

Auftragnehmer:
Christine Glünz-Muth
Immobilienbewertung

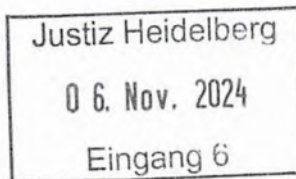
- Zertifizierte Sachverständige (esA)
- Dozentin der europäischen Sachverständigen Akademie



Dunantstr. 14
75031 Eppingen
Mobil 0176 34934621
info@gluenz-immowert.de
www.gluenz-immowert.de

Datum: 02.10.2024
Nummer: GA_1319_2403

Amtsgericht Heidelberg
Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
in 69120 Heidelberg, Max-Wolf-Str. 8



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.09.2024 ermittelt mit rd.

2.150.000 €

Aktenzeichen des Gerichts: (3) 2 K 137/37

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Es wurde in 4 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine pdf versandt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
4.2	Dreifamilienhaus.....	12
4.2.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.2	Gebäudebeschreibung.....	12
4.3	Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Ertragswertermittlung	16
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	17
5.4.3	Ertragswertermittlung	19
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	20

5.5	Sachwertermittlung	24
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	24
5.5.3	Sachwertermittlung	26
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
5.6	Verkehrswert	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
6.3	Links	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	(3) 2 K 137/23
Objektart	Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse	Max-Wolf-Str. 8, 69120 Heidelberg
Katasterbezeichnung	Gemarkung Heidelberg Flurstück 5760/11
Fläche	641 m ²
Baujahr	1937
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer	37 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2024
Qualitätsstichtag	17.09.2024
Ergebnis der Bodenwertermittlung	1.650.000 €
Ergebnis der Sachwertermittlung (inkl. Bodenwert)	2.150.000 €
Ergebnis der Ertragswertermittlung (inkl. Bodenwert)	2.240.000 €
Verkehrswert	2.150.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Max-Wolf-Str. 8 69120 Heidelberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heidelberg, Blatt 40.457, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heidelberg, Flurstück 5760/11, zu bewertende Fläche 641 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Auftrag vom 15.03.2024 (Datum der Beglaubigung des Beschlusses)
---------------	--

Eigentümer:

In Erbengemeinschaft

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 12.03.2024, soll im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert durch ein schriftliches Sachverständigengutachten zur Vorbereitung des Versteigerungstermins erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.09.2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 21.08.2024 fristgerecht eingeladen. Es konnte das gesamte Gebäude samt Freiflächen besichtigt werden, die Lichtverhältnisse waren zum Zeitpunkt der Besichtigung gut.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zu Besichtigung erschienen sind neben der Sachverständigen Frau Christine Glünz-Muth, und

deren Ehemann. war nicht anwesend.
war um 16.30 Uhr (angesetzter Zeitpunkt der Ortsbesichtigung) vor Ort, die Besichtigung begann um 16.45.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Flurkartenauszug
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2023 und vom 27.08.2024
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskünfte bei den jeweils zuständigen Ämtern der Stadt Heidelberg
- Auskünfte beim Gutachterausschuss der Stadt Heidelberg
- Grundstücksmarktbericht von Heidelberg
- Mietspiegel von Heidelberg
- Recherchen in verschiedenen Immobilienportalen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt.
- Auskünfte bei regionalen Maklern und Hausverwaltungen

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg

Ort und Einwohnerzahl

Heidelberg ist eine kreisfreie Stadt in der Metropolregion Rhein-Neckar. Heidelberg hat ca. 163.000 Einwohner und zählt mit dem Demografietyt 11 zu den sehr wohlhabenden Städten in der Region der Wissensgesellschaft.

Heidelberg ist bekannt für seine historische Altstadt und renommierte Universitäten.

Die Altersstruktur ist jung, da viele Studierende in der Stadt leben. Etwa 38% der Einwohner sind jünger als 30 Jahre, knapp 16 % älter als 65.

Neben der deutschen Bevölkerung leben hier viele internationale Studierende und Fachkräfte aus verschiedenen Ländern. Mit einem Ausländeranteil von 19 % ist Heidelberg geprägt von Internationalität und Weltoffenheit.

Heidelberg hat eine starke Wirtschaft, die von der Universität und der Forschung geprägt ist. Die Stadt ist ein Zentrum für Wissenschaft und Technologie, was zahlreiche Arbeitsplätze schafft. Es gibt eine Vielzahl von Unternehmen in den Bereichen Dienstleistungen, Gesundheitswesen und Tourismus.

