>55.995 EUR</u> |
| | | | | <u>56.000 EUR</u> |

2) Ermittlung des Bruttorauminhalts (BRI) der abzubrechenden Gebäudeteile

Da die vorliegenden Bauzeichnungen den tatsächlichen Bestand nur unzureichend bzw. in unterschiedlicher Weise abbilden und ein örtliches Aufmaß der Gebäude durch mich nicht erfolgt ist, kann der Bruttorauminhalt lediglich grob überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt werden.

Wohnhaus

| | Länge | Breite | Höhe | = | |
|-------------|-------------------------|-------------|-------------|---|---|
| Erdgeschoß | 13,30 | x 9,60 | x 3,60 | = | 459,65 m ³ |
| | + 4,70 | x 2,40 | x 3,60 | = | 40,61 m ³ |
| Obergeschoß | 4,85 | x 9,60 | x 2,60 | = | 121,06 m ³ |
| | + (8,45 x 9,60 | x 2,60) : 2 | | = | 105,46 m ³ |
| Dachgeschoß | i. M. 4,17 ⁵ | x 9,60 | x 2,50 | = | 100,20 m ³ |
| | + (8,45 x 9,60 | x 2,50) : 2 | | = | 101,40 m ³ |
| Spitzboden | (3,50 | x 9,60 | x 2,20) : 2 | = | <u>36,96 m³</u> |
| Summe BRI | | | | | 965,34 m ³ rd. <u>965,00 m³</u> |

Nebengebäude

| | | | |
|-------------|---|---|---|
| Erdgeschoß | 14,04 x 5,00 - (1,50 x 1,00) : 2 x 3,50 | = | 243,08 m ³ |
| Dachgeschoß | (8,60 x 5,00 x 3,00) : 2 | = | <u>64,50 m³</u> |
| Summe BRI | | | 307,59 m ³ rd. <u>308,00 m³</u> |

Hinweis: Im Kontext dieses Verkehrswertgutachtens sind die Freilegungskosten nur pauschal und in dem am Besichtigungsstichtag zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbarem Ausmaß, unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungswerte schätzbar. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Bodenwert **243.000 EUR**

Liquidationswert **187.000 EUR**

Vergleichbare Grundstücke, die aus wirtschaftlichen Gründen vollständig oder größtenteils freigelegt werden müssen, werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am **Liquidationswert** orientieren.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** und einem **Nebengebäude** bebaute Grundstück Flurstück Nr. 39, **Ortsstraße 8, 69168 Wiesloch - Schatthausen** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **01.10.2024** gerundet auf:

187.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsiebenundachtzigtausend 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. November 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

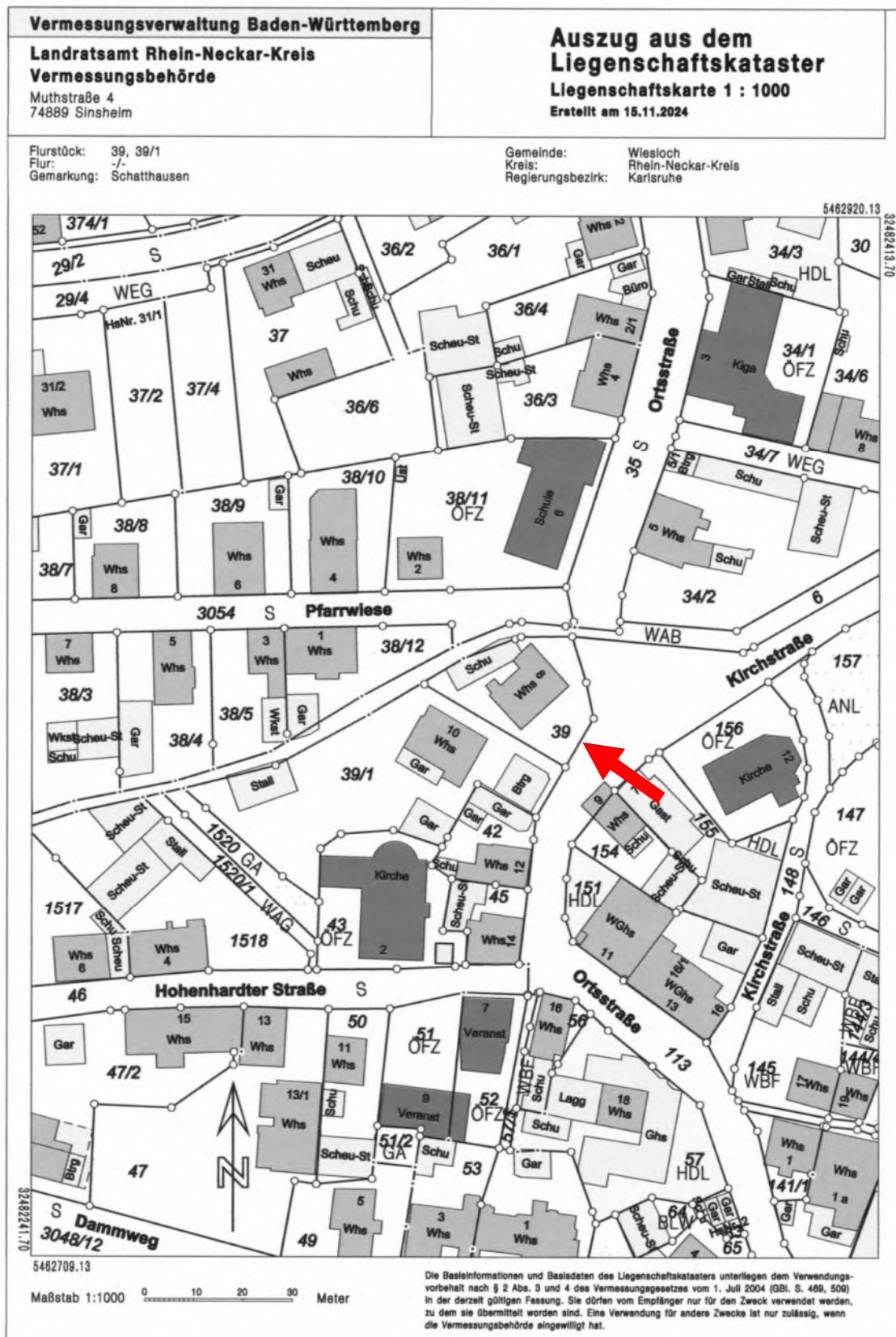
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

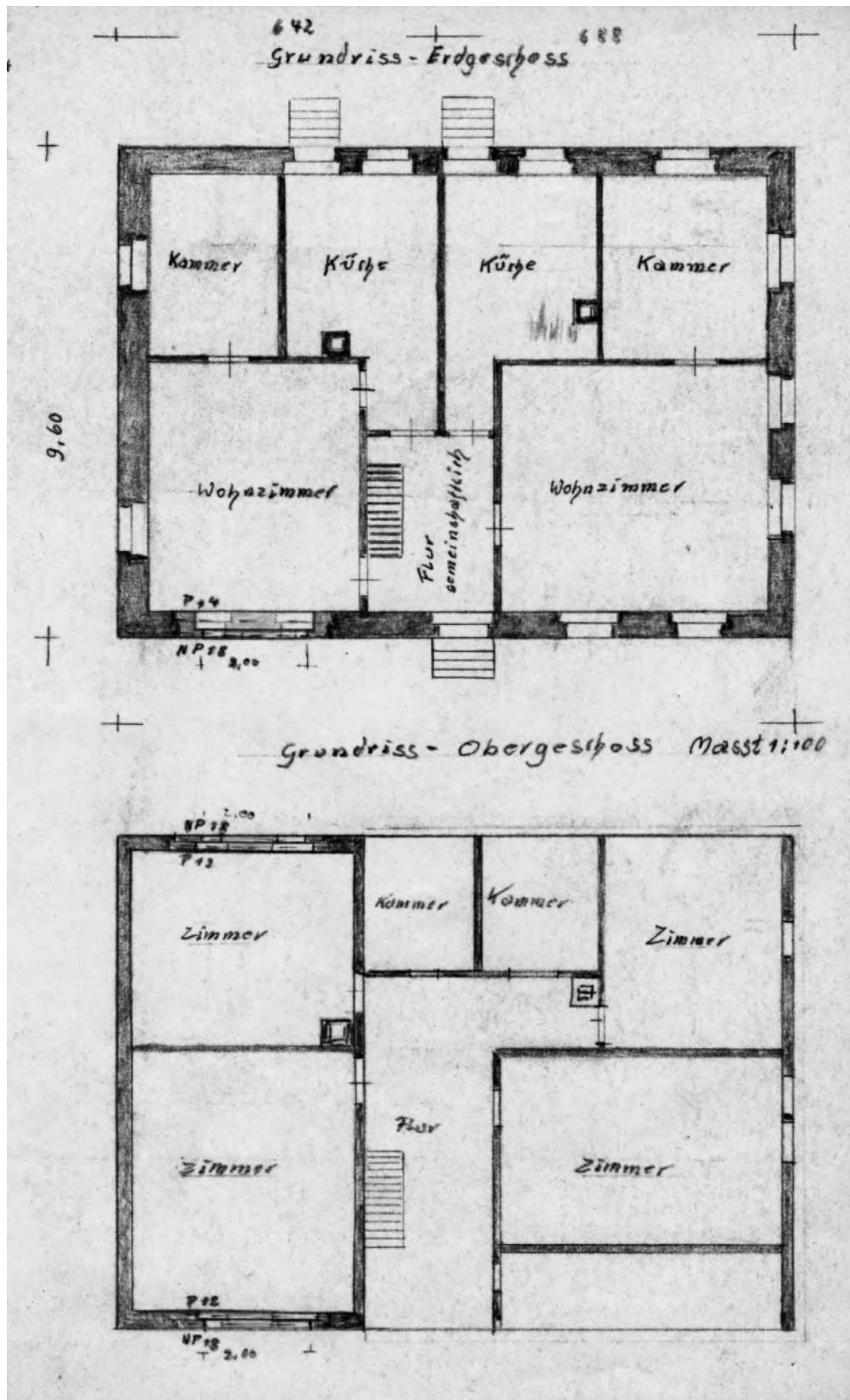
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)


ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

Die Örtlichkeit weicht teilweise von den Bauzeichnungen ab!

