

GUTACHTEN

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

678,8/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. **87/1**, **302 m²** Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Waibstadt, Amalienstraße 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 25.06.2020 mit **Nr. 6** bezeichneten **Wohnung** im 2. Obergeschoss rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC, Flur sowie dem Abstellraum Nr. 6 im Erdgeschoss.

Amalienstraße 19 in 74915 Waibstadt



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Abt. 50

Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: 3 K 35/24

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

19. Juli 2024

Wertermittlungsstichtag:

19. Juli 2024

Qualitätsstichtag:

19. Juli 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Waibstadt Nr. **2621**

Gemarkung Waibstadt, Flurstück Nr. **87/1**

Amalienstraße 19, Gebäude- und Freifläche **302 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **19.07.2024** ermittelt mit rd.

93.000,00 EUR

(i. W.: Dreiundneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten wurde in **3 Ausfertigungen** in Papierform + 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	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	10
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	10
4.2 Bodenwertermittlung	11
4.2.1 Allgemeines	11
4.2.2 Bodenrichtwert	11
4.2.3 Bodenwertentwicklung	11
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
4.3 Ertragswertermittlung	12
4.3.1 Allgemeines	12
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	16
5. Verkehrswert	17
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	18
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	18
6.2 Verwendete Literatur	18

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	19
Anlage 2	Bauzeichnungen	20
Anlage 3	Auszug aus der Teilungserklärung	23
Anlage 4	Objektfotos vom 19.07.2024 (12 Aufnahmen)	24

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	3 K 35/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	678,8/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 87/1, 302 m² Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Waibstadt, Amalienstraße 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 25.06.2020 mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC, Flur sowie dem Abstellraum Nr. 6 im Erdgeschoss.
Grundbuch:	Grundbuch von Waibstadt Nr. 2621
Ortsbesichtigung:	19. Juli 2024
Wertermittlungsstichtag:	19. Juli 2044
Qualitätsstichtag:	19. Juli 2022
Lage:	2. Obergeschoss Mitte
Wohnfläche:	ca. 41,00 m²
Mieter/Nutzer:	nicht bekannt
Miete:	nicht bekannt
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld:	253,97 EUR/Monat lt. Wirtschaftsplan 2023 (237,00 EUR/Monat Bewirtschaftung + 16,97 EUR/Monat Rücklagen-Vorauszahlungen)
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 6 nebst Abstellraum Nr. 6 konnten nur von außen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Bewohn-/Nutzbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung und der Aktenlage.

Mit Schreiben vom 03.07.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 19.07.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Amalienstraße 19 in 74915 Waibstadt wurden am **19.07.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 6 und der Abstellraum Nr. 6 waren nicht zugänglich.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

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

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

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 10.05.2024 und Anschreiben vom 11.05.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 19.07.2024 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 Waibstadt Nr. 2621, amtlicher Ausdruck vom 08.04.2024
- Teilungserklärung vom 06.05.1999, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.06.2020 und auszugsweise Pläne, Änderungen der Teilungserklärung vom 24.07.2020 und 26.10.2020, Bewilligung vom 29.10.2020
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Hausgeldabrechnung 2022, Wirtschaftsplan 2023 mit Angabe zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlung vom 19.12.2022, 20.12.2023

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 19. Juli 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
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Waibstadt , ca. 5.700 Einwohner (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 20 km), Sinsheim (ca. 6 km), Heilbronn (ca. 40 km) <u>angrenzende Städte/Gemeinden</u> Neidenstein, Helmstadt-Bargen, Neckarbischofsheim, Sinsheim, Zuzenhausen, Eschelbronn <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A 6, Anschlussstelle Sinsheim (ca. 7 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 292 <u>Bahnhof:</u> Waibstadt (ca. 300 m) <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	ca. 150 m westlich des Ortszentrums (Hauptstraße), Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund- und Realschule im Ort, weiterführende Schulen in Neckarbischofsheim und Sinsheim (Gymnasien) sowie Epfenbach und Helmstadt (Gesamtschule), Bushaltestelle fußläufig entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage
Umgebungsbebauung:	überwiegend Wohnbebauung, Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung
Grenzverhältnisse:	dreiseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **302 m²** große Grundstück Flst. Nr. **87/1** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**).

straßenanliegende Breite	ca. 15,00 m
rückwärtige Breite	ca. 14,00 m
mittlere Tiefe	ca. 20,00 m

Das Grundstück ist relativ eben, es hat zu den Straßen und den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und über zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

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

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Waibstadt Nr. 2621** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1, 2: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 3 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Mail-Auskunft des Bauamtes der Stadt Waibstadt vom 30.09.2024 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft vom 01.10.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wird 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 werden 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 ist mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und über zwei Ebenen ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Durchgang zum Hof.