Neuenheim ist ein Stadtteil von Heidelberg mit ca. 12.800 Einwohnern. Es zeichnet sich durch seine günstige Lage, seine durch viele Villen geprägte Architektur, hervorragende Infrastruktur und viele Grünflächen aus, was sich vor allem steigend auf die Mietpreise auswirkt und wohlhabende Bürger aus der gesamten Region anzieht.

Im westlich des alten Dorfkerns liegenden Neuenheimer Feld sind mehrere Einrichtungen und Fakultäten der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, der Neubau der Pädagogischen Hochschule sowie Studentenheime, und der größte Teil des Universitätsklinikums ansässig. Das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ) befindet sich ebenfalls dort.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Heidelberg Zentrum (ca. 3 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Stuttgart (ca. 120 km entfernt)

Bundesstraßen:

B3 (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A5 (ca. 4,5 km entfernt)

Bahnhof:

Haltestelle Neuenheim, Brückenstr. (ca. 1,5 km entfernt)

Bushaltestelle (ca. 150 m entfernt)

Flughafen:

Frankfurt (ca. 80 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

Nahversorgung: ¹



4.9 Einkauf

1	REWE	266 m
2	Annas Unverpacktes	269 m
3	Prodotti Italiani	300 m
4	Weltladen una tierra	321 m
5	Lidl	361 m

4.9 Bildung

6	Mönchhof-Grundschule	124 m
7	Mönchhof-Grundschule	129 m
8	Johannes-Kepler-Schule R...	147 m
9	Johannes-Kepler-Realschule	149 m
10	Astronomisches Rechen-In...	162 m

4.5 Freizeit

11	Sport	138 m
12	Mönchhofschule/Johannes...	169 m
13	Sport	174 m
14	Pension Berger	241 m
15	Spielplatz	315 m

4.6 Gastronomie

16	Gasthaus Kyffhäuser	250 m
17	Nomad	267 m
18	Riegler	270 m
19	Marktstübel	311 m
20	Jules	342 m

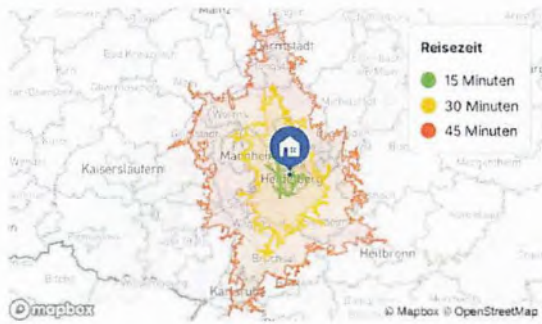
4.8 Gesundheit

21	Dr. med. Duelli	140 m
22	Hubertus-Apotheke	281 m
23	Dr. Peter Schneider	286 m
24	Hausarztpraxis Dr. med. Be...	298 m
25	Robert Bast	302 m

¹ <https://dash.pricehubble.com/dossier/d8ce1ec4-a258-4715-9f9b-d4ceee0c1d64/overview>

Erreichbarkeit: ²

Auto



- ✈ Flughafen City-Airport Mannheim 14 km
- 🚗 Autobahnauffahrt 4.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 101 Einkaufen
- 🎓 395 Bildung
- 🍽 548 Gastronomie
- 🏥 334 Gesundheit
- 🎮 1016 Freizeit

Öffentlichen Verkehr

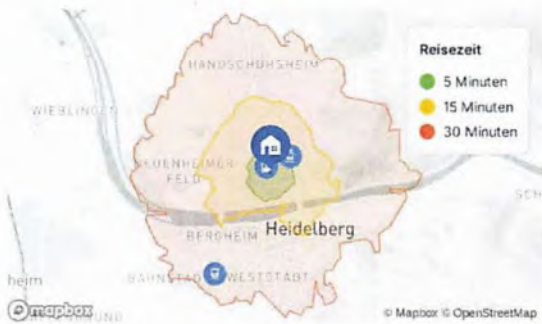


- 🚆 Bahnhof Heidelberg Hauptbahnhof 1.7 km
- 🚌 Bus Mönchhofschule 124 m
- 🚊 Tram Kußmaulstraße 382 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 8 Einkaufen
- 🎓 50 Bildung
- 🍽 38 Gastronomie
- 🏥 31 Gesundheit
- 🎮 39 Freizeit