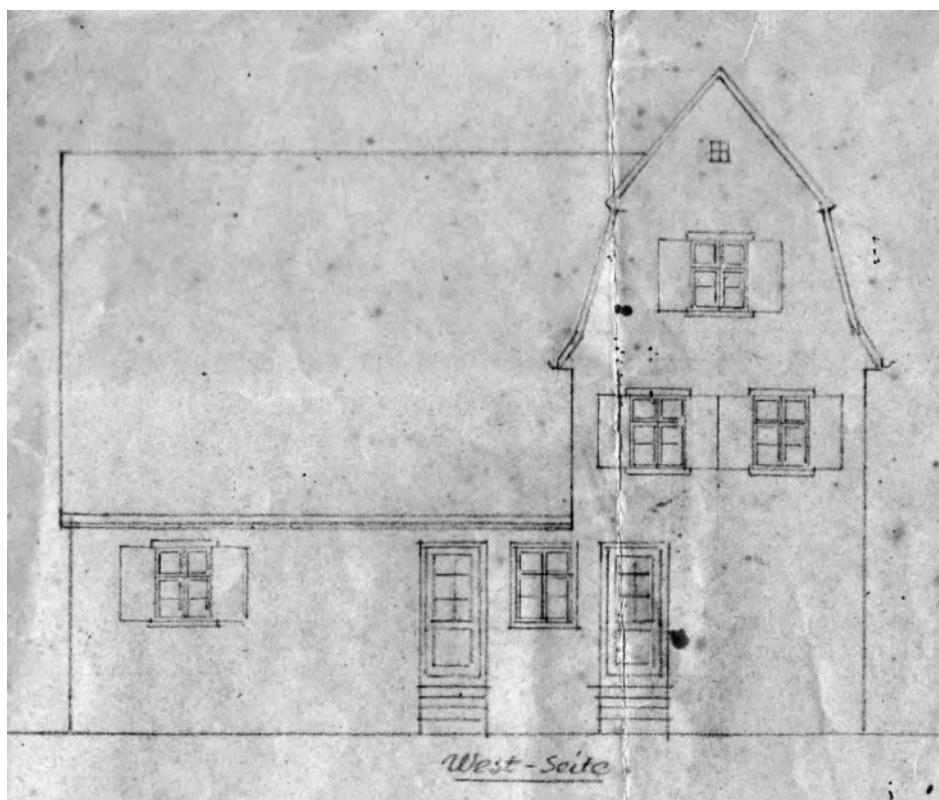
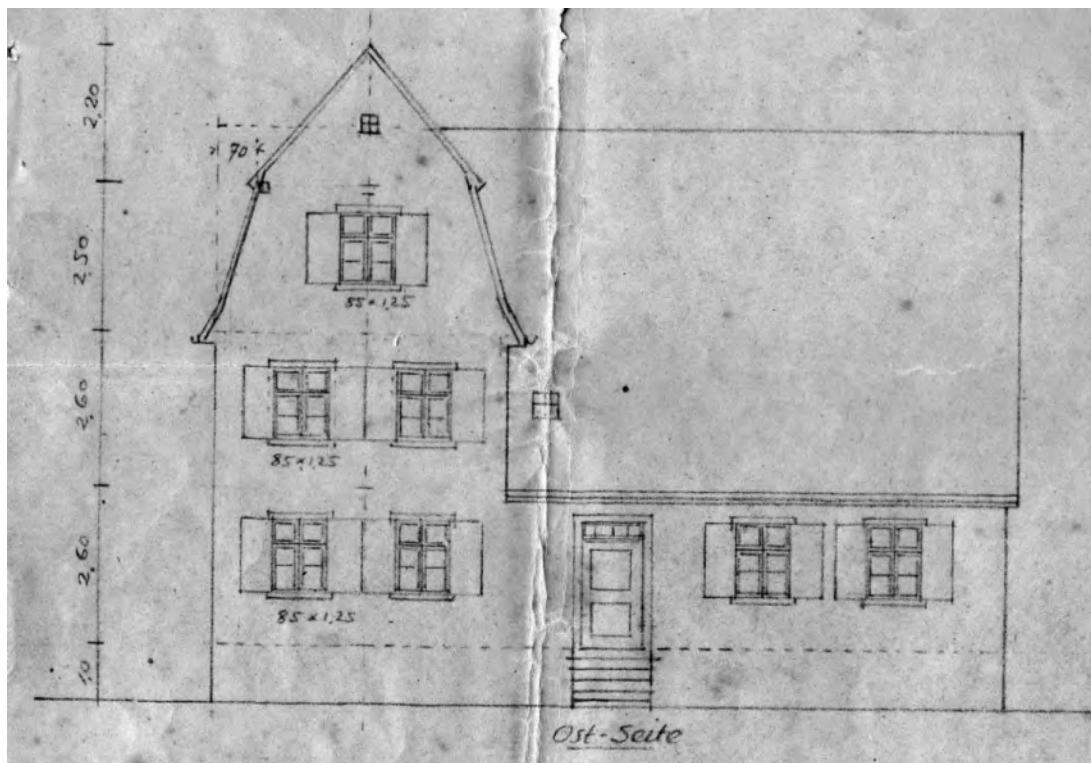
WOHNHAUS**Grundrisse Erdgeschoss + Obergeschoß**

