

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Rechtspfleger
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

fertiggestellt: 17.02.2022
Az.-Gericht: 5 K 66/21

Wertermittlungen-Gaitzsch
An der Pfinz 5, 76229 Karlsruhe

Thomas Gaitzsch
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
DIA Zert (F)
Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702

Fax: 0721 / 453 8703

Mobil: 0178 / 239 6024

Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de

Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Wiesloch, Blatt 5917 eingetragenen **108/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagen bebauten Grundstück in 69168 Wiesloch, Baiertaler Straße 84 , verbunden mit dem **Sondereigentum an einer Wohnung im 1. OG nebst Balkon und einem Kellerraum im UG** , im **Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz im Freien im Aufteilungsplan mit Nr. A bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für evtl. bestehende Mängel u. Schäden (Innenbesichtigung war nicht möglich) zum Stichtag 04.02.2022 ermittelt mit rd.

193.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7.....	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	15
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16

4.4.3	Ertragswertberechnung	18
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	18
4.5	Sachwertermittlung.....	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Sachwertberechnung.....	25
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.5	Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung.....	31
4.6.6	Verkehrswert.....	32
5	Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung	33
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
7	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Baiertaler Straße 84 69168 Wiesloch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wiesloch, Blatt 5917, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wiesloch, Flurstück 9074/11 (1.190 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 17.11.2021 (Zwangsversteigerungsverfahren 5 K 66/21) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.02.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 04.02.2022 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 13.01.2022 und 25.01.2022 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Bewertungsobjekt, die Wohnung Nr. 7, konnte lediglich von außen besichtigt werden, da dem Sachverständigen der Zugang zum Sondereigentum nicht ermöglicht wurde. Die Innenräume des gemeinschaftlichen Eigentums konnten überwiegend durch den Sachverständigen in Augenschein genommen werden. Die Bewertung des Sondereigentums erfolgt nach dem äußeren Anschein und den vorhandenen Unterlagen aus der Bauakte (Baupläne, Baubeschreibung). Der Bewertung werden vorerst ein durchschnittlicher baujahresgemäßer Ausstattungsstandard und die Mängel- und Schadensfreiheit des Sondereigentums unterstellt. Das verbleibende Restrisiko eines schlechteren Ausstattungsstandards – als in der Bewertung unterstellt – bzw. von evtl. bestehenden Bauschäden oder -mängeln am Sondereigentum wird am Ende des Gutachtens durch einen zusätzlichen Risikoabschlag gewürdigt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Lageplan• Grundbuchauszug vom 16.08.2021• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte• Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB• planungsrechtliche Gegebenheiten (Auszug aus dem Bebauungsplan)• Baubeschreibung aus der Bauakte• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Angaben zur Historie des Gebäudes

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Wiesloch (ca. 26.000 Einwohner); Stadtteil Altwiesloch
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 17 km); Mannheim (ca. 39 km); Schwetzingen (ca. 18 km); Speyer (ca. 28 km); Bruchsal (ca. 32 km); Sinsheim (ca. 18 km); <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 102 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (ca. 3,5 km); A5 (ca. 7,5 km) <u>Bahnhof:</u> Wiesloch/Walldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im östlichen Teil von Altwiesloch gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus) beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; eher mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch regen Straßenverkehr auf Baiertaler Straße)
Topografie:	Hanglage; von der Baiertaler Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Breite:</u> ca. 30 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 1.190 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Baiertaler Straße:</u> Ortsverbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L547); Straße mit regem Durchgangsverkehr <u>Am Schlangengrund:</u> Wohnstraße; Straße mit durchschnittlichem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	<u>Baiertaler Straße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt <u>Am Schlangengrund:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Garagen; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Lt. schriftlicher Auskunft der örtlichen Umweltbehörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.08.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wiesloch, Blatt 5917 folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk, Insolvenzvermerk.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Altwiesloch" folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Flachdach

Hinweis:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die genauen und detaillierten Festsetzungen aus dem Plan- und Schriftteil des Bebauungsplanes zu entnehmen sind.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (10 Wohnungen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Einzelgaragen und 6 Pkw-Stellplätze im Freien;

Das Bewertungsobjekt, die Wohnung Nr. 7 war zum Besichtigungstermin eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 und Installationen (Heizung, Elektro, 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert (UG talseitig voll sichtbar); Flachdach; freistehend
Baujahr:	1966 (lt. Bauakte)
Modernisierung:	siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Wohnung im 1. OG ist über das Treppenhaus nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:

- Treppenhaus
- gemeinschaftlicher Abstellraum
- Trockenraum
- Heizungsraum
- Kellerflure
- Abstellräume (Kellerräume) zu Wohnungen
- 1 Wohnung

