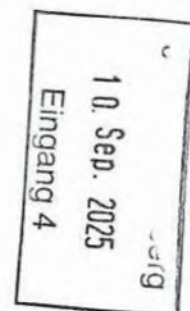


GUTACHTEN

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

35/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ilgen, Flurstück Nr. **3676**, Goethestraße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten **Wohneinheit**, dem **Balkon Nr. 2** und dem **Keller Nr. K 2**. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz P 3** im Freien.

Goethestraße 42 in 69181 Leimen - St. Ilgen



Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 -**
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ: 1 K 74/24

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: 8. Juli 2025

Wertermittlungstichtag: **8. Juli 2025**

Qualitätstichtag: 8. Juli 2025

Grundbuchangaben: Grundbuch von St. Ilgen Nr. **4932**, Gemarkung St. Ilgen
Flurstück Nr. **3676**, Goethestraße 42, Gebäude- und Freifläche, **387 m²**

Der **Verkehrswert des o.g. Grundstücks** wird zum Stichtag **08.07.2025** ermittelt mit rd.

380.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. **1**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 10 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	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
5. Verkehrswert	18
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	20
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	21
Anlage 2	Bauzeichnungen	22
Anlage 3	Auszug aus der Teilungserklärung	26
Anlage 4	Objektfotos vom 08.07.2025 (10 Aufnahmen)	28
Anlage 5	Baulastenauskunft	30

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	1 K 74/24
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	35/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ilgen, Flurstück Nr. 3676 , Goethestraße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit , dem Balkon Nr. 2 und dem Keller Nr. K 2 . Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz P 3 im Freien.
Grundstücksgröße:	387 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von St. Ilgen Nr. 4932
Ortsbesichtigung:	8. Juli 2025
Wertermittlungstichtag:	8. Juli 2025
Qualitätstichtag:	8. Juli 2025
Wohnfläche:	ca. 86,28 m²
Lage:	Obergeschoss
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Hausgeld/Monat:	370,00 EUR lt. Wirtschaftsplan 2025
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweis:	Die Wohnung Nr. 2 konnte nicht von innen besichtigt werden; hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden der Teilungserklärung vom 29.01.2014 nebst Nachträgen entnommen.

Mit Schreiben vom 23.06.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 08.07.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Goethestraße 42 in 69181 Leimen wurden am **08.07.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 2 konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine 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 01.04.2025 und Anschreiben vom 02.04.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- Wohnungsgrundbuch von Heidelberg Nr. 4932, amtlicher Ausdruck vom 15.08.2024
- die von der Sachverständigen am 08.07.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Teilungserklärung vom 29.01.2024 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.03.2014 und Aufteilungspläne, Änderung vom 27.03.2024, Eigenurkunde vom 07.05.2014, Änderung vom 12.11.2014, Berichtigung vom 02.12.2014, Eigenurkunde vom 11.12.2014, Bewilligungen vom 13.08.2025 und 11.09.2025
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Gesamtwirtschaftsplan 2025, Einzelwirtschaftsplan Wohnung Nr. 2, Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023, 2024, 2025, Energieausweis vom 21.08.2025

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

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Leimen , ca. 27.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 10 km), Sinsheim (ca. 25 km), Mannheim (ca. 25 km), Nußloch, Walldorf, Wiesloch, Sandhausen <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A 5 Frankfurt - Karlsruhe Anschlussstellen Walldorf/Wiesloch oder Heidelberg/Schwetzingen <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 300 m) <u>S-Bahnhof:</u> St. Ilgen (ca. 1,0 km), Wiesloch-Walldorf (ca. 6,0 km) <u>Buslinien, Straßenbahn</u> <u>Flughäfen:</u> Frankfurt am Main, Stuttgart

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil St. Ilgen , ca. 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Leimen, nordöstlich der Goethestraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung bis ca. 1,0 km erreichbar, KIGA, Grund-Real- und Werkrealschule in Leimen, weiterführende Schulen in den umliegenden Städten und Gemeinden, Bushaltestelle fußläufig entfernt
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn befestigt, befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung, einseitig an das linke Nachbargebäude angebaut (Doppelhaushälfte)

2.2. Gestalt und Form

Das **387 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **3676** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 12,50 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 31,00 m. 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 ist mit einem einseitig angebautem **Dreifamilienhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom zuständigen 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, Gas, 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

Wohnungsgrundbuchs von St. Ilgen Nr. 4932, Abt. II

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Stadt Leimen, bestehend in dem Recht, die Rand- und Saumsteine, sowie die notwendigen Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung, entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Anlagen auf den privaten Flurstücken zu errichten, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Eingetragen aufgrund Baulandumlegung am 27.12.1997.

Aus Grundbuch Blatt Nr. 3734 hierher und in die übrigen Wohnungsgrundbücher übertragen (AS 277 in Nr. 3734) am 21.05.2014.

lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen (RWE), bestehend in dem Recht, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 66,00 m Breite (zu beiden Seiten der Mastmittellinie im Abstand von je 33,00 m) sind neu zu errichtende Bauwerke unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Bauwerke nicht gefährden. Entfernung und Kurzhaltung der Bäume ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Aufgrund Baulandumlegung eingetragen am 27.12.1997.

