

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Zwangsversteigerungsabteilung

Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 14.11.2023

AZ.: HD 1K105/23



## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Nußloch Blatt 495 eingetragenen **37,470/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 69226 Nußloch, Heidelberger Str. 8, 10, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts, dem Kellerraum und einem Kfz-Stellplatz**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 24** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
02.11.2023 ermittelt mit rd.

**170.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.3	Privatrechtliche Situation .....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.4.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	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.....	9
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Nebengebäude .....	10
3.4	Außenanlagen .....	10
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24.....	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	11
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	14
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	14
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	15
4.4	Vergleichswertermittlung.....	16
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	18
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise.....	19
4.4.5	Vergleichswert .....	19
4.4.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	25
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	28
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	28
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	28
4.6.5	Verkehrswert.....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>31</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	31
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Heidelberger Str. 10 69226 Nußloch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nußloch, Blatt 495, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nußloch, Flurstück 1402/62 (2.409 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung
	Auftrag vom 29.09.2023 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	02.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	<p>Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus und Gemeinschaftsräume, Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Heizungskeller. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.08.2023</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte und Liegenschaftszinssatz über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Hausverwaltungsakten (in Auszügen)</li><li>• beglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte</li><li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung</li><li>• Energieausweis</li><li>• Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters</li><li>• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen</li><li>• Auskunft Altlasten</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird im Regelfall durch einen Sicherheitsabschlag Rechnung getragen; auf Grund der Besichtigung des Zwangsverwalters am 05.09.2023 im Rahmen der Inbesitznahme wird auf diesen Sicherheitsabschlag verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermietet
Hausverwaltung:	
Zwangsverwaltung:	
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis (rd. 11.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (rd. 12 km), Mannheim (rd. 30 km)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart
	<u>Bundesstraßen:</u> B 3
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (Anschlussstelle Schwetzingen ca. 10 km) A 6 (Anschlussstelle Walldorf ca. 8 km)
	<u>Bahnhof:</u> Heidelberg, S-Bahn St. Ilgen/Sandhausen
	<u>Flughafen:</u> Mannheim, Frankfurt, Stuttgart

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordwestlicher Ortsrand öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung mittlere Wohnlage von Nußloch; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise nördlich der Heidelberger Straße angrenzendes Gewerbegebiet
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Balkone mit Südausrichtung

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.10.2023 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis besteht für das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.08.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nußloch, Blatt 495 folgende Eintragungen:

- Abwasserleitungsrecht für die Gemeinde Nußloch  
– für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant
- Insolvenzvermerk
- Zwangsversteigerungsvermerk
- Zwangsverwaltungsvermerk  
Die Zwangsvermerke werden nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Sie sind nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist seit 01.07.2016. Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 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.

## 2.4.2 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 "Leimenloch" von 1968 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet  
 IV = 4 Vollgeschosse (max.)  
 GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)  
 GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)  
 FD = Flachdach  
 o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.5 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.

## 2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist vermietet.

## 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.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes viergeschossiges Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, unterkellert
Baujahr:	vermutlich 1974 (gemäß Angabe im Energieausweis), Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1971, Baugenehmigung von 1965
Modernisierung:	Haustürelement, Fenster im Treppenhaus, Heizungstechnik
Energieeffizienz:	Der Energieausweis von 2018 wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs 2014 - 2016 ermittelt;  Primärenergieverbrauch: 122 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Endenergieverbrauch: 111 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)



Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt (schadhaft)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Tank- und Versorgungsräume, Trockenräume, Keller der Wohnungen

#### Erd- und Obergeschosse:

insgesamt 24 Wohnungen, 2 Hauseingänge

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament oder tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	vermutlich Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangsstufe:</u> Beton mit Fliesenbelag (schadhaft)
	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	erneuerte Eingangstür aus Aluminium mit großflächiger Isolierverglasung
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Türöffner, Gegensprechanlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung (gem. Energieausweis Baujahr Wärmeerzeuger 1991), Heizkörper aus dem Ursprungsbaujahr

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) vermutlich mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### **3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangsstufe, Eingangsüberdachung, Balkone/Loggien
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Sockels
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist weitgehend baujahresgemäß.

### **3.3 Nebengebäude**

keine

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, teilweise Einfriedung, befestigte Stellplatzfläche

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts, dem Kellerraum und einem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Grundbuch 59,105 m<sup>2</sup>; die Wohnflächenberechnung wurde lediglich auf Plausibilität überprüft

Raumaufteilung/Orientierung: – Grundrissplan siehe Anlage 3 -

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: normal

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

##### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile. Soweit der Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters Informationen zur Ausstattung der Wohnung liefert, werden diese übernommen.