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es handelt sich vermutlich um einen Altbau, der etwa um 1900 errichtet wurde. Das Gebäude wurde mit hoher Wahrscheinlichkeit 2019/2020 modernisiert und saniert. Der genaue Umfang der durchgeführten Maßnahmen ist mir nicht bekannt geworden.

Das Grundstück wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **06.05.1999**, den Änderungen vom **24.07.2020**, **26.10.2020** und der Berichtigung vom **29.10.2020** geregelt.

Das Gebäude enthält **11 Eigentumswohnungen**. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude, in dem diverse Abstellräume untergebracht sind.

Die **Wohnung Nr. 6** befindet sich im **2. Obergeschoss Mitte**. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC und Flur. Ein Zimmer ist zur Amalienstraße (Norden) ausgerichtet, ein Zimmer mit Kochnische ist nach Westen orientiert. Das Bad ist innen liegend angeordnet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **41,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 4.3.2).

Der Wohnung ist der **Abstellraum Nr. 6** im Erdgeschoss zugeordnet. Der Abstellraum befindet sich in dem rückwärtigen Nebengebäude und hat eine Nutzfläche von ca. 4,00 m².

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

<u>Mehrfamilienhaus</u>	gemäß Augenschein bzw. baujahrüblicher Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Massiv- und/oder Holzbalkendecken
Fassade:	Putz mit hellem Anstrich
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Betonsteindeckung, Dachklempnerarbeiten aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe massiv mit Natursteinbelag, Edelstahlgeländer, Klingel- und Gegensprechanlage
Türen:	Hauszugangstür aus pulverbeschichtetem Leichtmetall mit Isolierglasschnitten, Wohnungsabschlusstüren aus Holzwerkstoff
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Öl-Zentralheizung (nach unverbindlicher Angabe des Schornsteinfegermeisters Viessman Vitola Baujahr 1999)
Warmwasseraufbereitung:	zentral über die Heizung

Wohnung Nr. 6

Die Wohnung Nr. 6 konnte nicht von innen besichtigt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob bzw. in welchem Umfang ggf. Modernisierungsmaßnahmen am Sondereigentum erfolgt sind.

3.4 Außenanlagen

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

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Die von außen einsehbaren Gebäudeteile und Außenanlagen befinden sich in leicht unterdurchschnittlichem Zustand. Der Eingangsbereich des Gebäudes sowie der Durchgang zum Hof ist nicht fertig gestellt, es fehlen partiell die Bodenbeläge. Im Treppenhaus sind verschiedene Schäden und Mängel an den Bodenbelägen vorhanden (Rissbildung, Absenkungen u.a.). Das Steigungsverhältnis der Treppenstufen ist teilweise nicht normgerecht.

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023 geht hervor, dass diverse Mängel an der Liegenschaft bestehen, welche zur weiteren gesetzlichen Verfolgung von einem Bausachverständigen aufgenommen werden sollen. Ob Gewährleistungsansprüche an den Bauträger geltend gemacht werden können, ist ungewiss.

Nach Angabe der Verwaltung ist die Instandhaltungsrücklage des Objektes sehr gering. Die Rücklagenbildung erfolgt erst seit dem 01.01.2023 und beträgt 3.000 EUR je Wirtschaftsjahr. Bis dahin wurden keinerlei Rücklagen gebildet. Für erforderliche größere Instandsetzungsarbeiten sowie zukünftig anfallende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden Sonderumlagen fällig.

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) vor.

Sondereigentum: Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 6** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Es ist nicht bekannt geworden, ob bzw. in welchem Umfang die Wohnung modernisiert wurde. Für die Bewertung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt. Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind als gut einzuschätzen. Das Bad ist innen liegend angeordnet, es verfügt über kein Fenster. Der Abstellraum Nr. 6 ist über den Hof erreichbar.