Aus Grundbuch Blatt Nr. 3734 hierher und in die übrigen Wohnungsgrundbücher übertragen (AS 277 in Nr. 3734) am 21.05.2014.

zu lfd. Nr. 2: Übertragen gem. § 1092 Absatz 3 BGB auf **Amprion GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund HRB 15940)**.

Bezug: Bewilligung vom 16.05.2014

Eingetragen (AS 105 in Nr. 4931) am 11.06.2015.

Die vorgenannten Eintragungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Der Verkehrswert wird auftragsgemäß lastenfrei ermittelt.

lfd. Nr. 3: gelöscht

lfd. Nr. 4:

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts- Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 09.08.2024 (1 K 74/24). Eingetragen (MAN024/199/2024) am 15.08.2024.

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 schriftlicher Auskunft des Baurechtsamtes der Stadt Leimen bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. **Anlage 4**).

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 25.08.2025 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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 im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Bahnhof II“, rechtskräftig seit 21.11.1997. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	=	Geschossflächenzahl 0,8
TH max. 7,20 m	=	Traufhöhe max. 7,20 m
FH max. 11,50 m	=	Firsthöhe max. 11,50 m
o	=	offene Bauweise
DN 30-40°	=	Dachneigung 30° bis 40°

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

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

2.5.6 Entwicklungszustand

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebautem **Dreifamilienhaus** bebaut. Es handelt sich im eine Doppelhaushälfte. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **2015** errichtet und gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **29.01.2024** nebst Änderung vom 27.03.2024, Eigenurkunde vom 07.05.2014, Änderung vom 12.11.2014, Berichtigung vom 02.12.2014, Eigenurkunde vom 11.12.2014 sowie Bewilligungen vom 13.08.2025 und 11.09.2025 geregelt.

Das Gebäude beinhaltet **3 Wohneinheiten**, pro Geschoss eine Wohnung. Zudem befinden sich auf dem Grundstück **4 Stellplätze** im Freien und **1 Garage** für die Sondernutzungsrechte begründet worden sind.

Die **Wohnung Nr. 2** befindet sich im **Obergeschoss**. Die Wohnung besteht aus Wohnraum mit offener Küche und Essbereich, 2 Schlafräumen, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum, Diele und Balkon. Der Wohnraum mit Küche und der Balkon sind zum Garten (Nordosten) ausgerichtet. Ein Schlafzimmer ist zur Giebelseite (Südosten) orientiert. Das zweite Schlafzimmer und das Bad sind zur Goethestraße (Südwesten) ausgerichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. **86,28 m²**. Berechnung siehe Pkt. 4.3.2.

Der Wohnung Nr. 2 ist der **Kellerraum Nr. K 2** zugeordnet.

Zudem ist der Wohnung Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz P 3** im Freien zugeordnet.

Im Kellergeschoss sind drei Mieterkeller, der Heizraum, ein Gemeinschaftswaschraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Hobbyraum vorhanden.

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

3.3 Ausführung und Ausstattung

<u>Konstruktion Wohnhaus</u>	gem. Baubeschreibung aus der Teilungserklärung
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton
Umfassungswände:	Kalksandstein-Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Vollgipswände
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Rauputz auf Wärmedämmung
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion mit Gipskartonplatten, Dämmung, Unterspannbahn und Ziegeldeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton bzw. Stahlbeton-Fertigteilen mit Natursteinbelag Edelstahlgeländer
Türen:	Hauszugangstür als Kunststoff weiß mit Isolierverglasung und elektrischem Türöffner, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage vor dem Haus, Wohnungseingangstüren als beschichtete Plattentüren, Farbe weiß
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Wohnungen mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
Heizverteilung:	Fußbodenheizung im EG, OG, DG
Warmwasser:	zentral über die Heizung, zusätzlich Solarpaneele auf dem Dach
Besondere Bauteile:	1 Dachgaube, 2 Balkone

Ausbau Wohnung Nr. 2

Die Wohnung Nr. 2 war nicht zugänglich. Für die Bewertung wird eine baujahrtypische, mittlere bis gehobene Ausstattung in ausreichendem Unterhaltungszustand unterstellt.

3.4 Außenanlagen

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

Hinweis: Der gesamte, hinter dem Wohnhaus befindliche Gartenbereich ist als Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss zugewiesen.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Die Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums befinden sich in gepflegtem, baualtersgerechtem Unterhaltungszustand. Augenscheinlich ist kein Instandhaltungsrückstau erkennbar. Im Jahr 2025 ist eine neue Hauseingangstür eingebaut worden.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 21.08.2025 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchswerte betragen:

Endenergieverbrauch	45 kWh/(m ² *a)
Primärenergieverbrauch	49 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse **A**.