Bodenbeläge: vermutlich schwimmender Estrich mit PVC bzw. Laminat (tlw. erhebliche Gebrauchsspuren und Beschädigungen)  
Bad mit Fliesenbelag aus dem Ursprungsbaujahr

Wandbekleidungen: Wandputz mit Raufasertapeten, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen: vermutlich Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung  
Rollläden aus Kunststoff  
Fensterbänke außen aus Kunststein

Türen: Wohnungseingangstür:  
Holztür mit Spion

Zimmertüren:  
Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen  
Griffe und Beschläge aus Metall

sanitäre Installation: Bad:  
eingebaute Wanne, Stand-WC, Waschbecken  
baujahresgemäße Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte,  
elektrische Entlüftung (Ventilator)

#### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)

besondere Bauteile: Balkon/Loggia

Baumängel und Bauschäden: von außen keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Nach Angaben des Zwangsverwalters befindet sich das Objekt in einem altersgemäßen Erhaltungszustand.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Die Stellplätze sind in der Teilungserklärung nicht beziffert bzw. es gibt keinen Aufteilungsplan.  Vor Ort sind auf dem Bitumenbelag der Stellplätze die Nummern 1 bis 24 angebracht. Der Stellplatz Nr. 24 befindet sich am Ende der Stellplatzreihe.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:  keine
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 beträgt 15.045,60 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 563,76 € zuzuordnen (entspricht rund 9,50 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche). Sie ist somit deutlich unter dem üblichen Rahmen von 20,00 – 30,00 €/m <sup>2</sup> gebildet. Es wird deshalb eine fiktive Rückstellung in Höhe von insgesamt 25.000,00 € gebildet.  Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer. Die Hausverwaltung wurde zwischen den Jahresabrechnungen 2021 und 2022 gewechselt.  Das Wohngeld betrug während des Jahres 2022 monatlich 203,79 €.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand; es besteht Modernisierungsbedarf.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 37,470/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 69226 Nußloch, Heidelberger Str. 8, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts, dem Kellerraum und einem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nußloch	495	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Nußloch	1402/62	2.409 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss des Südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises konnte Vergleichskaufpreise aus Heidelberger Straße in Nußloch vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **520,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.409 m <sup>2</sup>

### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>520,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-------------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.11.2023	× 1,12	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche), MFH	W (Wohnbaufläche), MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 582,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.409	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 582,40 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>582,40 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	2.409 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>1.403.001,60 €</b> <b>rd. 1.400.000,00 €</b>	

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

### 4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 37,470/1.000) 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 Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.400.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 37,470/1.000	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>≙ 52.458,00 €</b>	

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreis (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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.

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1 (A)	2	3	4
Lage: Heidelberger Straße	Nr. 10	Nr. 6	Nr. 22	Nr. 4	Nr. 22
Vergleichswert [€]	-----	140.000,00	327.000,00	195.500,00	216.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	59	66	84	64	68
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.121,21	3.892,86	3.054,69	3.176,47
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.11.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	02.11.2023	26.03.2021	06.04.2022	15.04.2021	10.05.2022
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 1,28	× 1,15	× 1,27	× 1,14
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.715,15	4.476,79	3.879,46	3.621,18
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	59	66	84	64	68
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.715,15	4.476,79	3.879,46	3.621,18
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		2.715,15	4.476,79	3.879,46	3.621,18

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6		
Lage: Heidelberger Str.	Nr. 10	16	46		
Vergleichswert [€]	-----	270.000,00	259.000,00		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	59	87	63		
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.103,45	4.111,11		
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.11.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	02.11.2023	21.03.2021	23.05.2022		
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 1,28	× 1,13	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.972,42	4.645,55		
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	59	87	63		
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.972,42	4.645,55		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.972,42	4.645,55		

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Lage: 69226 Nußloch, Heidelberger Straße

Quelle: Auszug aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis vom 14.11.2023

##### E1

Die Umrechnung der Vergleichskaufpreise auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Preisentwicklung für Wohnungseigentum gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

##### E2

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

##### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.719,56 €/m<sup>2</sup> - 5.050,62 €/m<sup>2</sup>.

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		20.595,39 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	5,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	=	4.119,08 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 4.119,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	=	4.119,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	4.119,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	59 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	=	243.021,00 €
Zu-/Abschläge absolut (Kfz-Stellplatz Nr. 24)	+	7.000,00 €
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	250.021,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	-	37.503,15 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	212.517,85 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	10.560,85 €
<b>Vergleichswert</b>	=	201.957,00 € <b>rd. 202.000,00 €</b>

#### 4.4.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Wertermittlung basiert überwiegend auf Daten vor 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Bereits im vierten Quartal 2022 hatte Destatis deutliche Preisrückgänge am Immobilienmarkt festgestellt. Für das I. Quartal 2023 wurde der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien mit – 8,0% im Vergleich zum Vorjahresquartal berechnet.

Aus einer Auswertung von Interhyp geht hervor, dass der durchschnittliche Preis für eine finanzierte Immobilie zum Bau oder Kauf inklusive Nebenkosten in Deutschland im zweiten Quartal 2023 14,6% unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes lag. Insgesamt hat die Dynamik beim Preisrückgang im ersten Halbjahr laut Interhyp jedoch abgenommen. Andere Auswertungen bestätigen diese Angaben.

Nach Auswertungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) haben sich in der Lageklasse "Städtische Kreise", zu der auch die Region des Südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises gehört, die Preise gemäß Häuserpreisindex (HPI = Eigentumswohnungen) seit dem 2. Quartal 2022 bis zum 1. Quartal 2023 um rd. -6,7% reduziert.