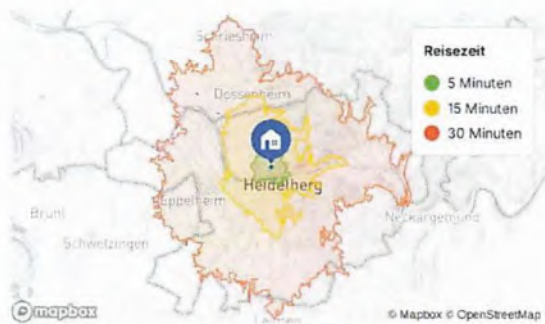
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 10 Einkaufen
- 🎓 64 Bildung
- 🍽 48 Gastronomie
- 🏥 41 Gesundheit
- 🎮 58 Freizeit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 54 Einkaufen
- 🎓 240 Bildung
- 🍽 376 Gastronomie
- 🏥 177 Gesundheit
- 🎮 442 Freizeit

² <https://dash.pricehubble.com/dossier/d8ce1ec4-a258-4715-9f9b-d4cee0c1d64/overview>

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 19 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 34 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 641,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 11.09.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Nachfrage beim Grundbuchamt bezüglich Eintragungen in der Grundakte nicht vorhanden.
---------------------------------------	---

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen (Auskunft beim Vermessungsamt vom 11.09.2024)
---------------------------------------	---

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
(nach Rückfrage beim Vermessungsamt vom 11.09.2024)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. (Auskunft Amt für Baurecht und Denkmalschutz vom 28.08.2024)

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. (Auskunft Vermessungsamt vom 17.09.2024)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Eine geringfügige Abweichung der Pläne mit der tatsächlichen Bauausführung wurde festgestellt, diese wurde entsprechend berücksichtigt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. (Auskunft Stadtplanungsamt vom 11.09.2024)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 1 Stellplatz. Zwei Wohnungen des Objekts sind leerstehend, die Erdgeschosswohnung ist vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Dreifamilienhaus

4.2.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

diverse Kellerräume, Heiztechnikraum, Luftschutzkeller

Erdgeschoss:

Wohn-Esszimmer, Küche, Diele Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, sep. WC, Flur, Loggia (Balkon).

Obergeschoss:

Wohn-Esszimmer, Küche, Diele Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, sep. WC, Flur, Loggia (Balkon).

Dachgeschoss:

Wohn-Esszimmer, Küche, Diele Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, sep. WC, Flur.

4.2.2 Gebäudebeschreibung

Eine detaillierte Baubeschreibung liegt nicht vor. Das Gebäude wurde qualitativ hochwertig errichtet. Die Räume im EG und OG besitzen eine überdurchschnittliche Deckenhöhe, die lichte Raumhöhe beträgt ca. 170 cm. Das gesamte Gebäude hat einen hohen Instandhaltungszustand.

Die Bodenbeläge sind überwiegend Parkett, dieser kann, bei fachmännischer Sanierung möglicherweise erhalten werden. Die Türzargen sind aus Holz in hochwertiger Ausführung, die Türblätter mit Holz furniert.

Die Fenster wurden 1987 erneuert, es wurden Kunststofffenster in Holzoptik eingebaut, diese wurden überwiegend im Innenbereich weiß überstrichen. Die Fenstersimse sind innen aus Naturstein, außen aus Beton. Die Wand- und Deckenbeläge müssen erneuert werden, daher wird auf eine detailliert Beschreibung verzichtet.

Sämtliche Sanitärräume sind sanierungsbedürftig, die Badezimmer sind für heutige Verhältnisse klein und sind teilweise mit Wanne, teilweise mit Dusche ausgestattet. Das WC ist separat und ebenfalls sanierungsbedürftig.

Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme, der Anschluss erfolgte nach Angaben bei Besichtigung vor über 20 Jahren.

Die Leitungen (Wasser und Strom sind vermutlich aus dem Baujahr und müssten ebenfalls auf den neusten Stand gebracht werden.

Das Mauerwerk ist nach Angaben in den Plänen 30 und 39 cm stark, die Giebelseiten wurden zu einem

unbekannten Zeitpunkt gedämmt, entspricht aber vermutlich nicht dem aktuell gültigen GEG.

Beurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut, die Gebäudetechnik allerdings veraltet. Es besteht Unterhaltungsstau, sowohl technisch als auch energetisch müssen Investitionen getätigt werden um eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten und die Nutzungsdauer zu erhalten.

Die Verkehrswertermittlung wurde mit unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die Maßnahmen wurden, um einen Istwert zum Wertermittlungsstichtag zu erhalten, bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen in Abzug gebracht.

Die Innenausstattung (bewegliche Gegenstände, Bestandteile und Zubehör), soweit vorhanden, ist auf Grund ihres Alters und ihres Zustandes nicht wertrelevant und wird deshalb vernachlässigt.

4.3 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)

Die Wege und Stellflächen sind teilweise betoniert, teilweise mit Steinen belegt, die Wege sind vermutlich aus dem Baujahr und dementsprechend verwittert und teilweise uneben. Eine Gartenanlage mit geordneter Bepflanzung ist nicht vorhanden, das Grundstück ist verwildert und nicht angelegt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 69120 Heidelberg, Max-Wolf-Str. 8 zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidelberg	40.457	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Heidelberg	5760/11	641 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (u.a.zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (siehe Anlage 6)

Der Bodenrichtwert beträgt **2.890,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	1,30
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ² (für Ein- und Zweifamilienhäuser)
WGFZ	=	1,3 (für 3 und 4 Familienhäuser)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	641 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.890,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.09.2024	× 1,05	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	3.034,50 €/m ²		
GFZ	0,8	keine Angabe	× 1,00	
WGFZ	1,30	0,72	× 0,85	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	641	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2.579,33 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2.579,33 €/m²
Fläche	×	641 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.653.350,53 € rd. 1.650.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 insgesamt **1.650.000,00 €**.

Erläuterungen:

E1: Die Bodenrichtwertinformationen auf Boris BW zeigt für das Gebiet zwei unterschiedliche Richtwerte. Die Bodenrichtwerttabelle von Heidelberg unterscheidet hier zwischen einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern. Im Vorliegenden Fall kam der Wert für Mehrfamilienhäuser mit 2.890 € zum Ansatz.

E2: zwischen dem Stichtag des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks liegen ca. 9,5 Monate. Nach den allgemeinen Preissteigerungen und nach Beurteilung der Anpassungen in vergangenen Jahren, wird sachverständig eine Anpassung von + 5% vorgenommen.

E3: Die Umrechnungskoeffizienten für WGFZ nach ImmoWertV, auf die in den Anpassungsrichtlinien des Gutachterausschusses Heidelberg Bezug genommen wird, wurden zur Anpassung herangezogen. Nach Interpolation ergab sich ein Anpassungskoeffizient von 0,85.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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 Vergleichswertverfahren (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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.4.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	107,70		-	750,00	9.000,00
	2	1. OG	107,70		11,23	0,00	0,00
	3	Wohnung DG	85,00		10,78	0,00	0,00
Summe			300,40	-		750,00	9.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	107,70		11,23	1.209,47	14.513,64
	2	1. OG	107,70		11,23	1.209,47	14.513,64
	3	Wohnung DG	85,00		10,78	916,30	10.995,60
Summe			300,40	-		3.335,24	40.022,88

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 5.513,64 € ab. Hier wurde nur die bereits vermietete Wohnung berücksichtigt, da die unvermieteten Wohnungen zur marktüblichen Miete angeboten werden können.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	40.022,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 6.200,46 €
jährlicher Reinertrag	= 33.684,42 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,82 % von 1.650.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 13.530,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 20.154,42 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,82 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,803
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 640.971,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.650.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 2.290.971,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 2.290.971,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 140.700,00 €
Ertragswert	= 2.150.271,02 €
	<u>rd. 2.150.000,00 €</u>

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde von mit anhand der Pläne ermittelt. Die vorliegenden Pläne weichen teilweise von der tatsächlichen Bebauung ab. Ein eingezeichneter Erker ist nicht vorhanden. Dieser wurde sowohl bei der Bruttogrundfläche als auch bei der Wohnfläche entsprechend abgezogen. Ebenso weicht die Lage des Treppenhauses von den Plänen ab, die Flächenverteilung bleibt davon jedoch unberührt. Die Flächen wurden stichpunktartig überprüft.