Sondereigentum:

Grundrissgestaltung, Ausstattung und Unterhaltungszustand der **Wohnung Nr. 2** können wegen fehlender Innenbesichtigung nicht hinreichend beurteilt werden. Für die Bewertung wird eine baualtersgerechte, mittlere bis gehobene Ausstattung unterstellt. Belichtung und Besonnung der Wohnräume sind als gut einzuschätzen. Das Bad ist tagesbelichtet, das Gäste-WC ist innenliegend angeordnet. Der Balkon ist nicht überdacht.

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 Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2025** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **660,00 EUR/m²** (Zone 31120044) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	=	40 m
Fläche	=	700 m ²

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

Flurstück Nr. **3676** **387 m²** Gebäude- und Freifläche

Unter Würdigung aller Umstände, wird nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie in Kenntnis des derzeitigen Grundstücksmarktes für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von rd. **660,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **387 m²** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$387 \text{ m}^2 \quad \times \quad 660,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 255.420 \text{ EUR}$$

Bei **35/100** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die Wohnung Nr. 2:

$$255.420 \text{ EUR} \quad \times \quad 35/100 \quad = \quad 89.397 \text{ EUR}$$

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2 rd. **89.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die nachstehende Wohnflächenberechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenberechnung aus der Teilungserklärung in Verbindung mit dem Teilungsplan. Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Ergebnisse sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 2	Wohnen	22,49 m ²
	Küche/Essen	13,56 m ²
	Schlafen	13,47 m ²
	Kind	12,93 m ²
	Bad	6,43 m ²
	WC	2,93 m ²
	Vorrat	3,17 m ²
	Diele	8,84 m ²
	Balkon zu ½	5,13 m ²
		88,95 m ² ./.. 3% Putz = <u>86,28 m²</u>

Rohrertrag

Nach Angabe der WEG-Verwaltung ist die **Wohnung Nr. 2** nebst PKW-Stellplatz P 3 vermietet. Der Mietvertrag bzw. gesicherte Kenntnisse über die Höhe der Miete liegen mir nicht vor.

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 Leimen hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

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

Postleitzahlgebiet 69181 Leimen

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	8,70 – 17,76 EUR/m ² (261)	12,81 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	8,33 – 15,56 EUR/m ² (92)	12,13 EUR/m²

Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	8,24 – 17,07 EUR/m ² (3.970)	12,14 EUR/m²
> 60 - 90 m ²	8,06 – 15,64 EUR/m ² (1.557)	11,58 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 Nr. 2** von einer nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete von **11,00 EUR/m²** Wohnfläche aus. In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. K 2 enthalten.

Für den **PKW-Stellplatz P 3** im Freien wird unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenland ein Mietansatz von monatlich **30,00 EUR** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

Für einen Stellplatz im Freien sieht die ImmoWertV keine eigenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten vor. Es wird unterstellt, dass dieser in den Ansätzen für die Wohnung miteingerechnet ist.

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

Der Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im **Grundstücksmarktbericht 2024** (Datengrundlage 01.01.2024 – 31.12.2024) folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim legt seinem Ertragswertmodell, entgegen den Vorgaben der ImmoWertV 2021, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde. Das heißt, die vorgenannten Liegenschaftszinssätze sind in vorliegendem Fall nur bedingt verwendbar.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Heidelberg** hat im **Grundstücksmarktbericht 2023** folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZ) je nach Auswertungskriterium veröffentlicht:

Wohnungseigentum im Wiederverkauf Auswertungsjahr 2023

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

StAb = Standardabweichung

RND = Restnutzungsdauer

EWf = Ertragswertfaktor

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

Lage	Kaufpreisniveau in Heidelberg
1	hochpreisig
2	↑
3	↕
4	preisgünstig

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

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie auch der angesetzten Nettokaltmiete sowie der sehr langen Restnutzungsdauer (70 Jahre) wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,0 %** gewählt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (2015) errechnet sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **70 Jahren** (GND 80J. ./ Alter 10J. = RND 70J.).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 2 wird ein Sicherheitsabschlag von **2,5 %** vom vorläufigen Ertragswert vorgesehen.

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	86,28 m ²				
Nettokaltmiete	11,00 EUR/m ² WF				
Miete Stellplatz	30,00 EUR/Monat				
Bewirtschaftungskosten	rd. 16 %				
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	70 Jahre				
anteiliger Bodenwert	89.000 EUR				
Liegenschaftszinssatz	2,0 %				
Wohnung Nr. 2	86,28 m ²	x	11,00 EUR/m ²	x	12 Monate = 11.389 EUR
Stellplatz P 3	1,00 Stck.	x	30,00 EUR	x	12 Monate = <u>360 EUR</u>
Jahresrohertrag					= 11.749 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.					
• Mietausfallwagnis 2 %			228 EUR		
• Verwaltung 429 EUR/Eigentumswohnung			429 EUR		
• Instandhaltungskosten 86,28 m ² x 14,00 EUR/m ²			<u>1.208 EUR</u>		
insgesamt rd. 16 %			1.865 EUR	-	<u>1.865 EUR</u>
Jahresreinertrag					= 9.884 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag					
• anteiliger Bodenwert 89.000 EUR					
• Liegenschaftszinssatz 2,0 %					
89.000 EUR x 2,0 %				-	<u>1.780 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				=	8.104 EUR
Barwertfaktor RND 70 J. / 2,0 % = 37,50				x	<u>37,50</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	303.900 EUR
Bodenwert				+	<u>89.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				=	392.900 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-	<u>9.823 EUR</u>
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung - 2,5%					
Ertragswert				=	383.077 EUR
Ertragswert Wohnung Nr. 2 inkl. SNR an Stellplatz P 3				rd.	<u>383.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert 392.900 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 4.555 EUR/m² Wohnfläche (ca. 86,28 m²) sowie dem rd. 33,44-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (11.749 EUR).

Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 13.000 EUR für den Stellplatz im Freien liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa 4.400 EUR/m² Wohnfläche.

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. 2** nebst Keller Nr. K 2 und Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz P 3 im Freien wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **383.000,00 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 392.900 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **4.555 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 86,28 m²) inklusive Stellplatz. Bei einem überschlägigen Wertansatz von etwa 13.000 EUR für den Stellplatz im Freien liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Wohnung bei etwa **4.400 EUR/m²** Wohnfläche.

Der für die Stadt Leimen zuständige Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat noch keinen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Im **Grundstücksmarktbericht 2024** der Stadt **Mannheim** wurden für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** folgende Vergleichspreise (Untersuchungszeitraum **2024**) veröffentlicht:

Gesamtes Stadtgebiet

Wohnfläche	Mittelpreis/m ² WF	Kauffälle
71 – 95 m ²	3.296 EUR/m²	214

Die Mittelpreise wiederverkaufter Eigentumswohnungen mit 71 – 95 m² Wohnfläche lagen im Jahr 2024 innerhalb der einzelnen Stadtteile Mannheims zwischen 2.235 EUR/m² (Sandhofen und 4.251 EUR/m² (Schwetzingenstadt) Wohnfläche (Spanne zwischen 1.250 EUR/m² und 7.231 EUR/m² WF).

Laut **Grundstücksmarktbericht 2024** der Stadt **Heidelberg** liegt der Durchschnittspreis für **Eigentumswohnungen** (Wiederverkauf) im Auswertungsjahr **2023** in der Lageklasse 3 bei **3.786 EUR/m²** (Spanne zwischen 3.300 EUR/m² und 4.260 EUR/m² WF). Der Durchschnittspreis über alle Lageklassen 1 - 4 liegt bei **4.451 EUR/m²** Wohnfläche (Spanne zwischen 2.272 EUR/m² und 7.167 EUR/m² WF).

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

Gesamter Zuständigkeitsbereich (13 Kommunen)

Wohnungseigentum nach Baujahresklassen

- Baujahr 2000 bis 2014, 28 Kauffälle, Ø Baujahr 2006, Ø Wohnfläche 94 m² → **Mittelpreis 3.670 EUR/m²** Wohnfläche
- Baujahr ab 2015, 42 Kauffälle, Ø Baujahr 2023, Ø Wohnfläche 82 m² → **Mittelpreis 5.117 EUR/m²** Wohnfläche

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

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt.

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

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für

35/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Ilgen, Flurstück Nr. 3676, Goethestraße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit, dem Balkon Nr. 2 und dem Keller Nr. K 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz P 3 im Freien

entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungsstichtag 08.07.2025** gerundet auf:

380.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertachtzigtausend 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, 8. September 2025

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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