Stand 1962



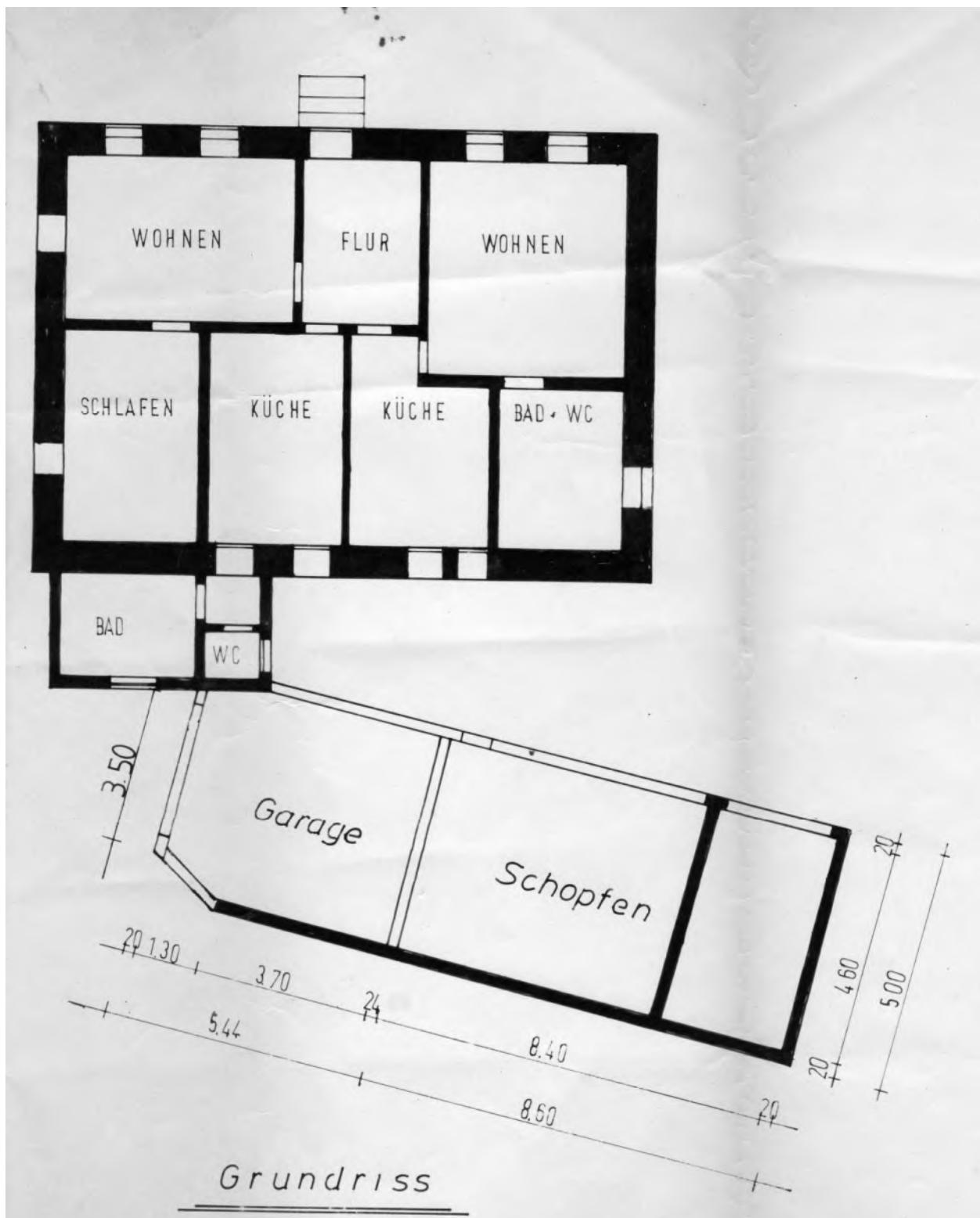
WOHNHAUS**Ansichten**

Stand 1921



WOHNHAUS + NEBENGEBAUDE**Grundriss Erdgeschoss**

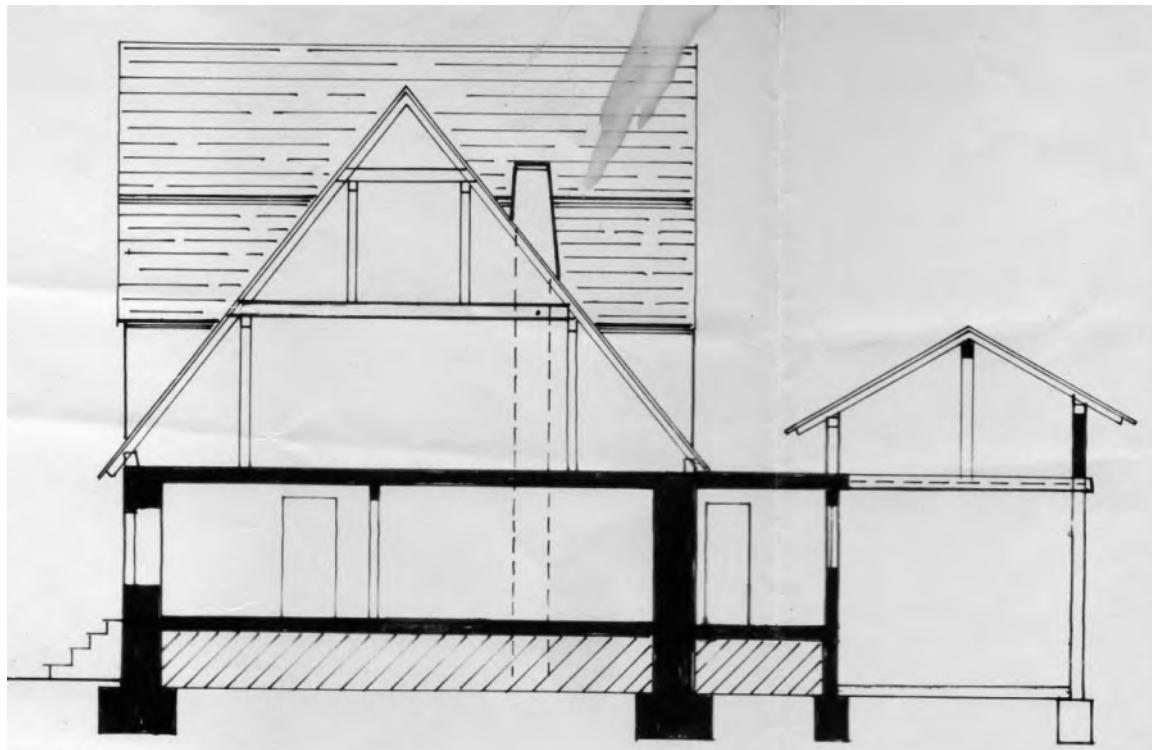
Stand 1980



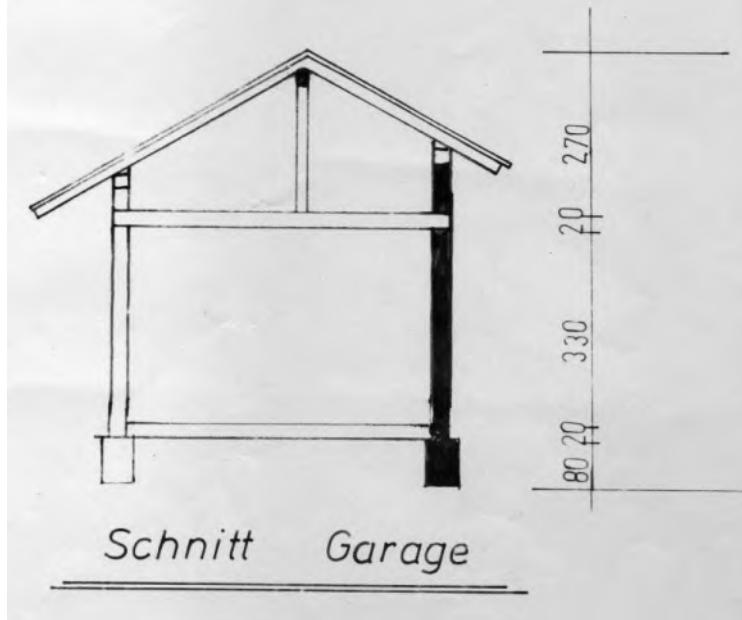
WOHNHAUS + NEBENGEBÄUDE

Grundriss Erdgeschoss

Stand 1980



Schnitt Haus



Schnitt Garage

ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Südostansicht Wohnhaus



Blick von Osten auf das Wohnhaus



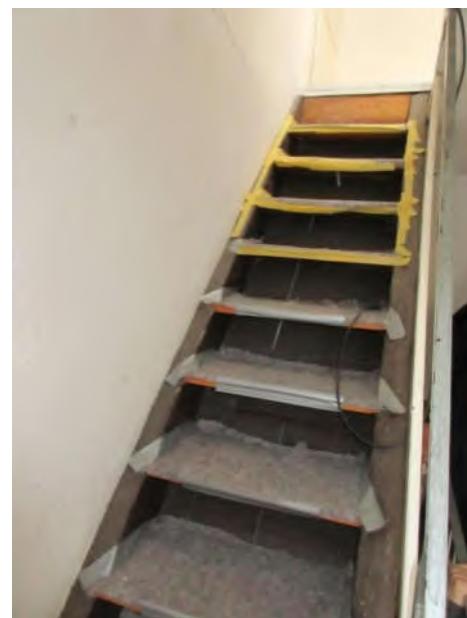
Nordostgiebel Wohnhaus und Garage



Nebengebäude



Treppe zum Obergeschoss



Treppe zum Dachgeschoß



Bad im Erdgeschoss links



Bad im Erdgeschoss rechts



Bad im Dachgeschoß



Elektro-Hauptverteilung



Dachstuhl



Schäden am Dachstuhl

ANLAGE 4: AUSZUG AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS

| Baulastenverzeichnis von Schatthausen (Gemeinde) | | Grundstück — Flurstück-Nummer 39 | Baulastenblatt Nr. 7 |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Gemarkung | Schatthausen | Ortsstrasse | Straße Nr. 8 |
| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung | Änderungen und Löschungen | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| <p>1 Nach § 10 Abs. 3 Landesbauordnung dürfen die bei der Errichtung eines Gebäudes vorgeschriebenen Flächen für Grenz-, Fenster und Gebäudeabstände bei nachträglichen Grenzänderungen oder Grundstücksteilungen nicht überbaut werden.</p> <p>Die Flächen dürfen nach § 10 Abs. 4 Landesbauordnung nicht auf die für die Nachbargrundstücke vorgeschriebenen Flächen für Grenz- und Fensterabstände angerechnet werden.</p> <p>Schatthausen, den 28. Januar 1972</p> | | | |
| Folgende Seite | | | |

ANLAGE 5: AUSZUG AUS DER HOCHWASSERGEFAHRENKARTE

Quelle: Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 12.11.2024

GUTACHTEN

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

Flurstück Nr. 39/1 bebaut mit **Wohnhaus, Betriebsgebäude, Doppelgarage, Lager/Garagen**

Ortsstraße 10 in 69168 Wiesloch - Schatthausen



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Abt. 50

Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: 3 K 27/24

Zweck der Wertermittlung:

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

Ortsbesichtigung:

1. Oktober 2024

Wertermittlungsstichtag:

1. Oktober 2024

Qualitätsstichtag:

1. Oktober 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Schatthausen Nr. 693, BV 2
Gemarkung Schatthausen, Flurstück Nr. 39/1
Ortsstraße 8, Gebäude- und Freifläche, **1.445 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **01.10.2024** ermittelt mit rd.

1.030.000,00 EUR

(i. W.: Eine Million Dreißigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 11 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

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 | 8 |
| 2.5.6 Entwicklungszustand | 8 |
| 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 8 |
| 3.1 Vorbemerkungen | 8 |
| 3.2 Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.3 Außenanlagen | 11 |
| 3.4 Vermietungssituation | 11 |
| 4. Verkehrswertermittlung | 12 |
| 4.1 Verfahrenswahl und Begründung | 12 |
| 4.2 Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.2.1 Allgemeines | 13 |
| 4.2.2 Bodenrichtwert | 13 |
| 4.2.3 Bodenwertentwicklung | 13 |
| 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks | 13 |
| 4.3 Ertragswertermittlung | 15 |
| 4.3.1 Allgemeines | 15 |
| 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 16 |
| 4.3.3 Ertragswertberechnung | 22 |
| 5. Verkehrswert | 23 |
| 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur | 24 |
| 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien | 24 |
| 6.2 Verwendete Literatur | 24 |

Anlagen

| | | |
|----------|---|----|
| Anlage 1 | Lageplan | 25 |
| Anlage 2 | Bauzeichnungen | 26 |
| Anlage 3 | Objektfotos vom 01.10.2024 (18 Aufnahmen) | 31 |
| Anlage 4 | Baulastenauskunft | 34 |
| Anlage 5 | Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte | 35 |

1. Vorbemerkungen

| | |
|-------------------------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg |
| AZ Auftraggeber: | 3 K 27/24 |
| Verfahrensbeteiligte: | siehe gesonderte Anlage |
| Bewertungsgegenstand: | Gemarkung Schatthausen, Flurstück Nr. 39/1, 1.445 m ² Gebäude- und Freifläche, Ortsstraße 10 |
| Grundbuch: | Grundbuch von Schatthausen Nr. 693 , BV 2 |
| Ortsbesichtigung: | 1. Oktober 2024 |
| Wertermittlungsstichtag: | 1. Oktober 2024 |
| Qualitätsstichtag: | 1. Oktober 2024 |
| Wohnfläche: | 5 Wohnungen ca. 360,00 m² (4 x Wohnhaus, 1 x Betriebsgebäude) |
| Nutzfläche: | 2 Einheiten ca. 65,00 m² (1 x Betriebsgebäude, 1 x Lager/Garagen) |
| Garagen: | 5 Garagen (1 x Wohnhaus, 2 x Doppelgarage, 2 x Lager/Garagen) |
| Mieter/Nutzer: | siehe gesonderte Anlage |
| Miete: | siehe Pkt. 3.4. |
| Verwaltung: | nicht vorhanden |
| Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB: | nicht vorhanden |

Mit Schreiben vom 06.09.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 01.10.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Ortsstraße 8 in 69168 Wiesloch - Schatthausen wurden am **01.10.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugängig. Alle Räumlichkeiten konnten weitestgehend von innen besichtigt werden. Die linke Garage der Doppelgarage war nicht zugängig.** Im Nachgang zum Ortstermin wurden vom Verfahrensbeteiligten 1) Innenfotos der nicht besichtigten Garage zur Verfügung gestellt.

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 Bauschadengutachten - keine Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 15.07.2024 und Anschreiben vom 16.07.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 01.10.2024 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 Schatthausen Nr. 963, amtlicher Ausdruck vom 16.05.2024 (ohne Abt. III)
- Auszüge aus den Bauakten (Stadt Wiesloch)
- von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen: diverse Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Wohnflächenberechnungen der Wohnungen im EG + OG des Wohnhauses, Skizze Grundriss Wohnung Betriebsgebäude, Angaben zum Vermietungsstand, Mietverträge, Energieausweis vom 23.12.2023, Verkehrswertgutachten zum Stichtag 14.11.2018 des Dipl.-Ing. (FH) Leo Dortans
- mündliche Angaben zum Ortstermin

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 1. Oktober 2024** 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 **Wiesloch**, 24.461 Einwohner (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindungen: nächstgelegene größere Städte: Heidelberg (ca. 15 km), Mannheim (ca. 30 km), Sinsheim (ca. 16 km), Leimen (ca. 6 km)
Nachbargemeinden: Nußloch, Leimen, Mauer, Meckesheim, Dielheim, Rauenberg, St. Leon-Rot, Walldorf
Autobahnen: A5; Anschlussstelle Walldorf/Wiesloch (ca. 13,0 km)
A6; Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg (ca. 9 km)
Bundesstraßen: B 3, B 45 (ca. 4 km)
Bahnhof: Regionalbahnhof „Wiesloch-Walldorf“ (ca. 9,0 km)
S-Bahnhof in Mauer (ca. 4 km)
Buslinien: diverse Buslinien
Flughafen: Frankfurt am Main, Stuttgart

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtteil **Schatthausen**, 1.609 Einwohner (Stand 31.12.2023), ca. 5 km nordöstlich von Wiesloch, zentrale Lage im Ortskern, westlich der Ortsstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, Kindergarten, Grundschule und medizinische Einrichtungen im Stadtteil Schatthausen vorhanden, weiterführende Schulen sowie größere Einkaufsmöglichkeiten in Wiesloch und den umliegenden Städten
Umgebungsbebauung: Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser, südlich angrenzend Kirchengrundstück, nördlich grenzt der Gauangelbach unmittelbar an das Grundstück
Beeinträchtigungen: keine erkennbar
Straßenart: Durchgangsstraße, normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkmöglichkeiten in näherer Umgebung vorhanden
Grenzverhältnisse: Wohnhaus: freistehend; Doppelgarage: zweiseitige Grenzbebauung
Betriebsgebäude, Lagergebäude: einseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **1.445 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **39/1** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **39/1** ist mit vier Einzelgebäuden bebaut:

- 1. Wohnhaus** Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- 2. Betriebsgebäude** Erdgeschoss, nicht unterkellert
- 3. Doppelgarage** Erdgeschoss, nicht unterkellert
- 4. Lager/Garagen** 1½-geschossig, nicht unterkellert

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 zuständigen Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher 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 wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsgrundstück nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgte und keine Erschließungsbeträge im Sinne des Baugesetzbuches und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz offen sind.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Schatthausen Nr. 693** bestehen folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1 Ifd. Nr. des belasteten Grundstücks im Bestandsverzeichnis 1, 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Lgb.-Nr. 41 hat Wegerecht über Lgb.-Nr. 39 und 40 und der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Lgb.-Nr. 40 hat Wegerecht über Lgb.-Nr. 39 nach näherer Bestimmung der Eintragungsbewilligung vom 28.10.1929.

Eingetragen am 28.12.1926.

Hierher umgeschrieben am 14.05.1998.

Das Recht wird bei nachstehender Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Ifd. Nr. 2 - 5 gelöscht

Der unter Ifd. Nr. 6 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

Baulisten: Laut Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Wiesloch sind für das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 39/1 keine Baulisten eingetragen.

Die Auskunft ist diesem Gutachten als **Anlage 4** beigefügt.

Altlasten: Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (12.11.2024,) 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.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines Gebietes, in dem eine durch den mittelalterlichen Bergbau verursachte Schwermetallbelastung der Böden festgestellt wurde. Die Belastung ist seit dem Jahr 1979 bekannt und wird seitdem durch zahlreichen Bodenproben fortlaufend untersucht und dokumentiert.

Geschichte und Höhe der Belastungen siehe **HILDEBRANDT, L. H. (1979): Schwermetallbelastungen durch den historischen Bergbau im Raum Wiesloch –Handbuch Boden, Band 7; Karlsruhe (Hrsg.: Landesamt für Umweltschutz Baden-Württemberg)**.