Rohertrag

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Heidelberg mit den dort angegebenen Anpassungen,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- aus Mietansätzen der Immobilienportale

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bei den angesetzten Mieten werden die Instandhaltungsmaßnahmen, die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wurden, zu Grunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach ImmoWertV angesetzt und auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 420,00 €	1.260,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	300,00 m ² × 13,80 €/m ²	4.140,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		800,46 €
Summe			6.200,46 €

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Heidelberg ausgewiesen (Grundstücksmarktbericht 2024) Heidelberg-Neuenheim ist als Lage 1 klassifiziert, der durchschnittliche Liegenschaftszins wird mit 0,6 angegeben. Die Standardabweichung liegt bei 1,0. Unter Berücksichtigung des angegebenen Ertragswertfaktors, der zur Plausibilisierung herangezogen wurde und der nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeit und der Restnutzungsdauer des Gebäudes wurde der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins sachverständig auf 0,82 festgelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall konnte der Liegenschaftszins ausreichend bestimmt und angepasst werden, somit sind keine Zu- bzw. Abschläge erforderlich.

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. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb wertermittlungstechnisch den Normalherstellungskosten zuzuordnen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Dreifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8	0,2		
Dach	15,0 %		0,6	0,4		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0%	62,4 %	37,6 %	0,0 %	0,0 %

Der Gebäudestandard beträgt 2,4. Die Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an die ImmoWertV auf 80 Jahre festgesetzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Dreifamilienhauses

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "ImmoWertV21") eingeordnet. Die nach den vom Gutachterausschuss angegebenen Ableitung der Restnutzungsdauer nach dem Modell der AGVAG NRW verweist hier auf die ImmoWertV Anlage 4 weshalb diese, unter dem Gesichtspunkt der Modellkonformität, zur Anwendung kommt.

Liegen die einzelnen Maßnahmen länger als 15 Jahre zurück oder führten die Maßnahmen nicht zu einem komplett zeitgemäßen Gebäudestandard dieses Bauteil, sind ggf. nur Teilpunkte oder gar keine Punkte zu vergeben.

Das 1937 errichtete Gebäude wurde nur geringfügig modernisiert, Modernisierungsmaßnahmen die zur weiteren wirtschaftlichen Nutzung erforderlich sind, wurden als unterstellte Maßnahmen berücksichtigt.

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	0,5	1,0	E1
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	E2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		1,0	E3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0		E4
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0		E5
Modernisierung von Bädern	2		1,5	E6
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0		
Summe	20	2,5	7,5	

Erläuterungen:

E1: für die 1987 ausgetauschten Fenster werden noch 0,5 Punkte angesetzt, der Austausch der Wohnungstüren und der Eingangstüre wird mit 1,0 Punkten berücksichtigt

E2: Die unterstellte Dämmung der obersten Geschossdecke wird mit 2,0 Punkten gewichtet.

E3: Eine unterstellte Sanierung der Wasser- und Stromleitungen wird mit einem Punkt berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Erneuerung nicht vollumfänglich durchgeführt werden kann.

E4: Der bereits erfolgte Anschluss des an die Fernwärme wird mit einem Punkt berücksichtigt. Der Anschluss erfolgte vermutlich vor mehr als 20 Jahren.

E5: Die Außenwände sind an den Giebelseiten geringfügig gedämmt, wann diese Maßnahme erfolgte, konnte nicht festgestellt werden. Hier wurde 1 Punkt angesetzt.

E6: Die Bäder müssen komplett saniert werden, um eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Es wurden 1,5 von 2 Punkten angesetzt, da die Größe der Badezimmer und die damit verbundene Ausstattung auch nach Sanierung nicht den aktuellen Standards entspricht.

E7: Die unterstellte Sanierung des Innenausbaus wurde mit 2 Punkten gewürdigt, da sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen zur wirtschaftlichen Weiterverwendung der Immobilie erneuert werden müssen.