6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

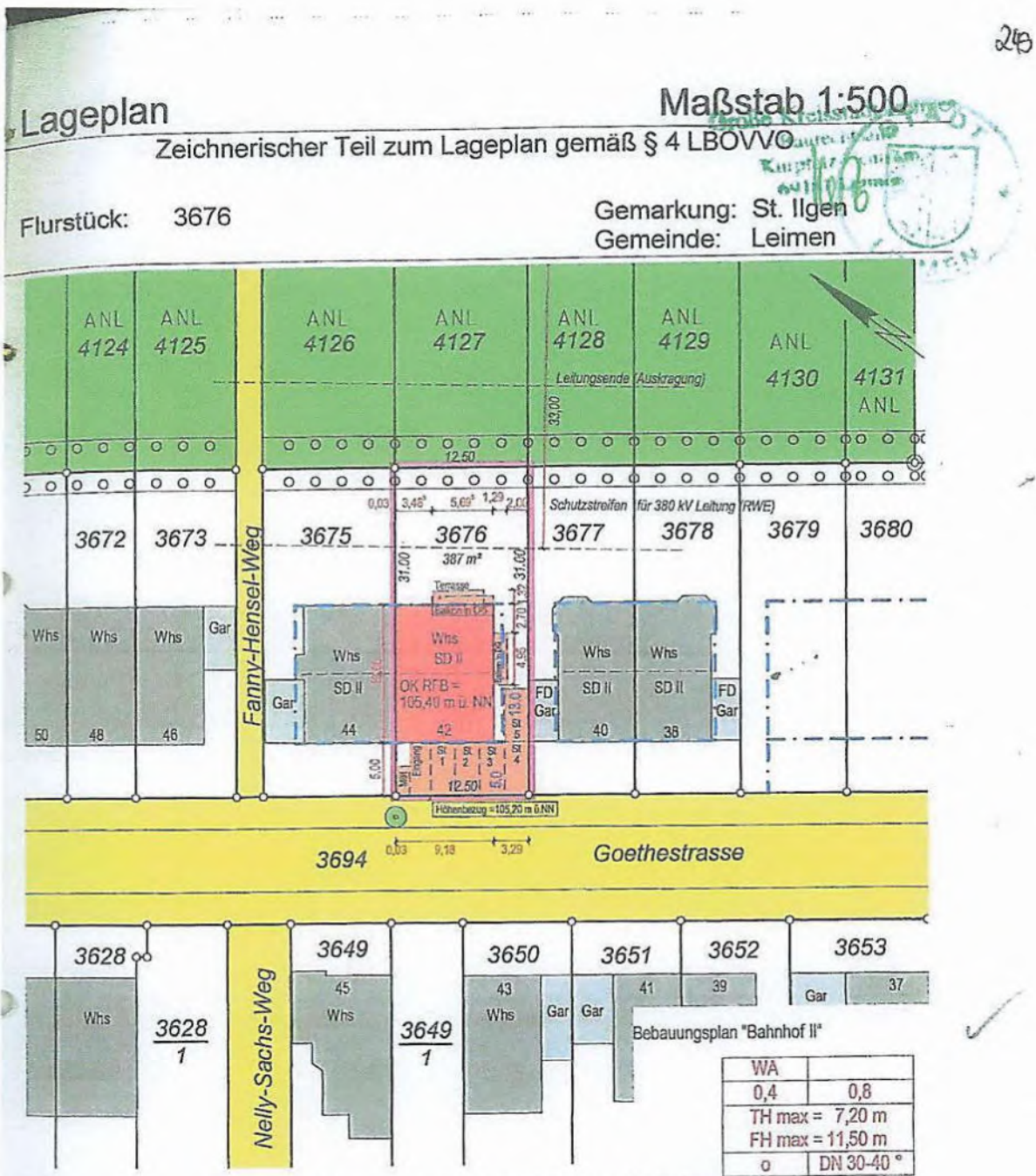
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der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

6.2 Verwendete Literatur

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

ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)

Auszug aus der Änderung vom 27.03.2014 zur Teilungserklärung vom 29.01.2024



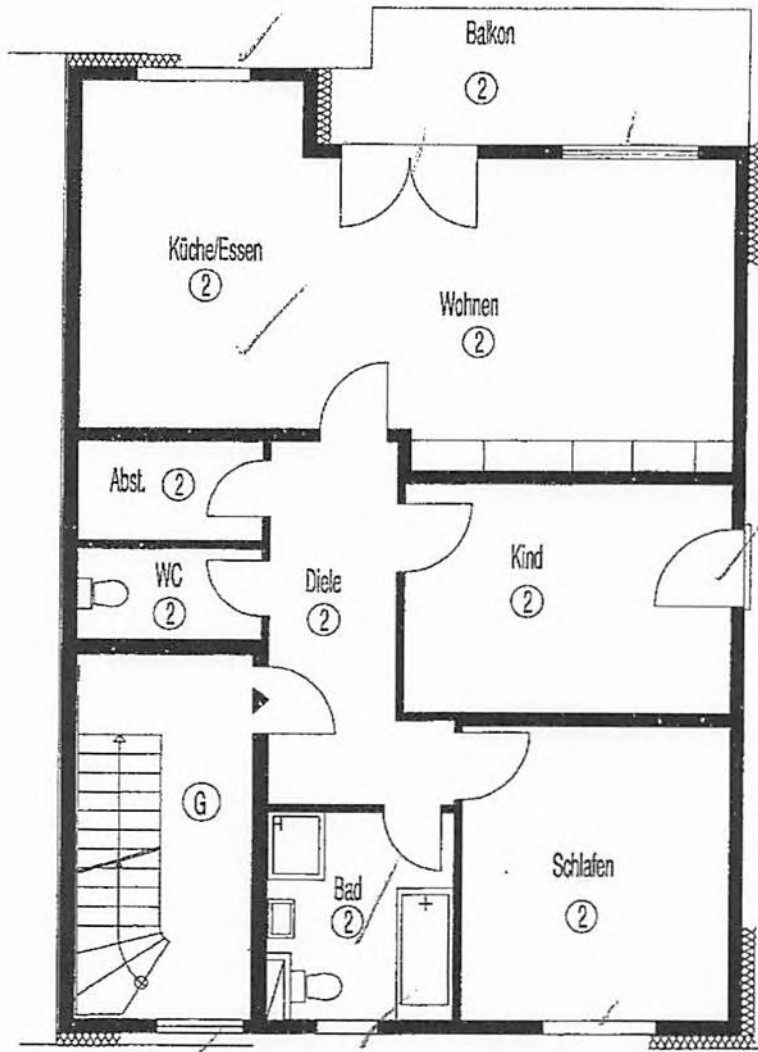
Ortsvergleich auf den angrenzenden Grundstücken wurde durchgeführt

Eventuell vorhandene Leitungen sind dem Lageplanfertiger nicht bekannt und deshalb im Lageplan nicht dargestellt. Dieser Plan darf ohne meine Erlaubnis nicht kopiert werden. Eintragungen und Änderungen durch Dritte sind als solche kenntlich zu machen.

ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

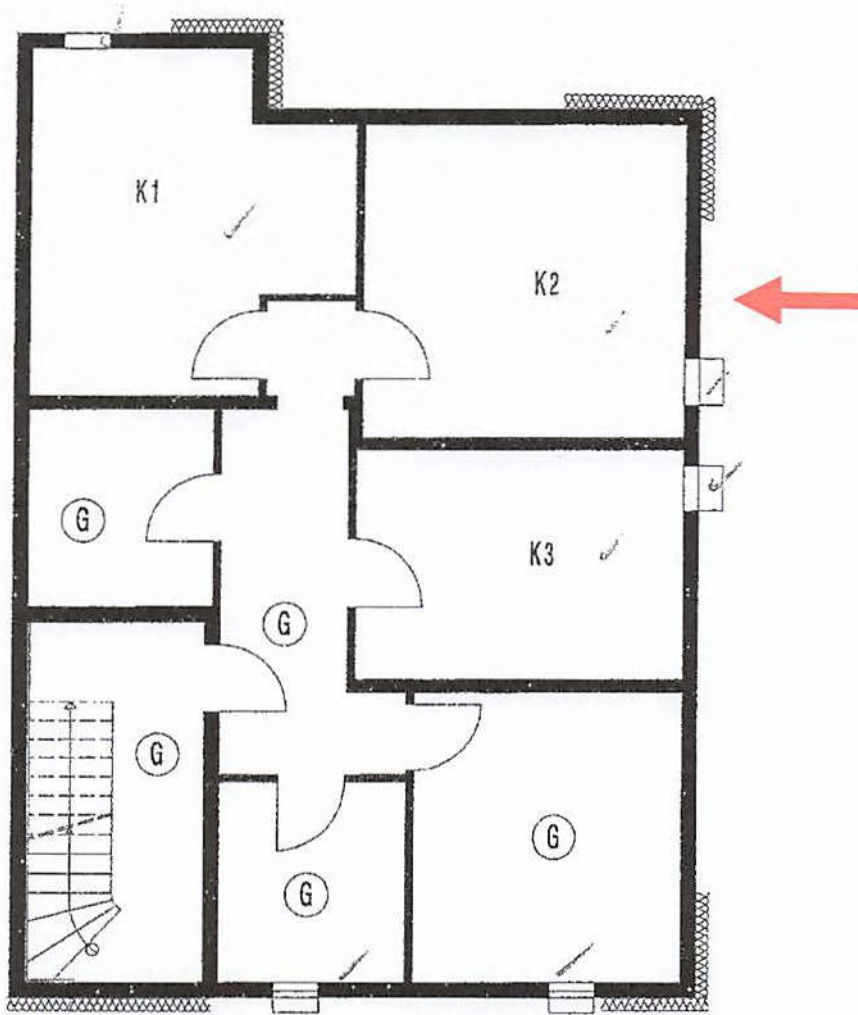
Auszüge aus der Änderung vom 27.03.2014 zur Teilungserklärung vom 29.01.2024