Erdgeschoss:

- Treppenhaus mit Hauseingang
- 3 Wohnungen

1. Obergeschoss:

- Treppenhaus
- 3 Wohnungen

2. Obergeschoss:

- Treppenhaus
- 3 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk (Hohlblocksteine)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag; einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung, feststehendes Seitenteil mit Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Betonplatte <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Flachdachabdichtung (vermutl. Bitumenabdichtung mit Bekiesung), innenliegende Dachentwässerung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutl. durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingel- und Türsprechanlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung im Heizungsraum im UG, Baujahr 2016; in Wohnung vermutl. Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; vermutl. Erdtank unter Zufahrt zu Pkw-Stellplätzen im Freien, Baujahr vermutl. 1966
Lüftung:	vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (vermutl. herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allg. durchschnittlich gut. Es besteht ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Modernisierungsbedarf besteht lt. Hausverwaltung kurz- bis mittelfristig in der Modernisierung der Dachabdichtung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauern und Außentreppe, bedingt Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an einer Wohnung im 1. OG nebst Balkon und einem Kellerraum im UG im Aufteilungsplan jeweils mit Nr.7 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt lt. Berechnung des Sachverständigen 80,41 m ²

Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad/WC, 1 Balkon, 1 Abst., 1 Kellerraum;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Zimmer 1 rd. 24 m² Fenster nach Westen• Zimmer 2 rd. 19 m² Fenster nach Osten• Zimmer 3 rd. 12,5 m² Fenster nach Osten• Küche rd. 7,5 m² Fenster nach Osten• Flur rd. 10 m² innenliegend• Abst. rd. 0,25 m² innenliegend• Bad/WC rd. 5 m² Fenster nach Osten• Balkon rd. 8 m² (tats. Fläche) nach Westen liegend• Kellerraum rd. 4,5 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutl. gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutl. mittlerer Ausstattungsstandard; Bad/WC: vermutl. Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	vermutl. mittlerer Ausstattungsstandard; vermutl. allg. Tapeten; Bad/WC: vermutl. Fliesen
Deckenbekleidungen:	vermutl. mittlerer Ausstattungsstandard; vermutl. allg. Tapeten
Fenster:	vermutl. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; vermutl. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> vermutl. glatte Türen (Holz bzw. Holzwerkstoff), vermutl. mit Anstrich oder Kunststoffbeschichtung; tlw. vermutl. mit Glasfüllungen; vermutl. mit Holzzargen
sanitäre Installation:	vermutl. allg. durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad/WC:</u> 1 Badewanne, 1 WC, 1 Waschbecken (lt. Plänen) <u>Küche:</u> vermutl. Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten; Dem Gutachten wird unterstellt, dass die Küchenausstattung kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 2 i.V.m. § 93 BGB und entsprechend der ortsüblichen Verkehrsschauung auch kein Zubehör nach § 97 BGB ist (siehe dazu Entscheidung d. OLG Karlsruhe v. 12.11.1987 – 9 U 216/86 -).

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutl. keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	Wie bereits erwähnt, wird der Bewertung vorerst die Mängel- und Schadensfreiheit des Sondereigentums unterstellt. Das verbleibende Restrisiko von evtl. bestehenden Bauschäden oder -mängeln am Sondereigentum, die durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung ggf. nicht festgestellt werden konnten, wird am Ende des Gutachtens durch einen zusätzlichen Risikoabschlag gewürdigt.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist vermutl. allg. baujahresgemäß; Es besteht vermutl. ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Das verbleibende Restrisiko eines evtl. schlechteren Unterhaltungszustandes, als in der Bewertung vorerst angenommen, wird am Ende des Gutachtens im zusätzlichen Risikoabschlag gewürdigt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Pkw-Abstellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. A bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Es wird unterstellt, dass keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum vorhanden sind.
Instandhaltungsrücklage:	Der Bewertung wird das Vorhandensein einer Instandhaltungsrücklage in üblicher Höhe unterstellt. Lt. Hausverwaltung wird für die kurz- bis mittelfristig anstehende Dachsanierung eine Sonderumlage von ca. 10.000 € je Wohnung notwendig werden.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 108/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhause und Garagen bebauten Grundstück in 69168 Wiesloch, Baiertaler Straße 84 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im 1. OG nebst Balkon und einem Kellerraum im UG, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz im Freien im Aufteilungsplan mit Nr. A bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesloch	5917	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Wiesloch	9074/11	1.190 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungseigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer bundesweiten Untersuchung je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren / Sachwertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende **Rendite** (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Eigentumswohnungen vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen **Eigennutzung** verwendet (gekauft oder errichtet) werden (z.B. individuelle Penthousewohnungen).