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads

Aus der Anlage der AGVAG NRW und der Anlage 4 - ImmoWertV ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad. Unter Berücksichtigung:

- Der üblichen Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- des Gebäudealters: 87 Jahre
- dem Modernisierungsgrad: 10,0 Punkte

ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer in Höhe von rd. 37 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-42.600,00 €
• Nr. 1, Wohnung EG	-42.600,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten (-109.000,00 € x 0,900)	-98.100,00 €
• Sanierung der Heiztechnik bis zum Fernwärmeanschluss (erforderliche Leitungen, Heizkörper etc.)	-21.000,00 €
• Austausch Elektroleitungen	-12.000,00 €
• Erneuerung der Haustüre und der Wohnungstüren	-11.000,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke	-8.000,00 €
• allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen (Sanierung und teilweise Austausch der Bodenbeläge, Erneuerung der Wand- und Deckenbekleidung	-45.000,00 €
• Außenanlagen, Wegbefestigung	-12.000,00 €
Summe	-140.700,00 €

Erläuterung zur Mietabweichung

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1, Wohnung EG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,1 \%$	$i_t = 4,8 \%$
Dauer der Mietabweichung	13,30 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 0,82 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	14.513,64 €	9.000,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 13,478973$ (13,30 Jahre; $k = 0,82 \%$, $i_m = 1,1 \%$)	$\times 16,997895$ (13,30 Jahre; $k = 0,82 \%$, $i_t = 4,8 \%$)
= Barwert	= 195.628,96 €	= 152.981,06 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich des Barwertes der marktüblich erzielbaren Miete) = -42.647,90 €;

rd. -42.600,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren 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).

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Ertragswertermittlung

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

Siehe Ertragswertermittlung

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Siehe Ertragswertermittlung

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Siehe Ertragswertermittlung

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

Siehe Ertragswertermittlung

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

Siehe Ertragswertermittlung

5.5.3 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	791,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	633,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	500.703,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	914.784,38 €
Regionalfaktor	x	1,250
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.143.480,48 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	528.859,72 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.600,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	539.459,72 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		539.459,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.183,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	555.643,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.650.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.205.643,51 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	2.382.094,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	140.700,00 €
Sachwert	=	2.241.394,99 €
	rd.	2.240.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der Pläne durchgeführt. Die von den Plänen abweichende Bauweise wurde berücksichtigt (fehlender Vorsprung). Die

Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8	0,2		
Dach	15,0 %		0,6	0,4		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	67,9 %	32,1 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 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	660,00	0,0	0,00
2	720,00	67,9	488,88
3	825,00	32,1	264,83
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			753,71
gewogener Standard =			2,3

Die NHK 2010 wurden 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		753,71 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Einspanner	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	791,40 €/m ² BGF
	rd.	791,00 €/m ² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Gebäude: Dreifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingang mit Überdachung	300,00 €
Balkone (Bereich außerhalb der Gebäudehülle)	500,00 €
Kellerabgangstreppe, außen	800,00 €
Dachgauben 6 Stück	9.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.600,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex wird quartalsmäßig aktualisiert. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 bis 10% des Gebäudewertes berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist die Außenanlage als geringfügig einzustufen. Die und Zuwege sind in schlechten Zustand, eine gepflegte Gartenanlage ist nicht vorhanden, das Buschwerk als Einfriedungen ist verwuchert. Die Qualität der Anschlussleitungen wurde nicht überprüft.

Die Außenanlage wurde sachverständig mit 3% des vorläufigen Gebäudewertes berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (539.459,72 €)	16.183,79 €
Summe	16.183,79 €

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Ertragswertermittlung

Restnutzungsdauer

Siehe Ertragswertermittlung

Alterswertminderung

Siehe Ertragswertermittlung

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat für den örtlichen Grundstücksmarkt Marktanpassungsfaktoren abgeleitet (sh. Grundstücksmarktbericht 2024). Für die Lageklasse 1 wurde im Auswertungszeitraum 22/23 für Drei- bis Vierfamilienhäuser ein durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor von 1,11 mit einer Standardabweichung von +/- 0,31% ermittelt.

Zusätzlich wurden Vergleichsfaktoren über Immobilienportale ausgewertet und mit den erzielten Preisen der Kaufpreissammlung verglichen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich um Angebotspreise und nicht um tatsächlich am Markt erzielte Preise handelt.

Des Weiteren wurden Zahlen aus dem Sprengnetter Marktdatenportal abgefragt und in die Auswertungen einbezogen.

Unter Würdigung der Vergleichsfaktoren und der Marktentwicklung (zurückhaltenden Nachfrage im höheren Preissegment) wurde ein Marktanpassungszuschlag von 8% vorgenommen. Es wird ein Sachwertfaktor von 1,08 sachverständig angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Siehe Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ertragswertermittlung

5.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.150.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **2.240.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 69120 Heidelberg, Max-Wolf-Str. 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidelberg	40.457	1
Gemarkung	Flurstück	
Heidelberg	5760/11	

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 mit rd.