Im Falle von größeren Baumaßnahmen mit Erdaushüben, ist mit zusätzlichen Auflagen der Umweltschutzämter zu rechnen.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung dieser Kontaminationen. Bei Bedarf ist hierzu ein gesondertes Altlastengutachten zu fertigen und eventuelle Wertminderungen sind vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

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

Sonstiges: Das Flurstück Nr. 39/1 grenzt an den Gauangelbach. Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (12.11.2024,) ist der Gauangelbach ein Gewässer von II. Ordnung und im Innenbereich ist ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten. Im Bereich der Böschung und des Gewässerrandstreifens befindet sich ein Überschwemmungsgebiet. In diesem Bereich sind u. a. bauliche und sonstige Anlagen verboten. Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist das Flurstück Nr. 39/1 teilweise von einem HQ10 bis HQ100 betroffen. Ein HQ10 bis HQ100 ist ein Überschwemmungsgebiet.

Der mir zugesandte Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte ist diesem Gutachten als **Anlage 5** beigefügt.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Schatthausen“, rechtskräftig seit 09.12.1996 in Verbindung mit der 1. Änderung rechtskräftig seit 08.12.2001 und der 2. Änderung rechtskräftig seit 28.01.2008.

Dieser weist die Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist laut planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach **§ 34 BauGB** zu prüfen.

In der 2. Änderung wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 3 Wohnungen begrenzt, wobei eine dieser Wohnungen entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss liegen muss.

Weitere Festsetzungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes.

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.

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

1. Wohnhaus

| | | | | |
|-------------|---|--|---|------------------------|
| Baujahr: | etwa 1970 | | | |
| Gebäudetyp: | Mehrfamilienhaus | | | |
| Geschosse: | Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss | | | |
| Nutzung: | EG | Wohnung 1 | 5 Zi., Kü., Abst., Bad, Gäste-WC, Flur, 2 Balkone | ca. 119 m ² |
| | OG | Wohnung 2 | 5 Zi., Kü., Abst., Bad, Gäste-WC, Flur, 2 Balkone | ca. 115 m ² |
| | DG rechts | Wohnung 3 | 2 Zimmer, Küche, Abst., Bad, Flur | ca. 46 m ² |
| | DG links | Wohnung 4 | 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur | ca. 45 m ² |
| | KG | 5 Kellerräume, Waschküche, Sauna, Dusche, WC, Heizraum, Garage | | |
| Wohnfläche: | EG, OG, DG | ca. 325,00 m² inkl. Balkone zu ¼ *) | | |
| | *) Vergrößerung des Balkons im EG nicht enthalten | | | |
| Bauweise: | Fundamente und Bodenplatte aus Beton, Außenwände Mauerwerk, Innenwände Mauerwerk bzw. im DG Leichtbauweise, Fassaden Wärmedämmung (etwa 1996), Satteldach, Holzdachstuhl mit Tondachziegeln, Wärmedämmung (etwa 2000), Massivdecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über DG, Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Werksteinbelag, zum Spitzboden Holzeinschubtreppe, Wohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung (überwiegend 1970, EG 2019/20), manuell betriebene Außenrollläden aus Kunststoff, im EG elektrisch betrieben, Treppenhaus Glasbausteine, Außentür aus Leichtmetall mit Drahtglasausschnitten, Öl-Zentralheizung (Brennwertkessel Viessmann, Baujahr 2013), Außenöltank mit Kunststoffauskleidung (Baujahr 1972), Warmwasseraufbereitung zentral über die Heizung, zusätzlich Unterstützung über Solarpaneele. | | | |
| | <u>Ausbau:</u> Innentüren aus Holzwerkstoff, teilweise Ganzglastüren (EG), Fußböden: Parkett, Teppich, Vinylboden, PVC-Belag, Sanitärbereiche Fliesen, Wände tapziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche Fliesen, Decken geputzt und gestrichen, tlw. Verkleidungen, Heizverteilung über Plattenheizkörper, Bäder Handtuchtrocknerheizkörper, Badausstattungen: | | | |
| | EG Bad: eingeflieste Badewanne, Dusche, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken; Gäste-WC: Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken | | | |
| | OG Bad: eingeflieste Badewanne, Dusche, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken; Gäste-WC: noch ohne Objekte | | | |
| | DG Bäder jeweils mit Dusche, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken | | | |
| | KG Wandhänge-WC, Waschbecken, Dusche | | | |
| | Besondere Bauteile: 4 Balkone (Betonkonstruktion, Fliesenbelag, Metall-/Edelstahl- bzw. Holzgeländer) | | | |
| | Küchenmöbelnungen und Einbauschränke sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung! | | | |
| Mod./San.: | 1996 Fassadendämmung, 2000 Dachdämmung, 2013 Heizung, 2019/20 Wohnung im EG kernsaniert und Balkonvergrößerung, Wohnung im OG begonnene Modernisierung (Fertigstellungsbedarf Elektrik, Bodenbeläge, Gäste-WC, Malerarbeiten), Bäder im DG, Dusche + WC im KG | | | |
| Zustand: | Insgesamt baultersgerechter Zustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren, keine wesentlichen Baumängel/Bauschäden, Wohnung im EG partiell leichte Schimmelbildung, leichter Schaden am Parkett im Bereich der Balkontür, partiell Feuchteerscheinungen im Keller. Ausstattung der Wohnungen im Wesentlichen zeitgemäß, Elektrik im Dachgeschoss teilweise älter, Fertigstellungsbedarf in der Wohnung im OG. Grundrissgestaltung funktional, Beleuchtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume gut. | | | |

Für das Wohnhaus liegt ein Energieausweis vom 23.12.2023 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchskennwerte betragen:

Endenergieverbrauch 79,77 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch 87,75 kWh/(m²*a)

Das Wohnhaus liegt damit in der Energieeffizienzklasse C.

2. Betriebsgebäude

Baujahr: etwa 1972 ehemals Postannahmestelle

Gebäudetyp: Bürogebäude

Geschosse: Erdgeschoss, nicht unterkellert

Nutzung: EG rechts Wohnung 5 2 Zimmer (Küche integriert), Bad, Flur ca. 35,00 m²
EG links Büro 2 Zimmer, WC ca. 25,00 m²

Nutzfläche: ca. 60,00 m²

Bauweise: Fundamente und Bodenplatte aus Beton, Außen- und Innenwände Mauerwerk, Fassaden Wärmedämmung (etwa 1996), Flachdach mit Bitumenbahnen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, manuell betriebene Außenrollläden aus Kunststoff, Außentür links aus Leichtmetall mit Drahtglausschnitten, rechts Kunststoff pulverbeschichtet mit Glasausschnitten, Beheizung und Warmwasseraufbereitung über das Wohnhaus.

Ausbau: Innentüren aus Holzwerkstoff, teilweise Glastüren (EG), Fußböden: Parkett, Teppich, Vinylboden, PVC-Belag, Sanitärbereiche Fliesen, Wände tapiziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche Fliesen, Decken geputzt und gestrichen, tlw. Verkleidungen, Heizverteilung über Platten- bzw. Rippenheizkörper, Bad im EG rechts mit Handtuchtrocknerheizkörper, Badausstattungen:

EG rechts Bad: Dusche, Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken

EG links WC: Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken;

1 Waschbecken im Zimmer

Besondere Bauteile: keine

Küchenmöblierungen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung!

Mod./San.: 1996 Fassadendämmung, 2021 Wohnung EG rechts komplett modernisiert inkl. Erneuerung der Fenster, Sanitärobjekte EG links erneuert.

Zustand: Insgesamt baualtersgerechter Zustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren, keine wesentlichen Baumängel/Bauschäden. Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß, Büro teilweise noch aus dem Baujahr. Grundrissgestaltung zweckmäßig, Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume gut.

Für die wohnwirtschaftliche Nutzung liegt nach meinem Kenntnisstand keine Baugenehmigung vor!

Die Wohnung im Betriebsgebäude ist offenbar im o. g. Energieausweis des Wohnhauses miterfasst. Einen separaten Energieausweis gibt es nicht.

3. Doppelgarage

Baujahr: linke Garage geschätzt 1970 (mit Wohnhaus), rechte Garage etwa 1976

Geschosse: Erdgeschoss, nicht unterkellert

Nutzflächen: ca. 44,00 m² 2 Garagen (links ca. 24,00, rechts ca. 20,00 m²)

Bauweise: Fundamente und Bodenplatte aus Beton, Außen- und Innenwände Mauerwerk, Fassaden Putz mit Anstrich, Flachdach mit Bitumenbahnen, 2 Metallschwingtore, Fußboden Estrich.

Mod./San.: keine

Zustand: Insgesamt baualters- und nutzungsgerechter Zustand, keine Baumängel/Bauschäden.

4. Lager/Garagen

Baujahr: etwa 1975
Geschosse: 1½-geschossig, nicht unterkellert
Nutzflächen: ca. **85,00 m²** **2 Garagen** zu je ca. 22,50 m², **Lager** ca. 40,00 m²
Bauweise: Fundamente und Bodenplatte aus Beton, Außen- und Innenwände Mauerwerk, massive Geschossdecke über EG, Fassaden Putz mit Anstrich, Satteldach, Holzdachstuhl mit Flachfachpfannen, 2 Metallschwингtore, Holztüren, Glasbausteine, Fußboden Estrich, DG nur über mobile Leiter zugängig. Besondere Bauteile: Schleppdach in Leichtbauweise.
Mod./San.: keine
Zustand: Leicht unterdurchschnittlicher, tlw. mäßiger Zustand, partiell Feuchtigkeit und Rissbildung in Außen- und Innenwandbereichen.

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Vermietungssituation

Die Vermietungssituation stellt sich zum Wertermittlungsstichtag **01.10.2024** nach Angabe des Verfahrensbeteiligten 1) wie folgt dar:

1. Wohnhaus

Wohnung 1 EG Eigennutzung durch Verfahrensbeteiligten 1), Nettokaltmiete **570,00 EUR**, Nebenkosten 150,00 EUR, Mietvertrag durch Verfahrensbeteiligten 2) **gekündigt**
Wohnung 2 OG Leerstand
Wohnung 3 DG rechts Leerstand
Wohnung 4 DG links vermietet Nettokaltmiete **430,00 EUR**, Nebenkosten 150,00 EUR

2. Betriebsgebäude

Wohnung 5 EG rechts vermietet Nettokaltmiete **350,00 EUR**, Nebenkosten 130,00 EUR, Mietvertrag durch Verfahrensbeteiligten 2) **gekündigt**
Büro EG links vermietet Bruttowarmmiete **250,00 EUR**, keine Nebenkosten

3. Doppelgarage + 4. Lager/Garagen

3 Garagen Leerstand
1 Garage Eigennutzung durch Verfahrensbeteiligten 1) im Zusammenhang mit der Wohnung 1 im EG, keine separate Mietzahlung
1 Garage vermietet, Miete monatlich **50,00 EUR**, Mietvertrag durch Verfahrensbeteiligten 2) **gekündigt**
Lager vermietet, Miete monatlich **50,00 EUR**, Mietvertrag durch Verfahrensbeteiligten 2) **gekündigt**

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 Rechenexemplen begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

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

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Grundstück die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Grundstücks 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 eindeutig im Vordergrund.

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

Auf eine zusätzliche Ermittlung des Sachwertes wird in vorliegendem Fall verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zur erforderlichen Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Der Sachwert kann demzufolge nicht mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden.

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 Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **520,00 EUR/m²** (Zone 32020182) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungszustand | = | Baureifes Land |
| Art der Nutzung | = | Wohnbaufläche |
| Ergänzung zur Art der Nutzung | = | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | beitragsfrei |
| Tiefe | = | 40 m |

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **39/1** **1.445 m²** Gebäude- und Freifläche

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist das Flurstück Nr. 39/1 teilweise von einem HQ10 bis HQ100 betroffen. Es handelt es sich dabei um ein Überschwemmungsgebiet. Die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet stellt einen wertrelevanten Faktor dar, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die sowohl Grundstücke in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten als auch außerhalb solcher umfasst. Der unter Pkt. 4.2.2 genannte Bodenrichtwert berücksichtigt also nicht das Hochwasserrisiko als wertbeeinflussendes Merkmal.