Die hier zu bewertende Eigentumswohnung wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl als **Rendite-(Miet-) als auch als Eigennutzungsobjekt** angesehen.

Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Eigentumswohnungen stehen die für marktkonforme Ertrags- und Sachwertermittlungen **erforderlichen Daten** (EWV: marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze; SWV: Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall werden das Ertrags- und das Sachwertverfahren **gleichrangig** angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 90 005) **410,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W MFH (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W MFH (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.190 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	410,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	04.02.2022	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	ohne Verkehrsbelastung	mit Verkehrsbelastung	×	0,80	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	341,12 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W MFH (Wohnbaufläche)	W MFH (Wohnbaufläche)	×	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	341,12 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	341,12 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	341,12 €/m²
Fläche	×	1.190 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	405.932,80 € <u>rd. 406.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2022 insgesamt **406.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenpreisentwicklung.

E2 - Lage:

ziemlich starke Verkehrsbelastung an Baiertaler Straße (Anpassung sachverständig unter Hinzuziehung der Angaben des Gutachterausschusses)

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 108/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	406.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	406.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 108/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	43.848,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 43.848,00 € <u>rd. 43.800,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2022 **43.800,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung Nr. 7 im 1. OG	80,41	8,75	703,59	8.443,08
Summe		80,41		703,59	8.443,08

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.443,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.668,86 €
jährlicher Reinertrag	= 6.774,22 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,65 % von 43.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 722,70 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.051,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,65 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,427
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 159.923,52 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 43.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 203.723,52 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 203.723,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 208.723,52 €
	rd. 209.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	350,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.150,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	168,86
Summe			1.668,86 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Auswertungen bezüglich des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde daher auf der Grundlage der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung überregionaler Marktauswertungen sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (lt. Bauakte) 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	B08
Summe		10,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02 Fenster:

vermutl. 1996 Modernisierung der Fenster und Außentüren

B03 Leitungssysteme:

vermutl. 1996 verschiedene Teilmodernisierungen

B04 Heizung:

2016 neue Öl-Zentralheizung

B05 Außenwände:

2016 Einbau Wärmedämmverbundsystem

B06 Bäder/Wc's

vermutl. 1996 Bad/WC modernisiert

B07 Innenausbau:

vermutl. verschiedene (Teil-)Modernisierungen

B08 Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen noch heutigen Ansprüchen.

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1966 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 56 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 35 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 33 Jahre =) 1989.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sondernutzungsrecht an Pkw-Abstellplatz im Freien 	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerten). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	129,33 m ²
Baupreisindex (BPI) 04.02.2022 (2010 = 100)	146,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	689,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.012,14 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	130.900,07 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	9.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	139.900,07 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• prozentual	48,53 %
• Faktor	0,5147
Zeitwert	
• Gebäudewert	72.006,57 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	72.006,57 €
anteilig mit	100 %
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	72.006,57 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		72.006,57 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	2.880,26 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	74.886,83 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.800,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	118.686,83 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,65
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	195.833,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	200.833,27 €
	rd.	201.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der anteiligen Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	22,0 %	70,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
 Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	7,5	46,13
2	670,00	22,0	147,40
3	765,00	70,5	539,33
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			732,86
gewogener Standard =			2,7

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		732,86 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,95
• Dreispänner	×	0,97
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Gebäudekonzeption (geringerer Kelleranteil)	×	1,02
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	688,84 €/m² BGF
	rd.	689,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Entsprechend dem vorliegenden Wertermittlungsmodell wurde der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Balkon	9.000,00 €	100 %	9.000,00 €
Summe			9.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Modell der NHK 2010 unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (72.006,57 €)			2.880,26 €
Summe			2.880,26 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Objektart des Bewertungsobjektes keine eigenen Auswertungen bezüglich der anzusetzenden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung überregionaler Marktauswertungen sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Lagen mit vergleichbarem Bodenwertniveau rd. 65 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	5.000,00 €
• Sondernutzungsrecht an Pkw-Abstellplatz im Freien	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die Ertrags- bzw. Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Ertrags- und Sachwert abgeleitet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **209.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **201.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[201.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 209.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 205.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung

Wie bereits im Gutachten ausgeführt, wurde dem Sachverständigen zum Ortstermin keine Innenbesichtigung des Sondereigentums ermöglicht. Entsprechend dem äußeren Eindruck wurden der Bewertung ein allgemein durchschnittlicher baujahresgemäßer Ausstattungsstandard und die Mängel- und Schadensfreiheit unterstellt.