2.150.000 €

in Worten: Zweimillioneneinhundertfünfzigtausend Euro


bewertet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 17.09.2024 besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir selbst erstellt.

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.

Eppingen, den 02.10.2024



Christine Glünz-Muth

- Zertifizierte Sachverständige (esA)

- Dozentin der europäischen Sachverständigen Akademie

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000 € begrenzt.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal (beinhaltet unter anderem die neuste Ausgabe der Verkehrswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop
- [2] Sommer / Kröll - Lehrbuch zur Immobilienwertermittlung - 6. Auflage – Werner Verlag
- [2] Dipl. Ing. Werner Bischoff – ImmoWertV 21 – mg fach verlag

6.3 Links

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/altlasten>

<https://www.service-bw.de/zufi/leistungen/1121?plz=69115-69126-69124-69118-69117-69123-69121-69120&ags=08221000#title>

<https://www.heidelberg.de/HD/Rathaus/Mietspiegel.html>

<https://www.heidelberg.de/HD/Rathaus/Gutachterausschuss.html>

[https://www.heidelberg.de/\(anker2306031\)/HD/Rathaus/Bodenrichtwerte.html#anker2306031](https://www.heidelberg.de/(anker2306031)/HD/Rathaus/Bodenrichtwerte.html#anker2306031)

<https://de.wikipedia.org/wiki/Heidelberg>

<https://www.imv-online.de/login.php>

<https://pricehubble.com/de/>

<https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

https://www.google.de/maps/place/Max-Wolf-Str%C3%9Fe+8,+69120+Heidelberg/@49.4164128,8.6842339,482m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x4797c13d37a8dcc9:0xfd919f0a338619d6!8m2!3d49.4164093!4d8.6868142!16s%2Fg%2F11c1fs_tdx?entry=tту&g_ep=EgoyMDIOMTAwNS4yKXMDSoASAFQAw%3D%3D

https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de

[https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:search-results/Max-Wolf-Str.%208,%20Heidelberg\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:search-results/Max-Wolf-Str.%208,%20Heidelberg))

https://www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.xav?auth=forminner#__wertermittlerportal__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27wertermittlerportal_Startseite_StartseitePortal%27%5D__1728450985911

<https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/serviceauswahl.xhtml>

Weitere Links siehe Fußnoten

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte³

Seite 1 von 1



³ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan ⁴

Seite 1 von 1



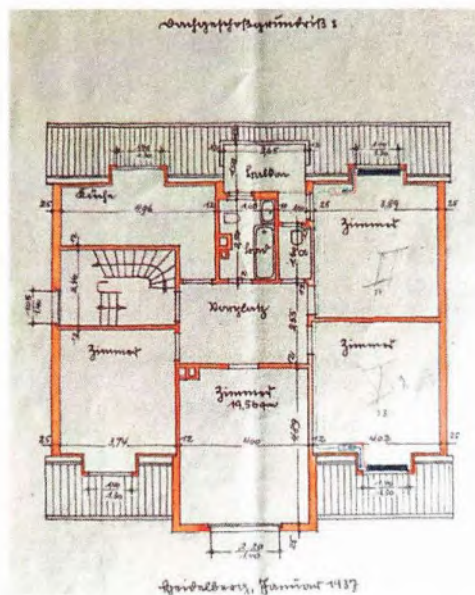
⁴ <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/SIMarktdatenShop/faces/login.xhtml>

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3



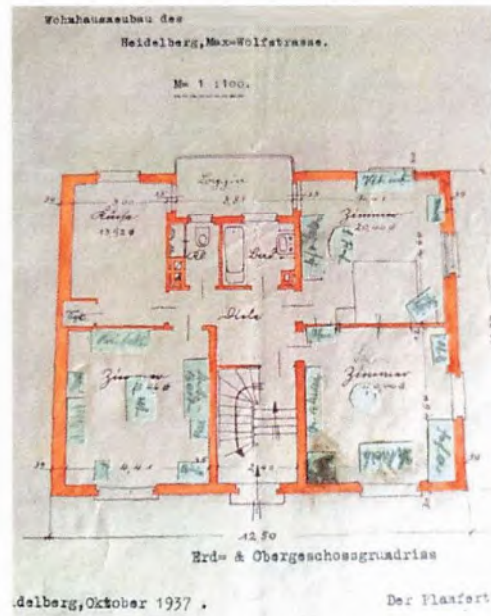
Ansicht von der Straßenseite (Westseite)