Im Rahmen einer Dissertation aus dem Jahr 2016 zum Thema „*Hochwasserrisiko und Immobilienwerte - Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien*“ an der Universität Bonn von Sebastian Alexander Kropp konnte der Wertefluss aufgrund der Lage einer Wohnimmobilie im **Überschwemmungsgebiet** wie folgt festgestellt werden:

- Bodenanteil Kaufpreisanalysen unbebauter Grundstücke: Abschläge zw. **7 – 20%** vom Bodenwert
- Gebäudeanteil Kapitalisierung potenzieller Versicherungsmehrkosten: Abschläge zw. **4 – 16%** vom Gebäudewert
- Verkehrswert Intersubjektive Schätzung durch Experten: Abschläge zw. **6 – 10%** vom Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Die Wertabschläge für den Bodenwert, den Gebäudewert und den Verkehrswert sind nicht gleichzusetzen, da sich der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammensetzt. Die Wahl des Abschlages ist individuell und vom Einzelfall abhängig.

Da es sich in vorliegendem Bewertungsfall um ein **bebautes Grundstück** handelt, wird der entsprechende Abschlag vom **Verkehrswert** im Rahmen der Ertragswertermittlung unter **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** vorgesehen (vgl. Pkt. 4.3.2).

Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.445 m² größer als der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone und baulich deutlich geringer ausgenutzt. Es weist zudem einen sehr ungünstigen Zuschnitt auf. Die an der Ortsstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 11,50 m, die Breite erweitert sich im Innenbereich auf ca. 53,00 m. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Wiesloch ist eine weitere Bebaubarkeit im Innenbereich des Grundstücks mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Eine rechtsverbindliche Aussage dazu kann lediglich über eine Bauvoranfrage erteilt werden.

Die bauliche Ausnutzung der Nachbargrundstücke liegt nach grob überschlägiger Ermittlung anhand der Liegenschaftskarte bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von durchschnittlich etwa 0,3. Die Grundflächenzahl (GRZ) des Bewertungsgrundstücks beträgt etwa 0,15.

Die Gesamtgrundstücksfläche von **1.445 m²** wird unter Berücksichtigung zuvor genannter Aspekte für die weitere Berechnung wie folgt aufgeteilt:

| | | |
|----------------------|--|-----------------|
| 1. Vorderland | 722,50 m² bebaubare Fläche | ½ Anteil |
| 3. Hinterland | 722,50 m² hausnahes Gartenland | ½ Anteil |

1. Bodenwert Vorderland **722,50 m²**

Ausgangsbodenwert: **520,00 EUR/m²**

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

$$722,50 \text{ m}^2 \times 520,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{375.700 \text{ EUR}}}$$

2. Bodenwert Hinterland **722,50 m²**

Ausgangsbodenwert: **520,00 EUR/m²**

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der möglichen Bebauung und Nutzung wird das Hinterland als **hausnahes Gartenland** eingestuft.

Laut örtlichen Fachinformationen des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte ist bei Angabe der Grundstückstiefe bei mit Ein-/ Zweifamilienhäu-

sern und Reihenhäusern bebauten Grundstücken der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüberhinausgehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 20 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen.

In Anlehnung an diese Vorgabe wird für das Hinterland ein Bodenwert von **100,00 EUR/m²**, entspricht rd. **20 %** vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

$$722,50 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{72.250 \text{ EUR}}}$$

$$\text{Summe Vorderland + Hinterland} = \underline{\underline{447.950 \text{ EUR}}}$$

$$\text{Bodenwert gesamt} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{448.000 \text{ EUR}}}$$

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen werden aus den Angaben und Berechnungen des Verfahrensbeteiligten 1) übernommen. Sie wurden von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen, soweit wie möglich auf Plausibilität überprüft. Die Örtlichkeit weicht teilweise von der zeichnerischen Darstellung ab. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurden von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

1. Wohnhaus Wohnfläche Nutzfläche

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnung 1 EG | 119,00 m ² |
| Wohnung 2 OG | 115,00 m ² |
| Wohnung 3 DG rechts | 46,00 m ² |
| Wohnung 4 DG links | 45,00 m ² |

2. Betriebsgebäude

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnung 5 EG rechts | 35,00 m ² |
| Büro EG links | 25,00 m ² |

3. Doppelgarage

| | |
|-----------|----------------------|
| 2 Garagen | 44,00 m ² |
|-----------|----------------------|

4. Lager/Garagen

| | |
|-----------|----------------------|
| 2 Garagen | 22,50 m ² |
| Lager | 40,00 m ² |

Rohertrag

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

Die Stadt Wiesloch hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

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

Postleitzahlgebiet 69168 Wiesloch

| Wohnfläche | Angebotsmiete (Angebote) | Ø Angebote |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Alle Mietangebote | 8,50 – 15,00 EUR/m ² (249) | 11,55 EUR/m² |
| > 30 – 60 m ² | 8,98 – 15,00 EUR/m ² (66) | 11,47 EUR/m² |
| > 60 – 90 m ² | 8,19 – 14,87 EUR/m ² (87) | 11,14 EUR/m² |
| > 90 – 120 m ² | 9,17 – 15,00 EUR/m ² (52) | 11,92 EUR/m² |

Rhein-Neckar-Kreis

| Wohnfläche | Angebotsmiete (Angebote) | Ø Angebote |
|---------------------------|---|--------------------------------|
| Alle Mietangebote | 7,98 – 16,08 EUR/m ² (3.815) | 11,61 EUR/m² |
| > 30 – 60 m ² | 8,33 – 16,00 EUR/m ² (1.027) | 11,78 EUR/m² |
| > 60 – 90 m ² | 7,91 – 15,32 EUR/m ² (1.391) | 11,23 EUR/m² |
| > 90 – 120 m ² | 7,98 – 15,28 EUR/m ² (751) | 11,26 EUR/m² |

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

Unter Berücksichtigung von Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Zustand werden folgende Nettokaltmieten als ortsüblich und nachhaltig erzielbar angesetzt:

| | | | |
|-----------|--------------------------------|------------|-----------------------|
| Wohnungen | 10,00 EUR/m² | Wohnfläche | 360,00 m ² |
| Büro | 8,00 EUR/m² | Nutzfläche | 25,00 m ² |
| Garagen | 50,00 EUR/Monat | | 5 Garagen |
| Lager | 50,00 EUR/Monat | | 1 Lager |

In den vorgenannten Mietansätzen ist die Nutzung von Kellerräumen und Grundstück enthalten.

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 **13,80 EUR/m²** Wohn-/Nutzfläche für Wohnungen und Büro, **4,14 EUR/m²** Nutzfläche Lager und jährlich je **104,00 EUR** für die Garagen auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **351,00 EUR** für Wohnungen und Büro und jährlich **46,00 EUR** für Garagen und Lager als angemessen angesetzt.

Das **Mitausfallwagnis** 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%** für Wohnnutzung angesetzt. Die teilweise gewerbliche Nutzung (Büro, Lager) kann wegen Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

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 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.

Vom zuständigen Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis werden bisher keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung gestellt.

Die von den Gutachterausschüssen der Städte **Mannheim** und **Heidelberg** veröffentlichten Liegenschaftszinssätze können wegen abweichender struktureller Merkmale und fehlender Modellkonformität für das Bewertungsgrundstück nicht herangezogen werden.

Im **Immobilienmarktbericht 2021** des **Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis** in Sinsheim wurden folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Auswertungszeitraum 2019 + 2020) veröffentlicht:

Mehrfamilienhäuser (3 – 5 Wohneinheiten) **2,1 %**

Untersuchungszeitraum 2019 und 2020, Bodenrichtwertniveau 200 bis 349 EUR/m², Standardabweichung +/- 1,1, Ø Ertragsfaktor 25,2, Standardabweichung EF +/- 5,8

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 9 Kauffälle, Ø Miete 6,90 EUR/m², Min-Max Miete 6,00 – 7,50 EUR/m², Ø Standardstufe 2,4, Ø Restnutzungsdauer 35 Jahre, Ø Wohnfläche 275 m², Ø Grundstücksfläche 670 m², Ø Bodenwert 300 EUR/m², Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis 43 %, Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 1.840 EUR/m², Standardabweichung Kaufpreis ± 390 EUR/m² WF, Min-Max Kaufpreis/m² Wohnfläche 1.430 – 2.680 EUR/m²

Ein- und Zweifamilienhäuser **1,6 %**

Untersuchungszeitraum 2019 und 2020, Bodenrichtwertniveau ab 350 EUR/m², Standardabweichung +/- 0,7, Ø Ertragsfaktor 32,7, Standardabweichung EF +/- 7,0

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 16 Kauffälle, Ø Miete 7,70 EUR/m², Min-Max Miete 7,00 – 10,00 EUR/m², Ø Standardstufe 2,7, Ø Restnutzungsdauer 46 Jahre, Ø Wohnfläche 160 m², Ø Grundstücksfläche 590 m², Ø Bodenwert 360 EUR/m², Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis 45 %, Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 2.950 EUR/m², Standardabweichung Kaufpreis ± 880 EUR/m² WF, Min-Max Kaufpreis/m² Wohnfläche 1.860 – 4.960 EUR/m²

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2021 - Auswertungszeitraum 2019 + 2020 - sind die Immobilienpreise bis etwa Mitte des Jahres 2022 weiter angestiegen. Mitte 2022 deutete sich eine Wende an. Bis Ende 2022 fielen die Immobilienpreise leicht und in den Jahren 2023 und 2024 sind die Preise allgemein deutlicher rückläufig, allerdings bei gleichzeitigem Anstieg der Mieten.

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen bereits auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie unter Berücksichtigung der angesetzten Nettokaltmieten und Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** gewählt.

Hierbei werden u.a. auch die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes, insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und der höheren Nettokaltmietansätze aber auch das veränderte Bodenrichtwert- und Preisniveau seit dem Erhebungszeitraum der Daten des Immobilienmarktbüros berücksichtigt.