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **200,00 EUR/m²** (Zone 31900110) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	50 m

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **200,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **302 m²** beträgt der Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$302 \text{ m}^2 \quad \times \quad 200,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 60.400 \text{ EUR}$$

Bei **678,8/10000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 6**:

$$60.400 \text{ EUR} \quad \times \quad 678,8/10000 \quad = \quad 4.100 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 6 rd. **4.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird auf Grundlage der Flächenangaben des Teilungsplanes aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.06.2020 (vgl. **Anlage 2**) ermittelt. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Das Ergebnis gilt deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Wohnung Nr. 2

2. Obergeschoss	Wohnen/Essen/Kochen	16,9143 m ²	
	Schlafen	15,6917 m ²	
	Bad/WC	5,7460 m ²	
	Flur	<u>3,0711 m²</u>	
Summe der Wohnflächen Wohnung Nr. 6		41,4231 m ²	ca. <u>41,00 m²</u>

Rohhertrag

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 Waibstadt 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 **Waibstadt** durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

Postleitzahlgebiet 74915

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	7,50 – 16,36 EUR/m ² (23)	10,69 EUR/m²
Wohnungen		
> 30 – 60 m ²	7,50 – 12,63 EUR/m ² (9)	11,12 EUR/m²

Die durchschnittliche Angebotsmiete über alle Wohnungsgrößen zusammen wird in **Waibstadt** mit **10,80 EUR/m²** Wohnfläche angegeben.

Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	7,98 – 16,08 EUR/m ² (3.815)	11,61 EUR/m²
Wohnungen		
> 30 – 60 m ²	8,33 – 16,00 EUR/m ² (1.027)	11,78 EUR/m²

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

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, unterstellter Ausstattung, Grundrissaufteilung sowie Größe der Wohnung von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **10,00 EUR/m²** Wohnfläche aus.

Im gewählten Mietansatz ist die Nutzung des Abstellraumes Nr. 6 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** Wohnfläche ge auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **420,00 EUR/Eigentumswohnung** als angemessen angesetzt.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der zuständige **Gutachterausschuss Sinsheim** hat im **Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021** folgenden Liegenschaftszinssatz (LZ) veröffentlicht:

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten Ø **3,2 %**

Untersuchungszeitraum 2019 und 2020, Bodenrichtwertniveau 50 bis 199 EUR/m², Standardabweichung +/- 1,3, Ø Ertragsfaktor 20,6, Standardabweichung EF +/- 8,7

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 20 Kauffälle, Ø Miete 7,00 EUR/m², Min-Max Miete 5,60 – 8,80 EUR/m², Ø Standardstufe 2,7, Ø Restnutzungsdauer 50 Jahre, Ø Wohnfläche 80 m², Ø Bodenwert 140 EUR/m², Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 1.530 EUR/m², Standardabweichung Kaufpreis ± 580 EUR/m² WF, Min-Max Kaufpreis/m² Wohnfläche 710 – 2.940 EUR/m²

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Immobilienmarktbericht 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.

Laut Pressemitteilung des Gutachterausschusses Sinsheim vom Juli 2024 ist das Preisniveau von Eigentumswohnungen im Jahr 2023 um durchschnittlich - 8% gesunken gegenüber 2022.

Die Angebotspreise sind teilweise noch immer hoch, die Nachfrage gegenüber den Vorjahren ist jedoch sehr gering.

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 auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa um 1900) sowie des unterstellten technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz (überwiegend modernisiert) wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **40 Jahren** festgesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen Schäden und Mängeln am Gemeinschaftseigentum wird ein Pauschalabschlag von **2,5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen. Hierbei wird berücksichtigt, dass nur eine sehr geringe Instandhaltungsrücklage vorhanden ist und größere Instandsetzungs-/Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich über Sonderumlagen finanziert werden müssen.