Da jedoch ein Restrisiko bezüglich eines schlechteren Ausstattungsstandards und von evtl. vorhandenen Mängeln und Schäden aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung besteht, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

In der Bewertungspraxis sind Abschläge aufgrund einer nicht stattgefundenen Innenbesichtigung je nach Objektgröße zwischen 5% bis 10% - 15 % üblich. Diese Abschläge werden auch deshalb vom Markt vorgenommen, da alle Bewertungsdaten aus Kaufpreisen abgeleitet werden, die durch ein übliches Marktverhalten, was eine ausreichende Inaugenscheinnahme des Objektes durch den Kaufinteressenten beinhaltet, zustande gekommen sind.

Für das Bewertungsobjekt, das Wohnungseigentum Nr. 7, wird ein **Risikoabschlag von rd. 12.000,00 €** aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung als angemessen erachtet (ca. 6 % von 205.000,00 €).

Der daraus abgeleitete **Verkehrswert** beträgt **193.000,00 €** (205.000,00 € - 12.000,00 €).

4.6.6 Verkehrswert

Eigentumswohnungen mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertrags- und Sachwert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **209.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **201.000,00 €**.

Der **Risikoabschlag** aufgrund **nicht möglicher Innenbesichtigung** wurde mit **12.000,00 €** angesetzt. Der daraus abgeleitete **Verkehrswert** beträgt **193.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 108/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagen bebauten Grundstück in 69168 Wiesloch, Baiertaler Straße 84 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im 1. OG nebst Balkon und einem Kellerraum im UG, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz im Freien im Aufteilungsplan mit Nr. A bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesloch	5917	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiesloch		9074/11

wird unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2022 mit rd.

193.000 €

in Worten: einhundertdreundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Karlsruhe, den 17. Februar 2022

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

II.

- a) ob Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) Verwalter (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung, sowie Höhe des Wohngeldes,
- c) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) eher mittlere Wohnlage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1),
- b) Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist allg. durchschnittlich gut. Es besteht ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Modernisierungsbedarf besteht lt. Hausverwaltung kurz- bis mittelfristig in der Modernisierung der Dachabdichtung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach. Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist vermutl. allg. baujahresgemäß. Es besteht vermutl. ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich guten Zustand. (siehe auch Angaben in der Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen unter Pkt. 3.)
- c) Lt. mündlicher Auskunft des örtlichen Bauamts bestehen keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. (siehe auch Angaben zur öffentlich rechtlichen Situation unter Pkt. 2.5).
- d) So weit ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadensgutachter beurteilt werden.

II.

- a) Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (siehe auch Angaben zu Altlasten unter Pkt. 2.3. Erschließung, Baugrund)
- b) Panz Hausverwaltung GmbH, - Campus Leimen -, Paul-Ehrlich-Straße 1, 69181 Leimen (St. Ilgen)
Wohngeld: monatlich 289,40 €
- c) Objekt eigengenutzt
- d) Der Sachverständige erlangte keine Hinweise bezüglich einer Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e) es ist vermutl. kein Gewerbebetrieb vorhanden (Wohnung)
- f) vermutl. keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (Wohnungseinrichtung)
- g) Es liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