Zudem muss beachtet werden, dass für die Wohnnutzung im Betriebsgebäude keine Baugenehmigung vorliegt. Falls diese nachträglich nicht erteilt werden würde, könnte das Gebäude auch als Büro genutzt werden. Jedoch ist die gewerbliche Nutzung mit höheren Risiken, insbesondere hinsichtlich nachhaltiger Vermietbarkeit, Mietausfallrisiko etc. verbunden.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. In Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind je nach Art der baulichen Anlage folgende Gesamtnutzungsdauern angegeben:

- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre
- Bürogebäude 60 Jahre
- Einzelgaragen 60 Jahre

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre¹⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

1. Wohnhaus

| Modernisierungselement | Punkte maximal | Punkte vorhanden |
|---|----------------|------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1 |
| Modernisierung Fenster und Außentüren | 2 | 1 |
| Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1 |
| Modernisierung Bäder | 2 | 2 |
| Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | - |
| Summe | 20 | 8 |

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt bestimmt:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

Wohnhaus mittlerer Modernisierungsgrad (8 Punkte)

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

| | GND | Alter ¹⁾ | RND ²⁾ | modifizierte RND ³⁾ | fiktives Baujahr |
|-----------------|----------|---------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|
| Wohnhaus | 80 Jahre | 54 Jahre | 26 Jahre | 39 Jahre | 1983 |

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 – Baujahr 1970 = Alter 54 Jahre

²⁾ GND 80J. ./ Alter 54J. = RND 26 Jahre

³⁾ 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **39 Jahre**, fiktives Baujahr **1983**

2. Betriebsgebäude

| Modernisierungselement | Punkte maximal | Punkte vorhanden |
|---|----------------|------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | - |
| Modernisierung Fenster und Außentüren | 2 | 1,5 |
| Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1 |
| Modernisierung Bäder | 2 | 1,5 |
| Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1 |
| <u>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</u> | 2 | 1 |
| Summe | 20 | 8 |

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt bestimmt:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

Betriebsgebäude mittlerer Modernisierungsgrad (8 Punkte)

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

| | GND | Alter ¹⁾ | RND ²⁾ | modifizierte RND ³⁾ | fiktives Baujahr |
|------------------------|----------|---------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|
| Betriebsgebäude | 60 Jahre | 52 Jahre | 8 Jahre | 25 Jahre | 1989 |

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 – Baujahr 1972 = Alter 52 Jahre

²⁾ GND 60J. / . Alter 52J. = RND 8 Jahre

³⁾ 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **25 Jahre**, fiktives Baujahr **1989**

3. Doppelgarage

| | | |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Baujahr | i. M. 1973 | linke Garage 1970, rechte Garage 1976 |
| Gesamtnutzungsdauer | 60 Jahre | |
| Alter zum Stichtag | 51 Jahre | |
| Modernisierungsgrad | nicht modernisiert | |
| Restnutzungsdauer | 9 Jahre | |

4. Lager/Garagen

| | |
|---------------------|--------------------|
| Baujahr | 1975 |
| Gesamtnutzungsdauer | 60 Jahre |
| Alter zum Stichtag | 49 Jahre |
| Modernisierungsgrad | nicht modernisiert |
| Restnutzungsdauer | 11 Jahre |

Ausgehend von den anteiligen Mieten errechnet sich die mittlere Restnutzungsdauer wie folgt:

| Gebäude | RND | Miete p.a.*) | Anteil | anteilige RND |
|--------------------|----------|------------------|-----------|--------------------|
| 1. Wohnhaus | 39 Jahre | 39.600 EUR | rd. 80,5% | 31,40 Jahre |
| 2. Betriebsgebäude | 25 Jahre | 6.600 EUR | rd. 13,4% | 3,35 Jahre |
| 3. Doppelgarage | 9 Jahre | 1.200 EUR | rd. 2,4% | 0,216 Jahre |
| 4. Lager/Garagen | 11 Jahre | <u>1.800 EUR</u> | rd. 3,7% | <u>0,407 Jahre</u> |
| | | 49.200 EUR | | 35,37 Jahre |

Modifizierte mittlere Restnutzungsdauer

i. M. **35,00 Jahre**

* vgl. Ertragswertberechnung Pkt. 4.3.3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen Fertigstellungsbedarf Ausbau Wohnung im Obergeschoss (Elektrik, Bodenbeläge, Gäste-WC, Malerarbeiten) mit pauschal **20.000 EUR** entspricht rd. 175 EUR/m² Wohnfläche (ca. 115 m²).

Zudem wird an dieser Stelle ein pauschaler Abschlag von **5%** vom vorläufigen Ertragswert aufgrund der teilweisen Lage des Grundstücks in einem Überschwemmungsgebiet vorgesehen (vgl. Pkt. 4.2.4).

4.3.3 Ertragswertberechnung

| | | | | |
|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Wohnfläche | 360,00 m ² | 5 Wohnungen | 325 m ² , 1 Wohnung | 35 m ² |
| Nutzfläche | 25,00 m ² | 1 Büro | | |
| Nettokalmtiete Wohnungen | 10,00 EUR/m ² WF | | | |
| Nettokalmtiete Büro | 8,00 EUR/m ² NF | | | |
| 5 Garagen | je 50,00 EUR | | | |
| 1 Lager | 50,00 EUR | | | |
| Bewirtschaftungskosten | rd. 19 % | | | |
| Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen | i. M. 35 Jahre | | | |
| Bodenwert | 448.000 EUR | | | |
| Liegenschaftszinssatz | 2,5 % | | | |
| | | | | |
| 5 Wohnungen | 325,00 m ² | x 10,00 EUR/m ² | x 12 Monate | = 39.000 EUR |
| 1 Wohnung | 35,00 m ² | x 10,00 EUR/m ² | x 12 Monate | = 4.200 EUR |
| Büro | 25,00 m ² | x 8,00 EUR/m ² | x 12 Monate | = 2.400 EUR |
| Garagen | 5,00 Stck. | x 50,00 EUR | x 12 Monate | = 3.000 EUR |
| Lager | <u>1,00 Stck.</u> | x 50,00 EUR | x 12 Monate | = <u>600 EUR</u> |
| Jahresrohertrag | 385,00 m ² | | | = 49.200 EUR |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a. | | | | |
| • Mietausfallwagnis 2 % Wohnen | 984 EUR | | | |
| • Verwaltung 351,00 EUR x 7 Einheiten | 2.457 EUR | | | |
| 46,00 EUR x 6 Einheiten (Garagen, Lager) | 276 EUR | | | |
| • Instandhaltungskosten | | | | |
| 385,00 m ² x 13,80 EUR/m ² WF/NF | 5.313 EUR | | | |
| 40,00 m ² x 4,14 EUR/m ² NF | 166 EUR | | | |
| 5 Garagen x 104,00 EUR | <u>520 EUR</u> | | | |
| insgesamt rd. 19 % | 9.716 EUR | | | - <u>9.716 EUR</u> |
| Jahresreinertrag | | | | = 39.484 EUR |
| Anteil des Bodenwertes am Reinertrag | | | | |
| • Bodenwert 448.000 EUR | | | | - <u>11.200 EUR</u> |
| • Liegenschaftszinssatz 2,5 % | | | | = 28.284 EUR |
| 448.000 EUR x 2,5 % | | | | x <u>23,15</u> |
| Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag | | | | = 654.775 EUR |
| Barwertfaktor RND 35 J. / 2,5 % = 23,15 | | | | + <u>448.000 EUR</u> |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | = 1.102.775 EUR |
| Bodenwert | | | | - <u>75.139 EUR</u> |
| vorläufiger Ertragswert | | | | |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | |
| • Fertigstellung Wohnung OG | - 20.000 EUR | | | |
| • 5% Abschlag wg. Lage im Überschwemmungsgebiet | - 55.139 EUR | | | |
| Ertragswert | | | | = 1.027.636 EUR |
| Ertragswert gerundet | | | | rd. <u>1.028.000 EUR</u> |

Der vorläufige Ertragswert 1.102.775 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.865 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche (ca. 385,00 m²) sowie dem rd. 22,41-fachen der angesetzten jährlichen Nettokalmtiete (49.200 EUR).

5. Verkehrswert

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

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Drei- und Mehrfamilienhausgrundstücken am Ertragswert.

Der Wert des Grundstücks 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. Dies gilt auch für den Fall der teilweisen Eigennutzung, denn wert bestimmd ist allein die Überlegung, welchen Ertrag das Grundstück jedem Marktteilnehmer bringen würde, die Eigennutzung ersetzt damit nur die Anmietung vergleichbarer Flächen.

Der Ertragswert wurde mit rd. **1.028.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 1.102.775 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – entspricht rd. **2.865 EUR/m²** Wohn-/Nutzfläche (ca. 385,00 m²).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit **Wohnhaus, Betriebsgebäude, Doppelgarage, Lager/Garagen** bebaute Grundstück Flurstück Nr. **39/1, Ortsstraße 10, 69168 Wiesloch - Schatthausen** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **01.10.2024** gerundet auf:

1.030.000,00 EUR

(i. W.: Eine Million Dreißtausend 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. November 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

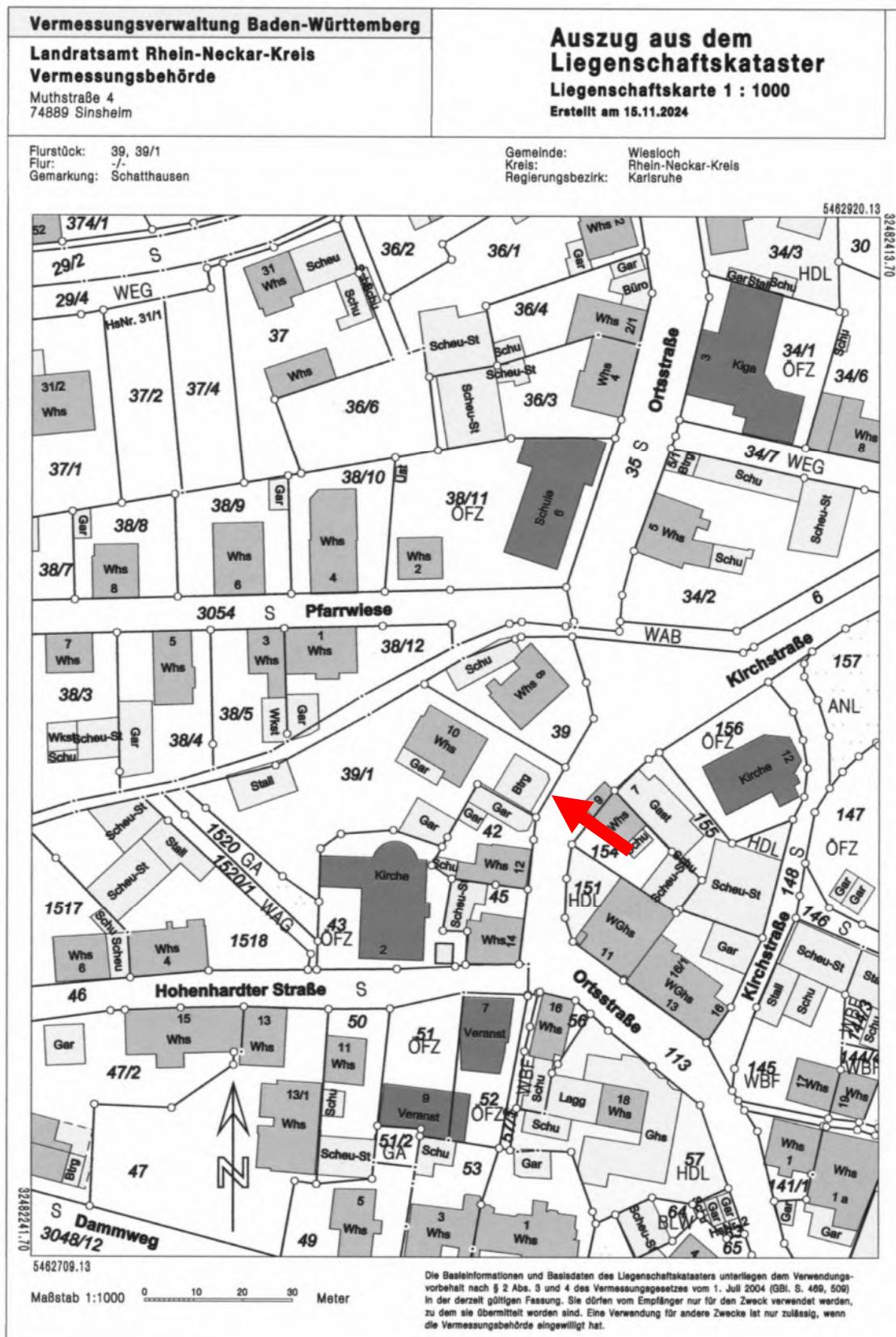
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