Wegen fehlender Innenbesichtigung und der deshalb getroffenen Annahmen hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung wird ein Risikolabschlag von **2,5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche				ca. 41,00 m ²
Nettokaltmiete				10,00 EUR/m ² WF
Bewirtschaftungskosten				rd. 22 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen				40 Jahre
anteiliger Bodenwert				4.000 EUR
Liegenschaftszinssatz				2,5 %
Jahresrohertrag	41,00 m ²	x	10,00 EUR/m ²	x 12 Monate = 4.920 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.				
• Mietausfallwagnis 2 %			98 EUR	
• Verwaltung 420,00 EUR/Wohnung			420 EUR	
• Instandhaltungskosten				
41,00 m ² x 13,80 EUR/m ² WF			<u>566 EUR</u>	
insgesamt rd. 22 %			1.084 EUR	- <u>1.084 EUR</u>
Jahresreinertrag				= 3.836 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
• anteiliger Bodenwert 4.000 EUR				
• Liegenschaftszinssatz 2,5 %				
4.000 EUR x 2,5 %				- <u>100 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				= 3.736 EUR
Barwertfaktor RND 40 J. / 2,5 % = 25,10				x <u>25,10</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 93.774 EUR
Bodenwert				+ <u>4.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				= 97.774 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				- <u>4.888 EUR</u>
• Schäden/Mängel am Gemeinschaftseigentum 2,5%			- 2.444 EUR	
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 2,5%			- <u>2.444 EUR</u>	
Summe Minderungen			- 4.888 EUR	
Ertragswert				= 92.886 EUR
Ertragswert gerundet				rd. <u>93.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert 97.774 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.385 EUR/m² Wohnfläche (ca. 41,00 m²) sowie dem rd. 19,87-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (4.920 EUR).

5. Verkehrswert

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

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 6** nebst Abstellraum Nr. 6 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **93.000,00 EUR** ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert 97.774 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.385 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 41,00 m²).

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt. Er berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

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

Wohnungseigentum mit 678,8/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 87/1, 302 m² Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Waibstadt, Amalienstraße 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan vom 25.06.2020 mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC, Flur sowie dem Abstellraum Nr. 6 im Erdgeschoss

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 19.07.2024** gerundet auf:

93.000,00 EUR

(i. W.: Dreiundneunzigtausend 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, 15. Oktober 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 (BGBl I S. 2850)
- Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR**) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)
Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **25.06.2020**

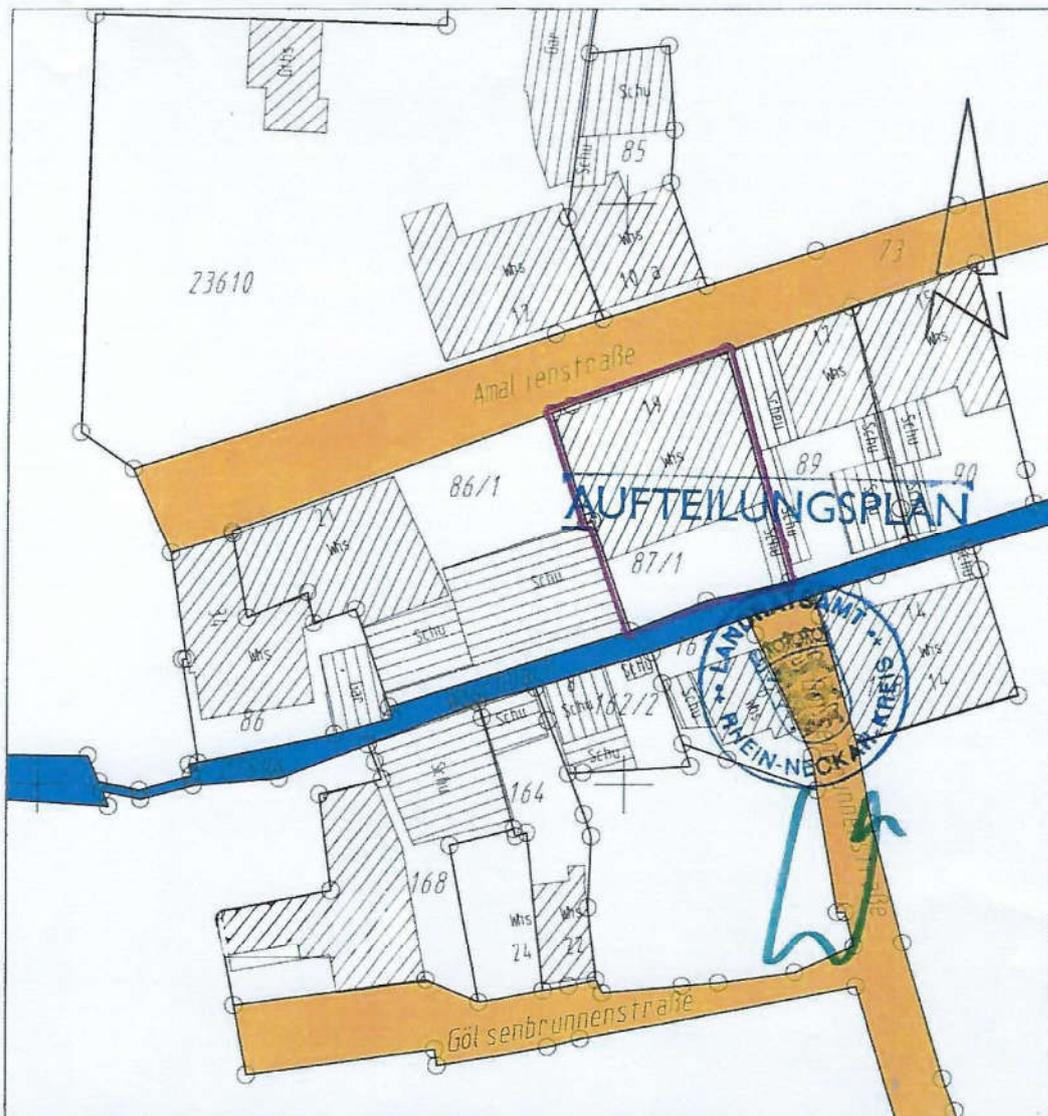
Kreis: Rhein-Neckar-Kreis
Stadt: Waibstadt
Gemeinde:
Gemarkung: Waibstadt