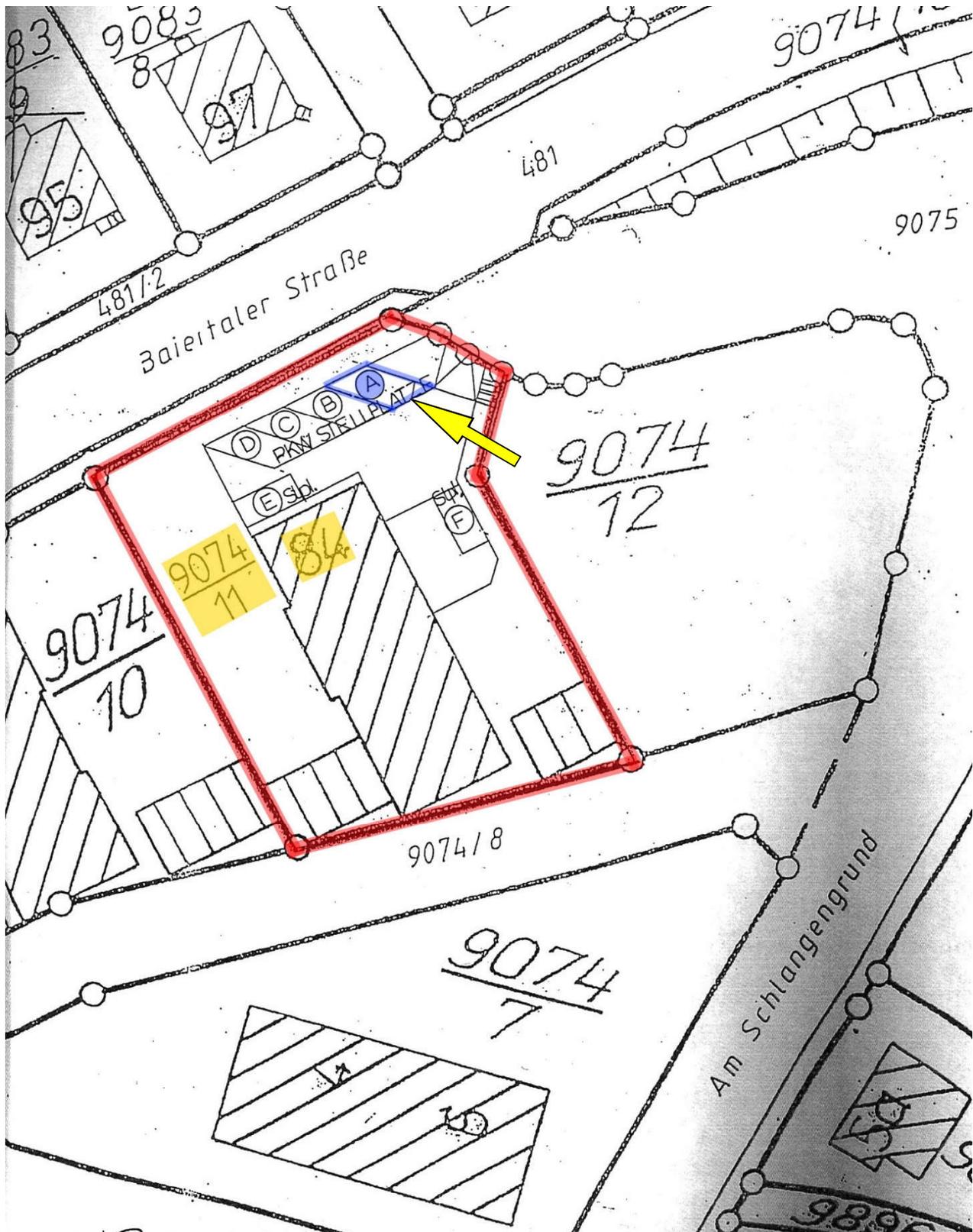
Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



mit Kennzeichnung der Lage des Pkw-Abstellplatzes Nr. A im Freien

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 1



Foto Nr. 1: Ansicht von NW von der Baiertaler Straße mit Kennz. der Wohnung Nr. 7



Foto Nr. 2: Ansicht von NO von der Baiertaler Straße mit Kennz. der Wohnung Nr. 7



Foto Nr. 3: Ansicht von Osten von der Zufahrt mit Kennz. des Pkw-Abstellplatzes Nr. A



Foto Nr. 4: Ansicht Osten (Hauseingang) mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 7