GRUNDRISS OBERGESCHOSS Wohnung Nr. 2

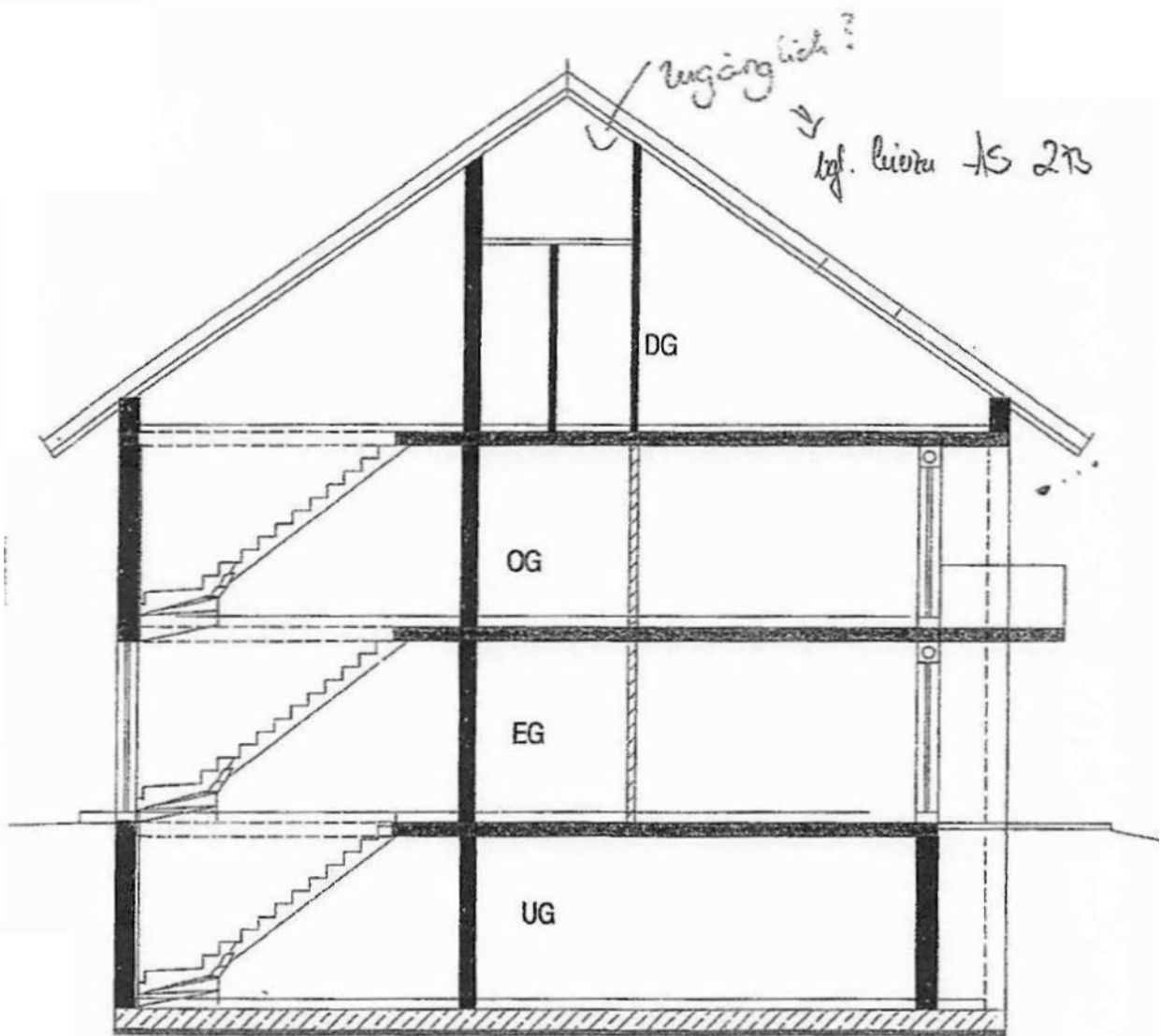


GRUNDRISS KELLERGEHOSS

Kellerraum Nr. K 2

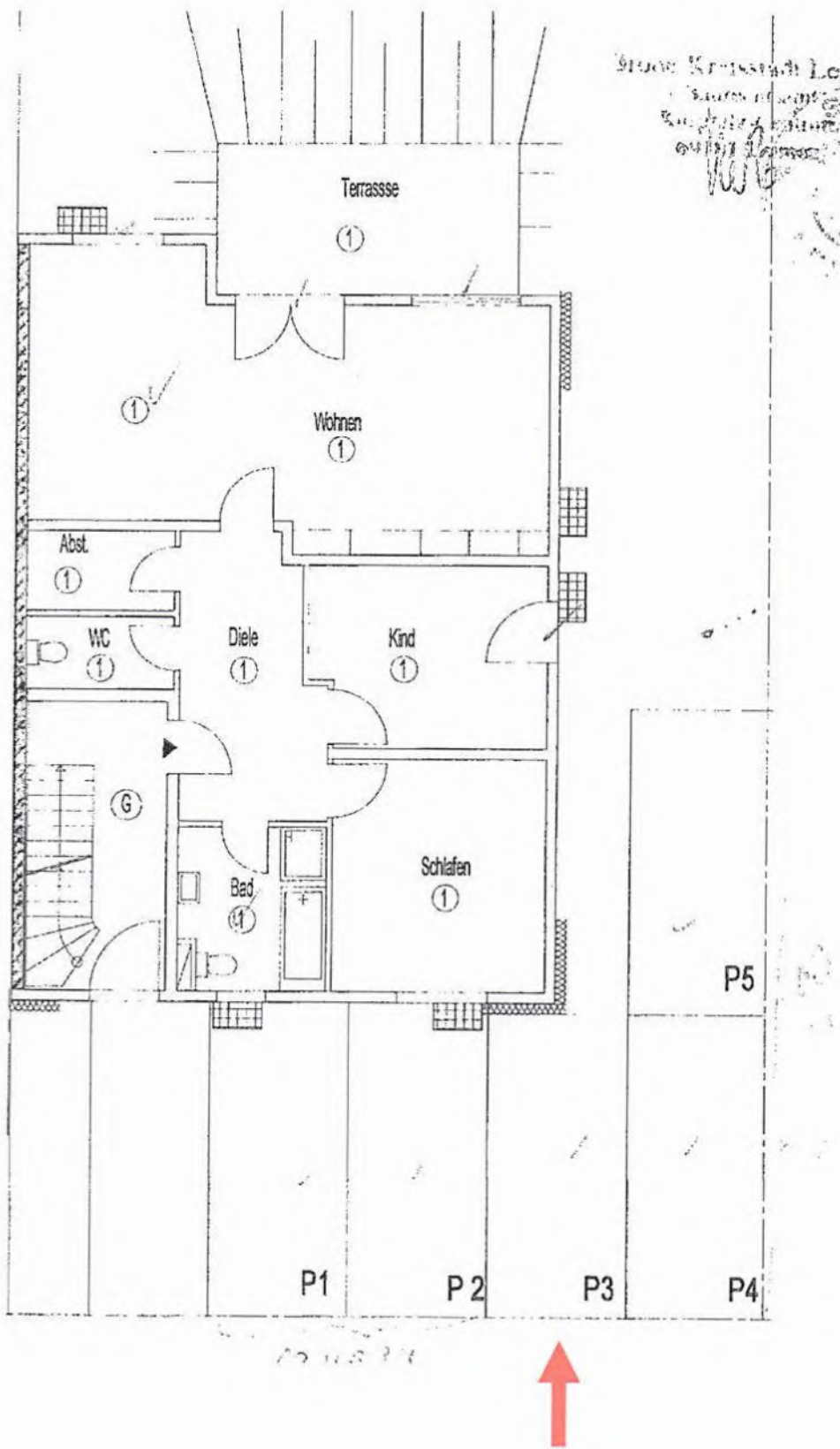


Schnitt



Lageplan Stellplätze

Stellplatz P 3



ANLAGE 3: TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 29.01.2014

Demgemäß teilt der Eigentümer den in § 1 aufgeführten Grundbesitz in Miteigentumsanteile, welche jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbunden sind wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 35/100 an dem oben aufgeführten Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen - im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet - sowie dem Keller Nr. K 1; ✓
2. Miteigentumsanteil von 35/100 an dem oben aufgeführten Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen - im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet – dem Balkon Nr. 2 sowie dem Keller Nr. K 2; ✓
3. Miteigentumsanteil von 30/100 an dem oben aufgeführten Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen - im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichnet - dem Balkon Nr. 3 sowie dem Keller Nr. K 3; /

100/100

Für Lage und Ausmaß sind die Aufteilungspläne maßgebend.

§ 4**Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums**

- (1) Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG. ✓
- (2) Gegenstand des Sondereigentums sind die in dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes soweit sie verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers das nach § 14 WEG zulässige Maß beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Auszug aus der Bewilligung vom 11.09.2015

71

Unter Bezugnahme auf die Berechtigung in § 17, Abs. 3 der Teilungserklärung beim erstmaligen Verkauf Sondernutzungsrechte an Pkw-Abstellplätzen zuordnen zu dürfen, wird der mit Urkunde vom 13.08.2015 verkauften und belasteten Wohnung Nr. 2 (UR- Nr. 429/15 und 430/15 des amtierenden Notars) der Pkw-Abstellplatz - im Freien - im Aufteilungsplan mit P 3 bezeichnet, zugeordnet.