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(§ 4 LBOVVO)

Massstab 1 : 500

zum Planen



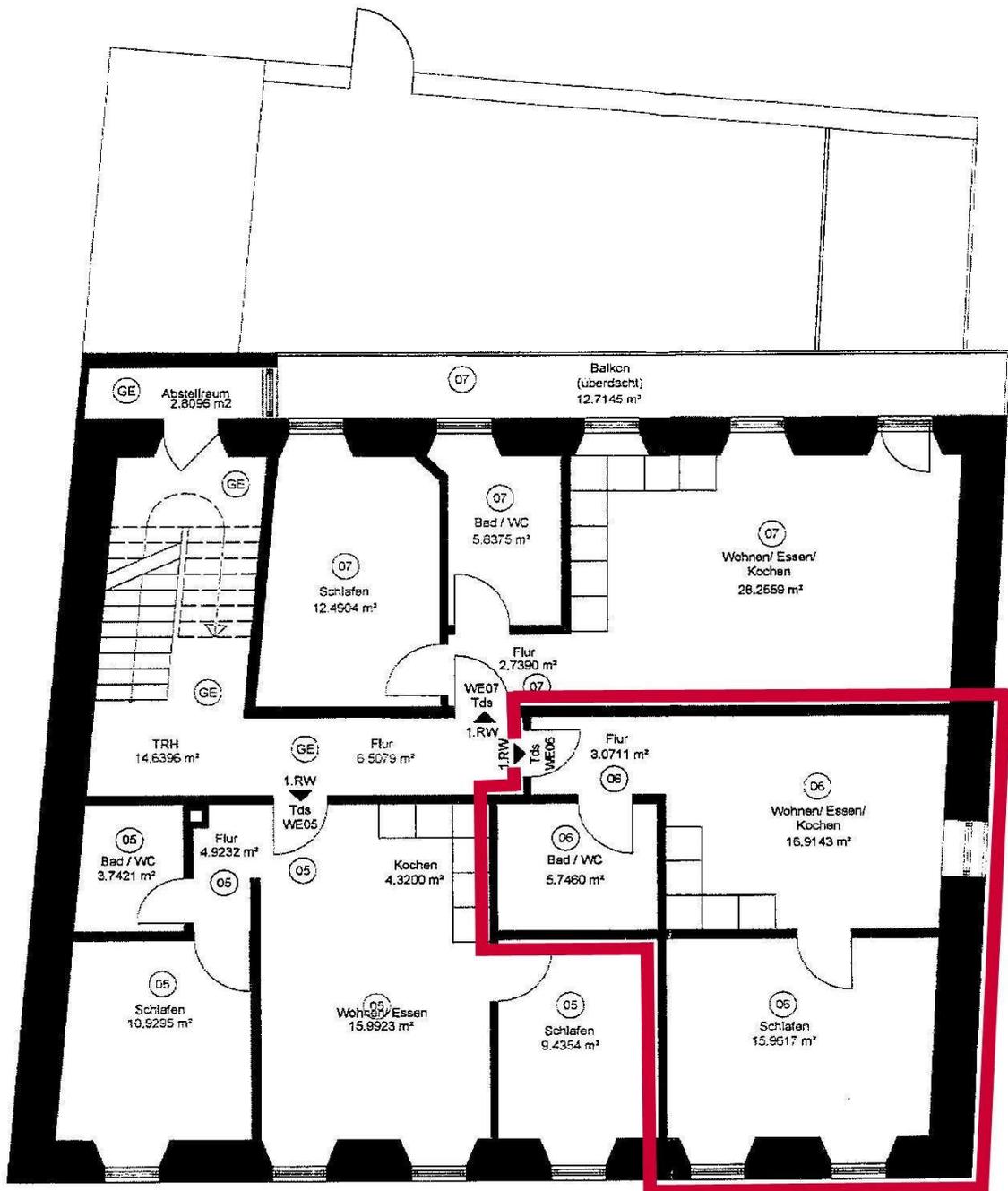
Dipl.-Ing.
Freier/Architekt

74080 Heilbronn

10 21.04.2020