Foto Nr. 5: Ansicht von SO vom Am Schlangengrund mit Kennz. der Wohnung Nr. 7



Foto Nr. 6: Ansicht von SW vom Am Schlangengrund mit Kennz. der Wohnung Nr. 7

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

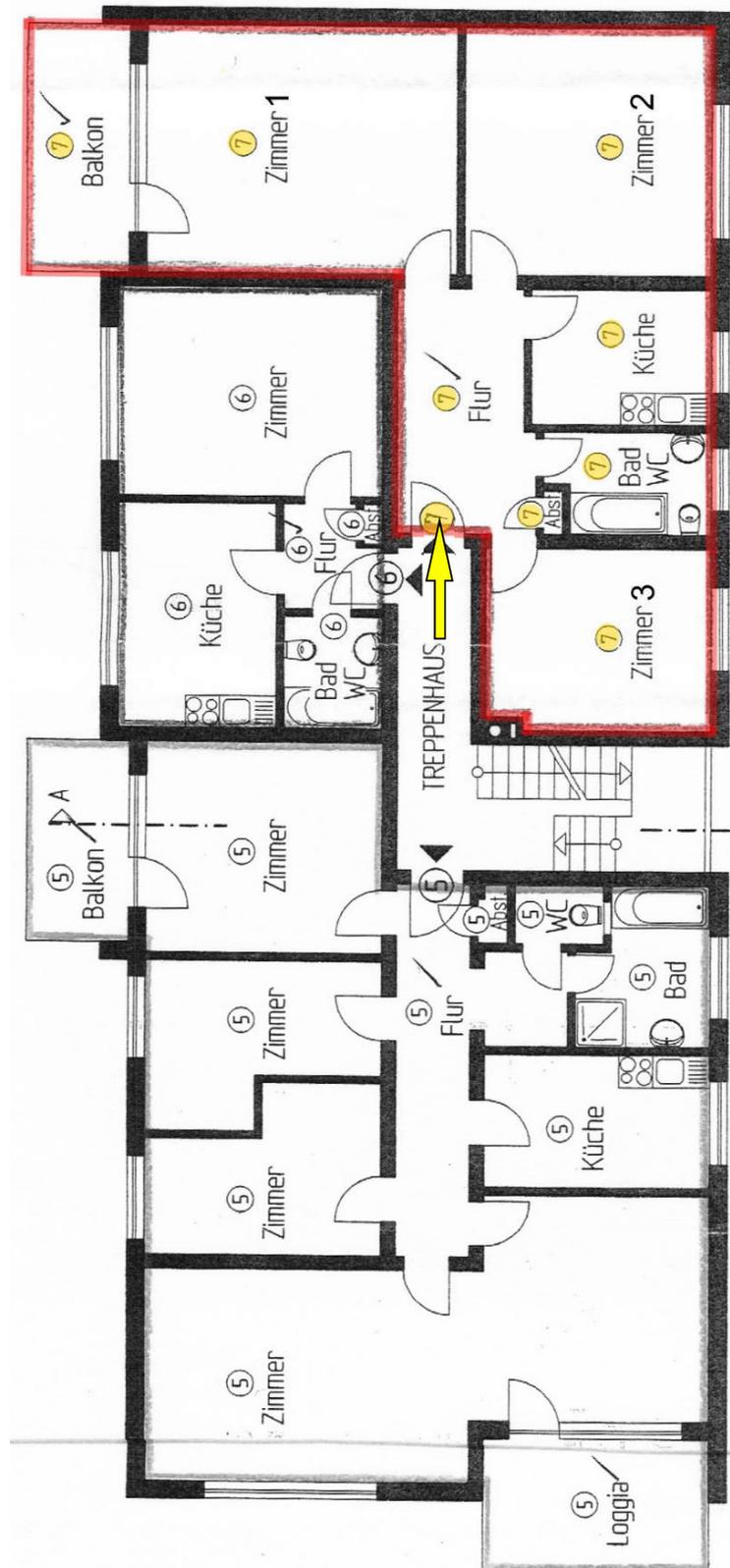
Seite 1 von 5



Grundriss Untergeschoss mit Kennzeichnung der Lage des Abstellraumes (Kellerraumes) Nr. 7