6.2 Verwendete Literatur

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

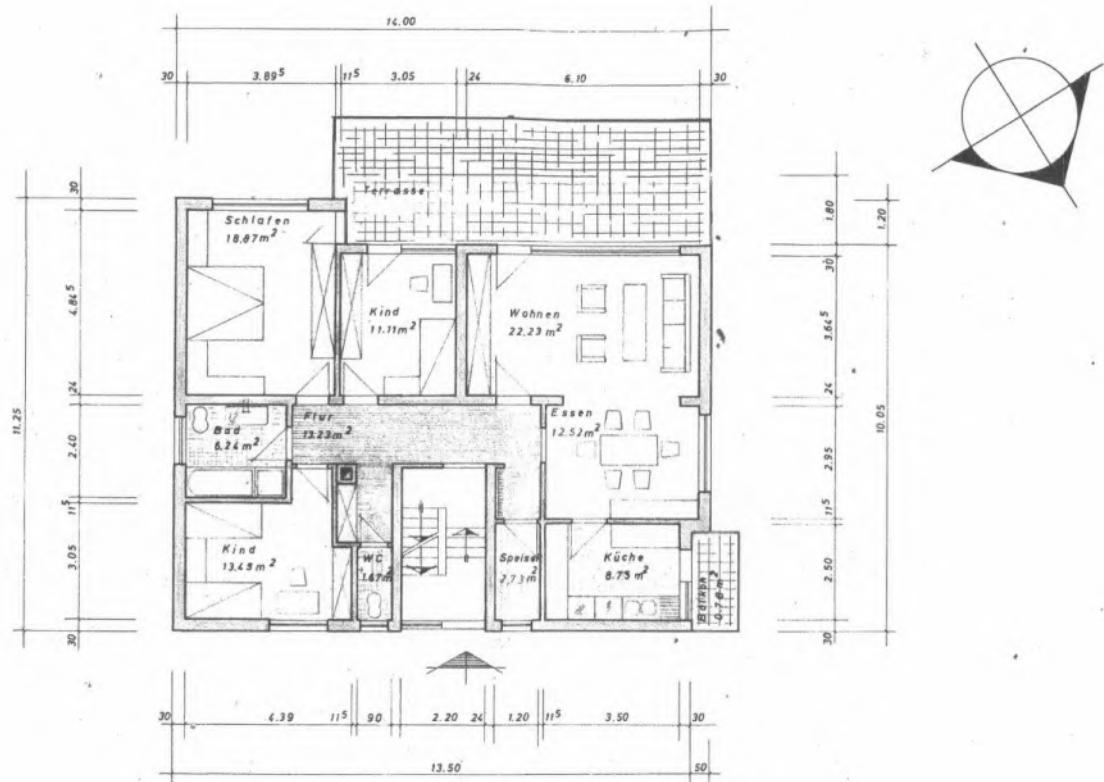
ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)


ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

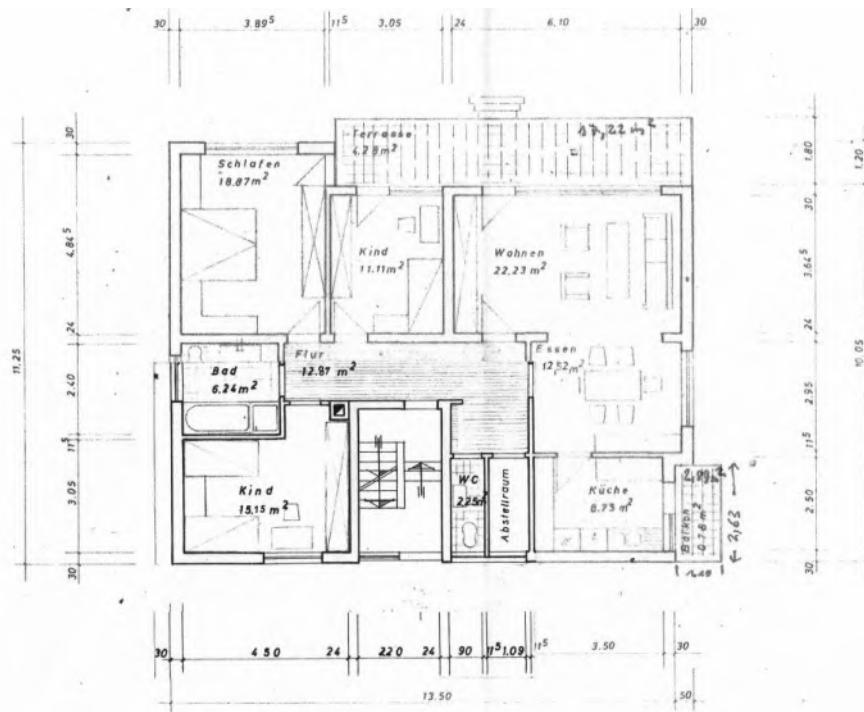
Die Örtlichkeit weicht teilweise von den Bauzeichnungen ab!