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)
 Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **25.06.2020**

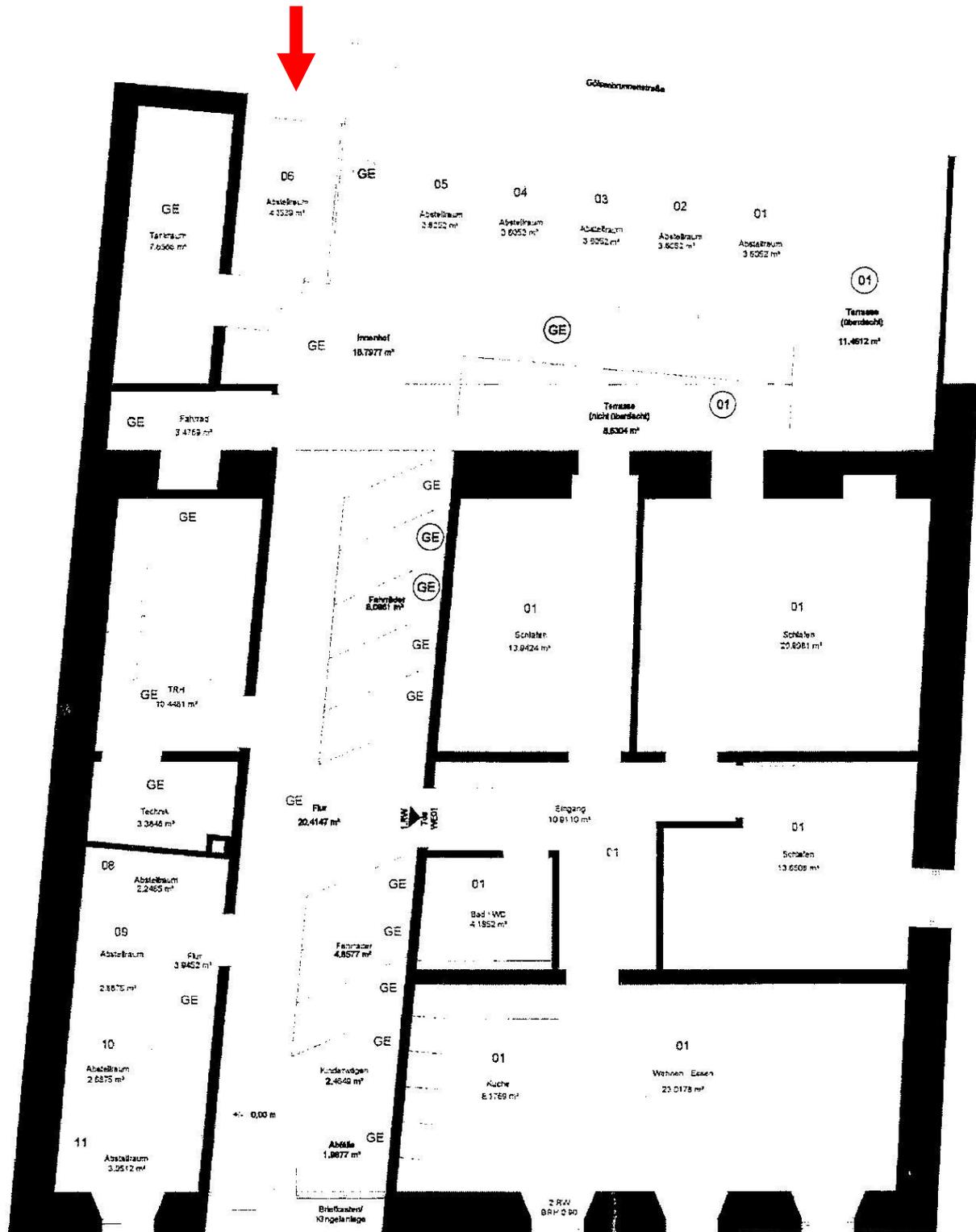
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS Wohnung Nr. 6