Das Sondernutzungsrecht an diesem Stellplatz ist Bestandteil des Kauf- und Belastungsgegenstandes.

Es wird **bewilligt** und **beantragt** das Sondernutzungsrecht in das Grundbuch einzutragen.

Ansonsten verbleibt es bei den Bestimmungen der Urkunden Nr. 429/15 und 430/15, jeweils des amtierenden Notar. Alle darin enthaltenen Vollmachten und Notarermächtigungen werden hiermit wiederholt.

Diese Niederschrift ist wie die Haupturkunden auszufertigen.

Diese Urkunde wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

ANLAGE 4:

OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Goethestr. 42, Wohnung Nr. 2, Stpl. P 3



Gartenansicht Goethestr. 42, Wohnung Nr. 2



Straßenfassade und Giebelansicht Goethestr. 42



Hauseingang



Treppenhaus, Eingangsbereich



Geschosstreppe



Abschlussstür Wohnung Nr. 2



Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss



Heizung



Warmwasserbehälter

ANLAGE 5:

BAULASTENAUSKUNFT



Bauamt



Stadt Leimen • Postfach 1320 • 69171 Leimen

An

Immobilienbewertung Richter

R7, 33

68161 Mannheim

69181 Leimen

Rathausstr. 8

Tel. 06224/704-0

Dienstgebäude: Rathausstr. 1-3

Baurechtsamt

Sachbearbeiter: Herr Stroh

Tel. 06224/704-195

Fax: 06224/704-151

E-Mail: alexander.stroh@leimen.de

Leimen, 08.07.2025

**Grundstück der Gemarkung 69181 Leimen-St. Ilgen
Goethestraße 42, Flst. Nr. 3676
Auskunft aus dem Baulastenbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Richter,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück Flst. Nr. 3676 **Nicht** mit Baulasten belastet ist.

Diese Auskunft ist gem. Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Leimen gebührenpflichtig.
Die Rechnung geht Ihnen in den nächsten Tagen per Post zu.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Stroh
Baurechtsamt