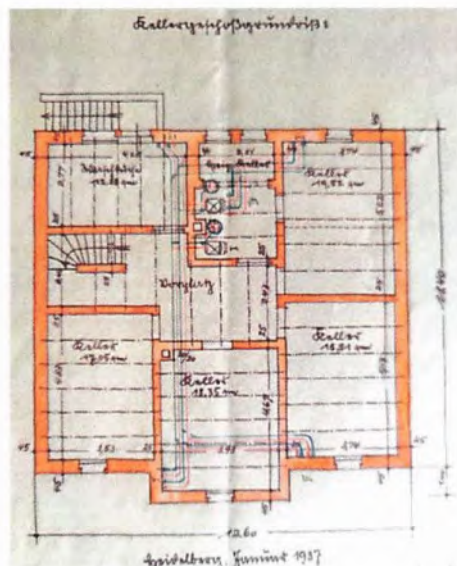
Grundriss Dachgeschoss (Erker nach vorne nicht vorhanden, siehe Ansicht oben)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3



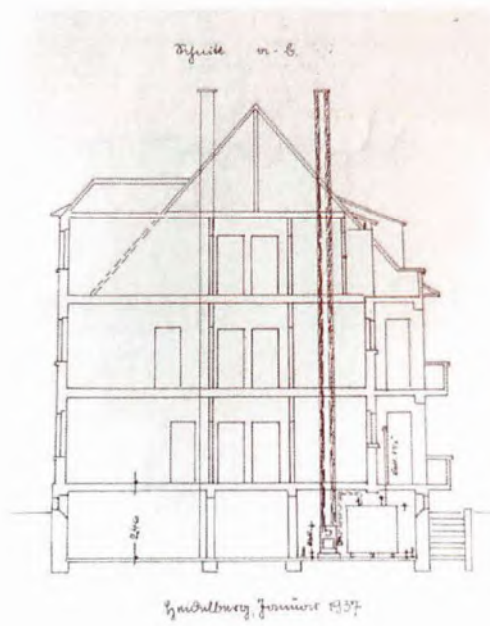
Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss (korrekte Darstellung)



Grundriss Dachgeschoss (korrekte Darstellung der Außenwand siehe Darstellung EG und OG)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Schnitt

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 10



Außenansicht Straßenseite (West)



Ansicht Straßenseite



Carport



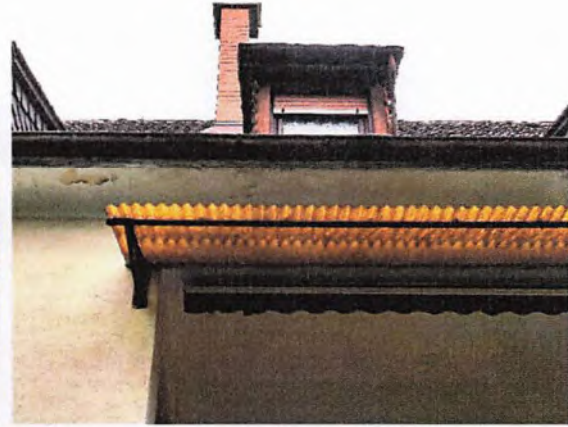
Eingangstüre

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 10



Ansicht Gartenseite (Ost)



Balkonüberdachung im OG



Fenstersims



Gartenweg

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 3 von 10



Kellerabgang



Zuweg zum Haus



Kellerraum



Anschluss Fernwärme

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 4 von 10



Kellerraum



Treppe zum EG



Wohnzimmer im EG



Türblatt

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 5 von 10



Küche EG



Terrasse EG



WC EG



Badezimmer EG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 6 von 10



Wohnraum OG



Heizung OG



Balkon OG



Balkonabdeckung

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 7 von 10



Wasserboiler OG



Badezimmer OG



Küche OG



Elektro

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 8 von 10



WC im DG



Wohnraum im DG



Fußboden DG



Zarge DG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 9 von 10



Wandrisse in der Dachschräge



Wohnraum DG



Badezimmer DG



Spitzgiebel

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 10 von 10



Spitzgiebel



Spitzgiebel