Hinweis: Die Örtlichkeit weicht hinsichtlich der Fensteranordnung im Westgiebel des Gebäudes von der zeichnerischen Darstellung ab. Der Westgiebel enthält im 2. Obergeschoss augenscheinlich 3 Fenster, nicht wie in der Zeichnung dargestellt 1 Fenster. Es ist anzunehmen, dass das Schlafzimmer der Wohnung Nr. 6 ein zusätzliches Fenster im Westgiebel hat. Ob dies bauordnungsrechtlich zulässig ist, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abgeklärt werden.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

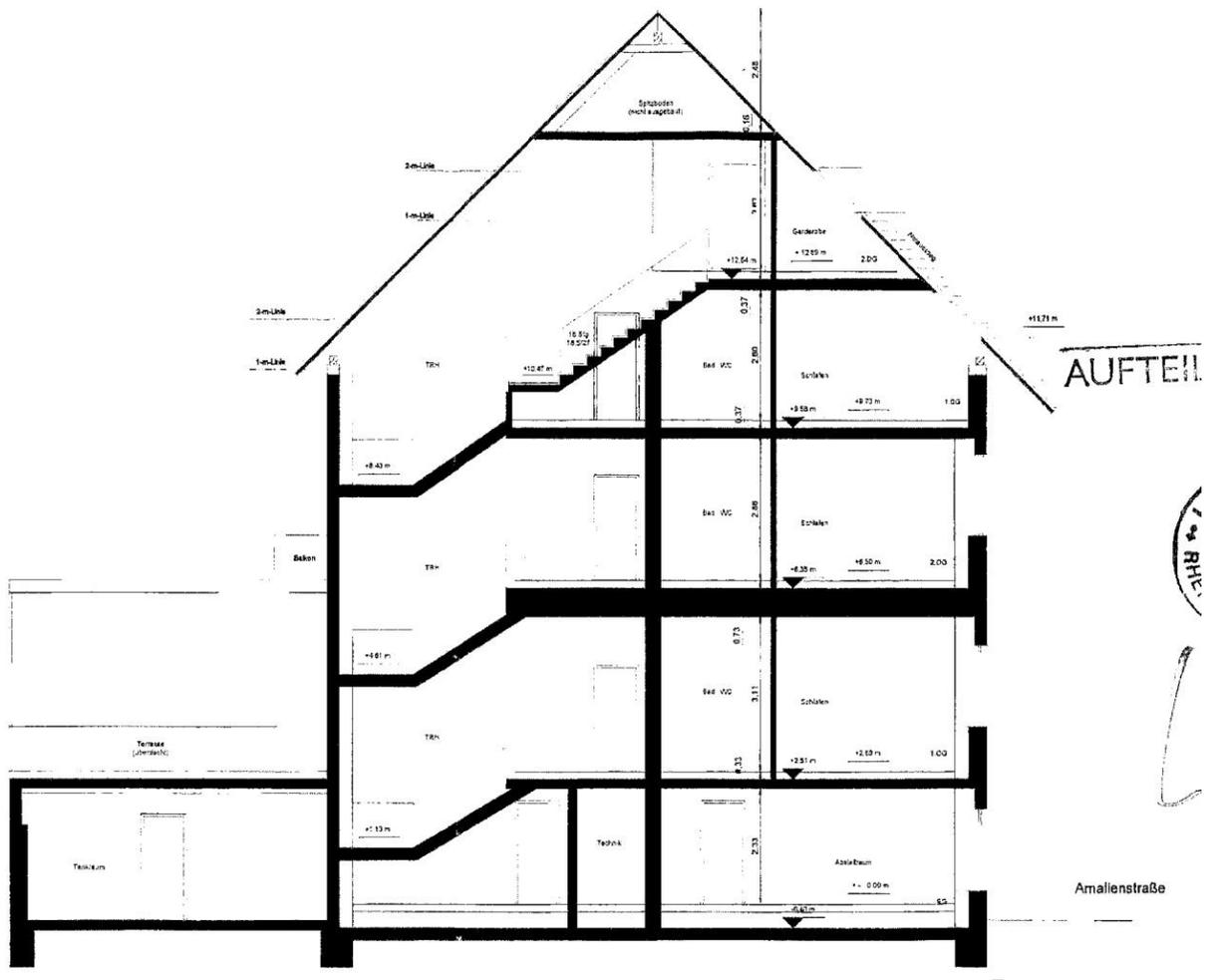
Abstellraum Nr. 6



AMALIENSTRASSE

FEUERWEHR-
AUFSTELLFLÄCHE
3.00 x 3.00 m

SCHNITT



ANLAGE 3: TEILUNGSERKLÄRUNGAuszug aus der Änderung der Teilungserklärung vom **26.10.2020**

3

- 2. Miteigentumsanteil von 803,36/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss vorne, bestehend aus 3 Zimmern, Kochnische, Bad/WC Flur, sowie dem Abstellraum Nr. 2 im Erdgeschoss, jeweils bezeichnet mit Nr. 2.
- 3. Miteigentumsanteil von 678,80/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC Flur, sowie dem Abstellraum Nr. 3 im Erdgeschoss, jeweils bezeichnet mit Nr. 3.
- 4. Miteigentumsanteil von 895,84/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss links, bestehend aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC Flur, Balkon, sowie dem Abstellraum Nr. 2 im Erdgeschoss, jeweils bezeichnet mit Nr. 4.