1. WOHNHAUS

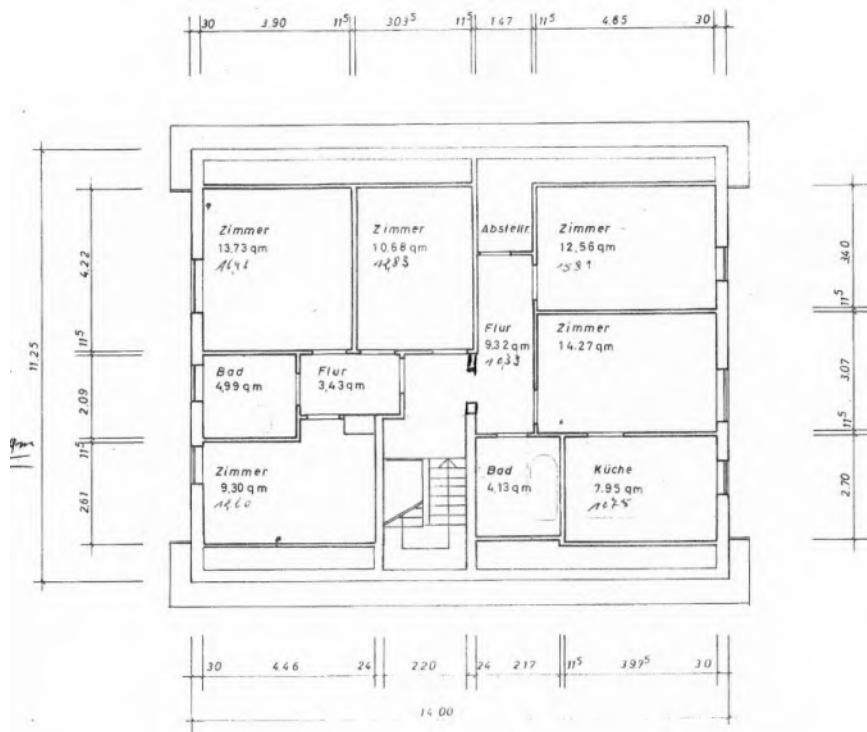
Grundriss Erdgeschoss



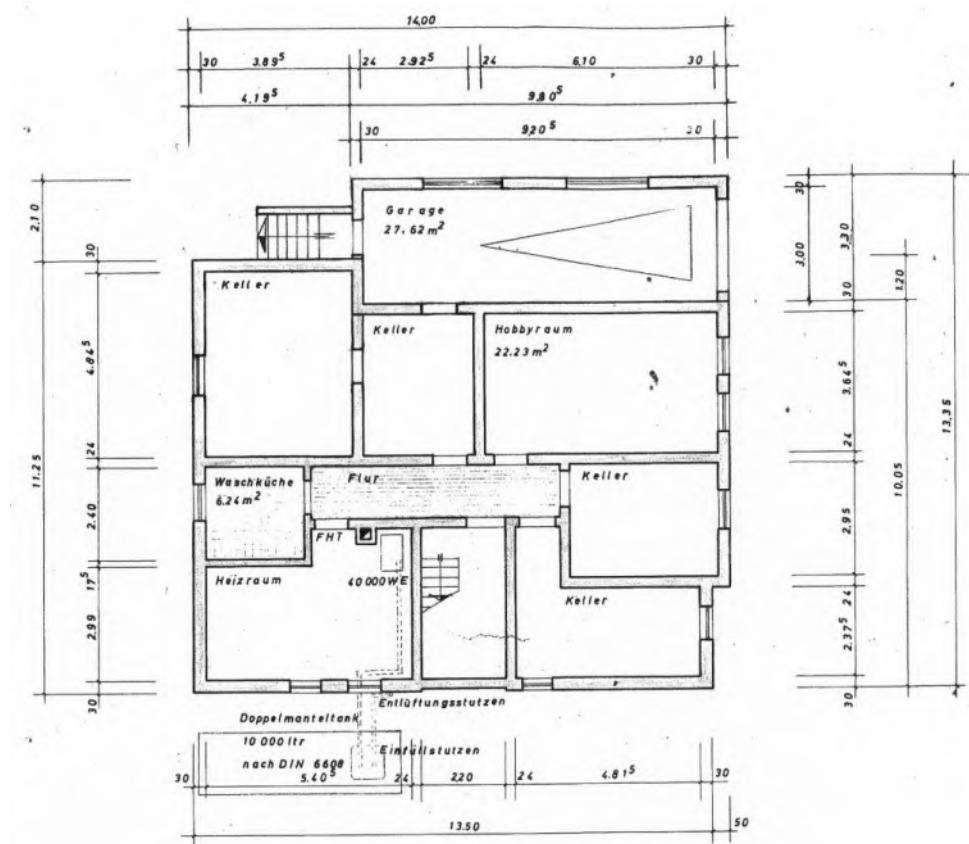
Grundriss Obergeschoss



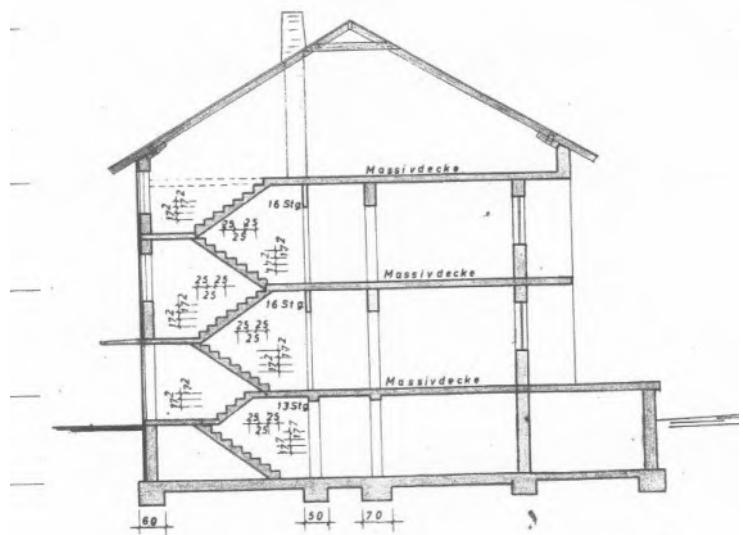
Grundriss Dachgeschoss



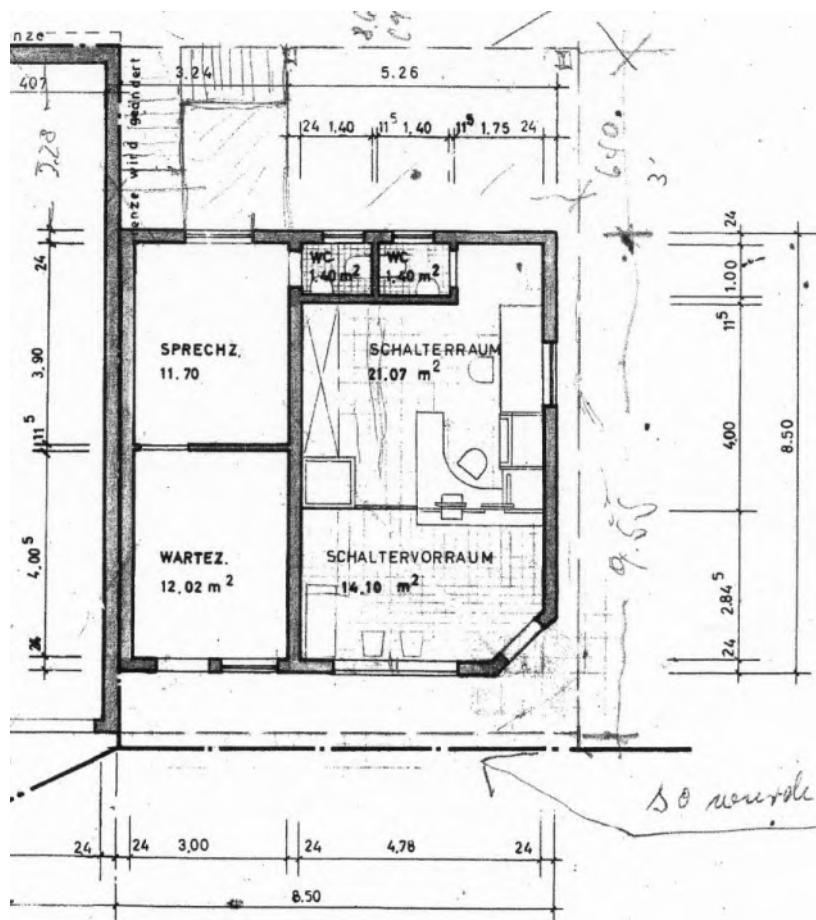
Grundriss Kellergeschoß



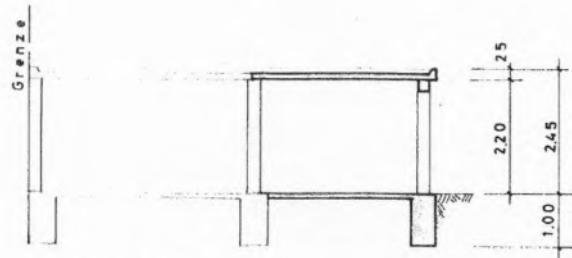
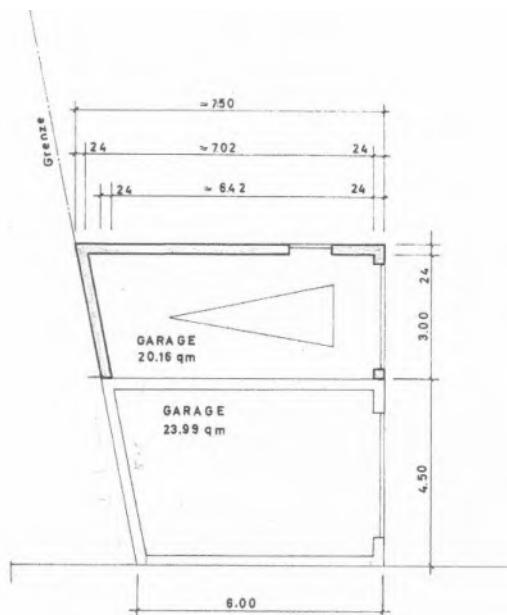
Schnitt



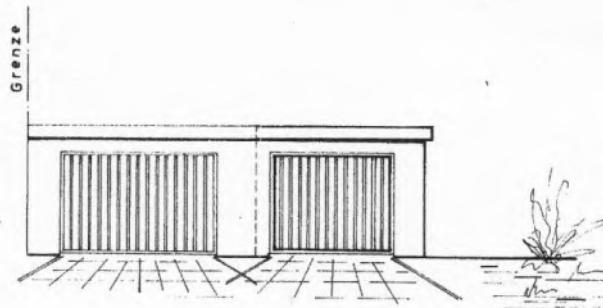
2. BETRIEBSGEBAÜDE



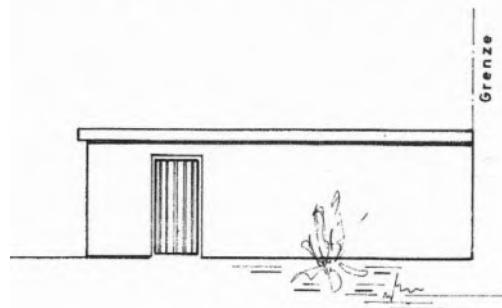
3. DOPPELGARAGE



Schnitt

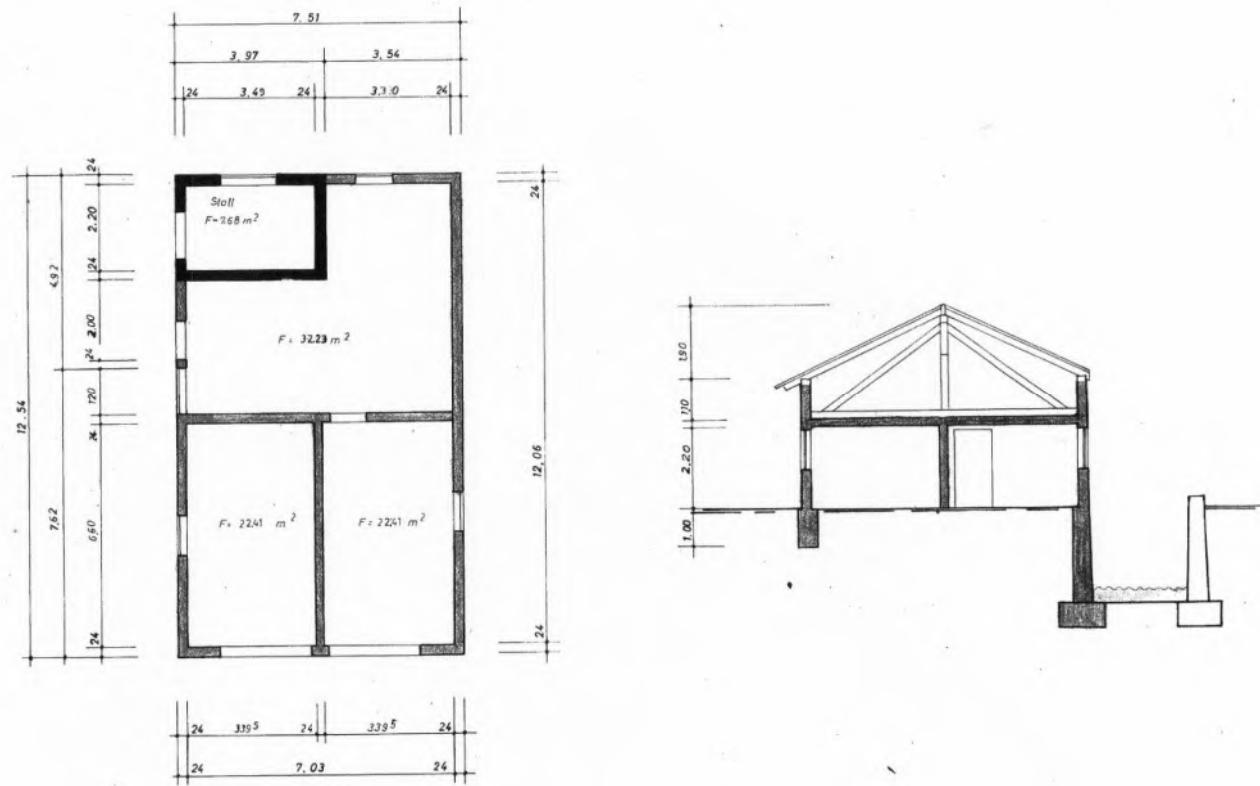


Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht

4. LAGER/GARAGEN



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Vorderansicht Wohnhaus



Rückansicht Wohnhaus



Nordwestgiebel Wohnhaus und Garage



Betriebsgebäude



Betriebsgebäude



Doppelgarage



Lager/Garagen



Außenanlagen



Bad im Erdgeschoss



Bad im Obergeschoß



Bad im Dachgeschoß rechts



Bad im Dachgeschoß links



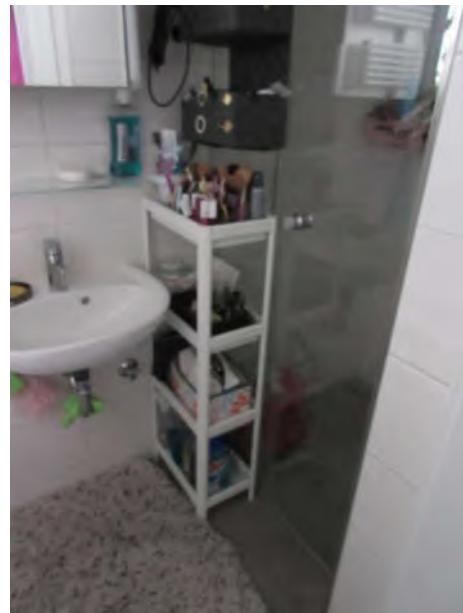
Treppenhaus Wohnhaus



Heizung



Betriebsgebäude WC im Büro



Betriebsgebäude Bad in der Wohnung



Blick in eine Garage



Blick in eine Garage

ANLAGE 4:**BAULASTENAUSKUNFT****STADT WIESLOCH**

Stadtverwaltung · Postfach 15 20 · 69156 Wiesloch

Frau
 Dipl. Ing. (FH) Angelika Richter
 Sachverständige für Immobilienbewertung
 R 7, 33
 68161 Mannheim

Baurechtsamt
 für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
 mit der Gemeinde Dielheim

Fachgruppe 5.11

Telefon: 06222 / 84 -
 Fax: 06222 / 84 - 4529
 e-mail: baurecht@wiesloch.de
Az: BLV2024W631
 (Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)
 Datum: 07.08.2024

Baulastenauskunft

Sehr geehrte Frau Dipl. Ing. (FH) Richter,

Sie baten um Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wiesloch für das Grundstück Flst.-Nr.39/1 der Gemarkung Wiesloch-Schatthausen, Ortsstr. 10.

Die Prüfung ergab, dass keine Eintragung zu Lasten des o.g. Grundstücks vorhanden ist.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig und wird durch beigefügten Gebührenbescheid festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Kontaktdaten

Stadtverwaltung
 Marktstraße 13
 69168 Wiesloch
 Telefon 06222 84-1
 Telefax 06222 84-377
www.wiesloch.de
 E-Mail: info@wiesloch.de
 De-Mail: info@wiesloch.de-mail.de

Dienstgebäude

Marktstraße 11
Öffnungszeiten
 Mo, Mi, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
 Mi 14.00 - 18.00 Uhr
 Bürgerbüro und Ortsverwaltung
 Schatthausen haben abweichende
 Sprechzeiten!

Erreichbarkeit

Bus Haltestelle Ringstraße
 Auto City-Parkhaus Palatin
 Ringstraße 19
 Navigationsziel Rathaus
 Röhrgasse Ecke Röhrbuckel

Bankverbindungen

Sparkasse Heidelberg
 Konto 50 007 235 BLZ 672 500 20
 Iban-Nr. DE84 6725 0020 0050 0072 35
 BIC-Nr. SOLADES1HDB
 Volksbank Kraichgau
 Konto 33 707 BLZ 672 922 00
 Iban-Nr. DE71 6729 2200 0000 0337 07
 BIC-Nr. GENODE61WIE

Mitgliedstadt der Metropole Rhein-Neckar

ANLAGE 5: AUSZUG AUS DER HOCHWASSERGEFAHRENKARTE