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

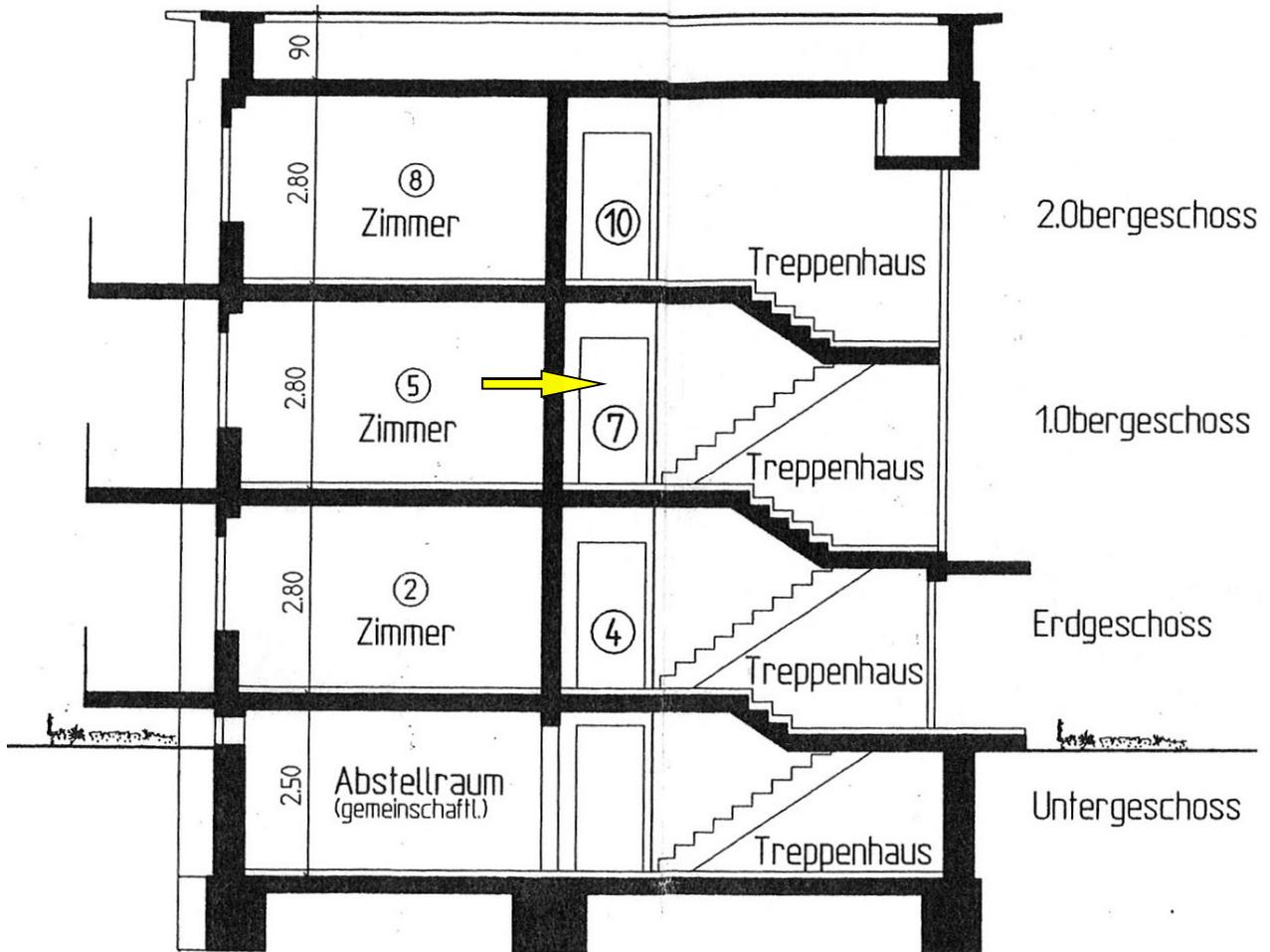
Seite 2 von 5



Grundriss 1.OG mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 7

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

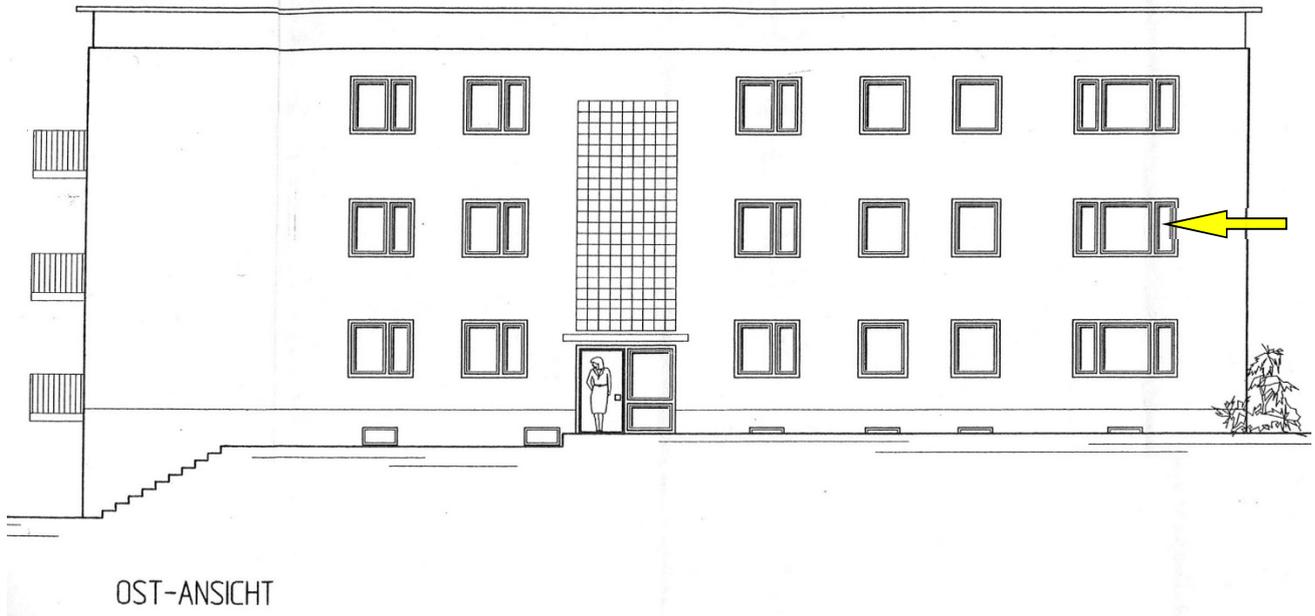
Seite 3 von 5



Schnitt (mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 7)