- 5. Miteigentumsanteil von 803,36/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss vorne, bestehend aus 3 Zimmern, Kochnische, Bad/WC Flur, sowie dem Abstellraum Nr. 5 im Erdgeschoss, jeweils bezeichnet mit Nr. 5.
- 6. Miteigentumsanteil von 678,80/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss rechts, bestehend aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC Flur, sowie dem Abstellraum Nr. 6 im Erdgeschoss, jeweils bezeichnet mit Nr. 6.
- 7. Miteigentumsanteil von 906,91/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoss links, bestehend aus 2 Zimmern, Kochnische, Bad/WC Flur, Balkon, sowie dem Abstellraum Nr. 7 im 1. Obergeschoss, jeweils bezeichnet mit Nr. 7.
- 8. Miteigentumsanteil von 788,70/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans im 1. Dachgeschoss vorne, bestehend aus 3 Zimmern, Kochnische, Bad/WC Flur, sowie dem Abstellraum Nr. 8 im Erdgeschoss, jeweils bezeichnet mit Nr. 8.



ANLAGE 4: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht und Westgiebel, **Wohnung Nr. 6**



Rückansicht



Hauseingang



Durchgang zum Hof



Treppenaufgang



Abschlussstür der Wohnung Nr. 6



Rissbildung/Absenkungen Bodenbelag Treppenhaus



Rissbildung Bodenbelag Treppenhaus



Eingangsbereich Treppenhaus



fehlender Bodenbelag im Treppenhaus



Hauseingang



Abstellraum Nr. 6