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 5



Ansicht von Osten (Hauseingang) mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 7



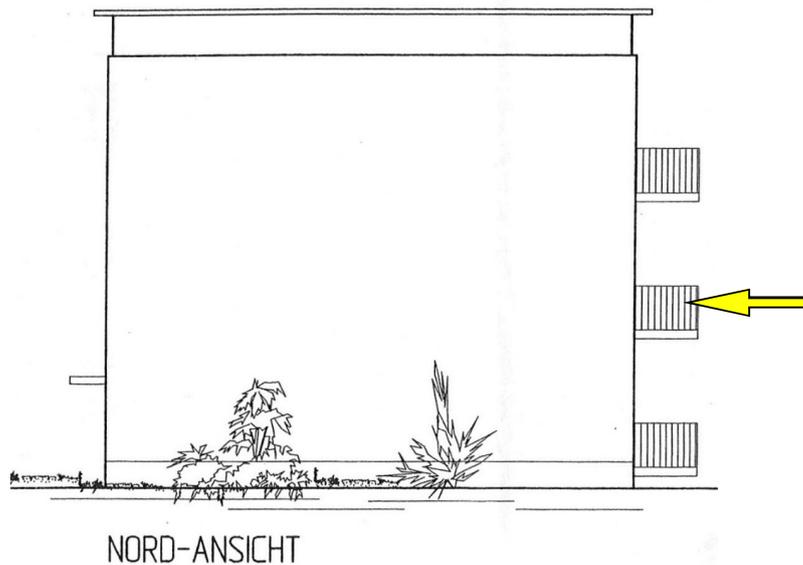
Ansicht von Süden von der Straße Am Schlangengrund

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 5



Ansicht von Westen (Rückansicht) mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 7



Ansicht von Norden von der Baiertaler Straße mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 7

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen (aus Plan herausgemessen) nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Baiertaler Straße 84, 69168 Wiesloch
 Mieteinheit: Wohnung Nr. 7 im 1. OG

1	Flur	1	+	1,00	4,400	0,030	2,200	0,030	9,48	1,00	9,48	9,94
2	Flur	1	+	1,00	1,850	0,030	0,250	0,000	0,46	1,00	0,46	9,94
3	Abst.	2	+	1,00	0,800	0,030	0,300	0,030	0,21	1,00	0,21	0,21
4	Bad/WC	3	+	1,00	1,850	0,030	2,500	0,030	4,50	1,00	4,50	4,89
5	Bad/WC	3	+	1,00	0,900	0,030	0,450	0,000	0,39	1,00	0,39	4,89
6	Küche	4	+	1,00	2,450	0,030	3,200	0,030	7,67	1,00	7,67	7,67
7	Zimmer 1	5	+	1,00	4,450	0,030	5,450	0,030	23,96	1,00	23,96	23,96
8	Zimmer 2	6	+	1,00	4,450	0,030	4,350	0,030	19,09	1,00	19,09	19,09
9	Zimmer 3	7	+	1,00	3,250	0,030	4,000	0,030	12,78	1,00	12,78	12,62
10	Zimmer 3	7	-	Schornstein	0,250	0,000	0,650	0,000	0,16	1,00	-0,16	12,62
11	Balkon	8	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	4,500	0,000	1,800	0,000	8,10	0,25	2,03	2,03
Summe Wohnfläche Mieteinheit											80,41	m ²

Die in vorstehender Wohnflächenberechnung ermittelte Wohnfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar! Für Mietfestsetzungen ist sie nicht geeignet!

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der anteiligen Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Baiertaler Straße 84, 69168 Wiesloch

Mieteinheit: Wohnung Nr. 7 im 1. OG

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung des Bewertungsobjekts und dem NHK-Wohnflächenfaktor (BGF/WF) für diesen Gebäudetyp.

lfd. Nr.	Nutzeinheit/ Grundrissebene	Wohnfläche (ohne Balkone) (m ²)	Wohnflächenfaktor (BGF/WF) (m ² /m ²)	Anteilige Brutto-Grundfläche	Erläuterung
1	Wohnung Nr. 7 im 1. OG	78,38	1,65	129,33	
Summe anteilige Brutto-Grundfläche				129,33	m²

Die in dieser Berechnung festgestellte anteilige Gebäude-Grundfläche ist nur als Datengrundlage im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar.

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