Aus gutachterlicher Sicht ist an Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 15% angemessen.

Bezeichnung	Prozent von 250.021,00 €	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-15,00	-37.503,15 €

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.124,10 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Instandhaltungsstau (Feuchtigkeitsschäden) pauschal</li> </ul>	-30.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> <li>zu geringe Instandhaltungsrücklage pauschal</li> </ul>	-25.000,00 €
Summe	-2.060,85 €

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-8.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnung Nr. 24 3. OG rechts</li> </ul>	-8.500,00 €

**Berechnung des Barwerts der Mietabweichung (Mindermiete)**

Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	rd. 59 m <sup>2</sup>
Vertragsart:	frei finanzierten Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,50 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	3,10 %
marktübliche Miete:	11,00 € / m <sup>2</sup> (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	7,46 € / m <sup>2</sup>
letzte Mietanpassung:	2016

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen			
	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)	
01.12.2023 -31.12.2023	7,46	440,00	11,00	650,00	-210,00	-208,34	-208,34	
01.01.2024 -30.06.2024	7,46	440,00	11,16	658,44	-1.309,80	-1.294,81	-1.503,15	
01.07.2024 -31.12.2024	8,95	528,05	11,16	658,44	-782,34	-761,49	-2.264,64	
01.01.2025 -31.12.2025	8,95	528,05	11,33	668,47	-1.685,04	-1.602,55	-3.867,19	
01.01.2026 -31.12.2026	8,95	528,05	11,50	678,50	-1.805,40	-1.664,68	-5.531,87	
01.01.2027 -30.06.2027	8,95	528,05	11,67	688,53	-962,88	-867,43	-6.399,30	
01.07.2027 -31.12.2027	10,74	633,66	11,67	688,53	-329,22	-292,04	-6.691,34	
01.01.2028 -31.12.2028	10,74	633,66	11,85	699,15	-785,88	-681,14	-7.372,48	
01.01.2029 -31.12.2029	10,74	633,66	12,03	709,77	-913,32	-767,44	-8.139,92	
01.01.2030 -30.06.2030	10,74	633,66	12,21	720,39	-520,38	-427,20	-8.567,12	
01.07.2030 -	12,21	720,39	12,21	720,39			-8.567,12	
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-8.567,12	<b><u>rd. -8.500,00</u></b>

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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 **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.

### 4.5.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus 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.



### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 24 3. OG rechts	59	1	7,46	440,00	5.280,00
	2	Kfz-Stellplatz Nr. 24					
Summe			59	1		440,00	5.280,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 24 3. OG rechts	59	1	11,00	650,00	7.800,00
	2	Kfz-Stellplatz Nr. 24					
Summe			59	1		675,00	8.100,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -2.820,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.100,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.370,50 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.729,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,60 % von 52.458,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 839,33 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.890,17 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,290
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 143.072,23 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 52.458,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 195.530,23 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ -29.329,53 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 166.200,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 10.560,85 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 155.639,85 €</b>
	<b>rd. 156.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde den Angaben der Teilungserklärung entnommen.

##### 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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 11,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar angesetzt.

##### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	796,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	162,00
Summe			1.370,50 (ca. 17 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 95.057 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 245 Kaufpreisen. Zum Marktdatenstichtag 01.07.2023 beträgt der Liegenschaftszinssatz 1,59% (95%-Konfidenzintervall 1,51 – 1,67%).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszinssatz 1,6% angemessen.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (weitere Erläuterung siehe Vergleichswertermittlung).

Aus gutachterlicher Sicht ist an Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 15% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (195.530,23 €)	-29.329,53 €

##### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Mehrfamilienhaus**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	72,5 %	27,5 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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 und Treppen	
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
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

## 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 Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **202.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **156.000,00 €** 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 Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten nur eingeschränkt** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[156.000,00 € \times 0,900 + 202.000,000 \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } 170.000,00 €$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 37,470/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 69226 Nußloch, Heidelberger Str. 8, 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG rechts, dem Kellerraum und einem Kfz-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nußloch	495	1
Gemarkung		Flurstück
Nußloch		1402/62

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 mit rd.

**170.000 €**

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 14. November 2023



#### Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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. 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.

**Wertermittlungsergebnisse**

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
Flur Flurstücksnummer **1402/62**

in **Nußloch, Heidelberger Str. 8, 10**  
Wertermittlungstichtag: **02.11.2023**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnung Nr. 24	baureifes Land	frei	581,15	2.409,00	52.458,00	
Summe:			581,15	2.409,00	52.458,00	

<b>Objekt Daten</b>							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnung Nr. 24	Mehrfamilien- haus			59	1974	80	31

<b>Wesentliche Daten</b>				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Wohnung Nr. 24	8.100,00	1.370,50 € (16,92 %)	1,60	----

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	889,12 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.881,36 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,99
Verkehrswert/Reinertrag:	25,26

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	156.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	202.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>170.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	02.11.2023

<b>Bemerkungen</b>

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**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

**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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Fotos



Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

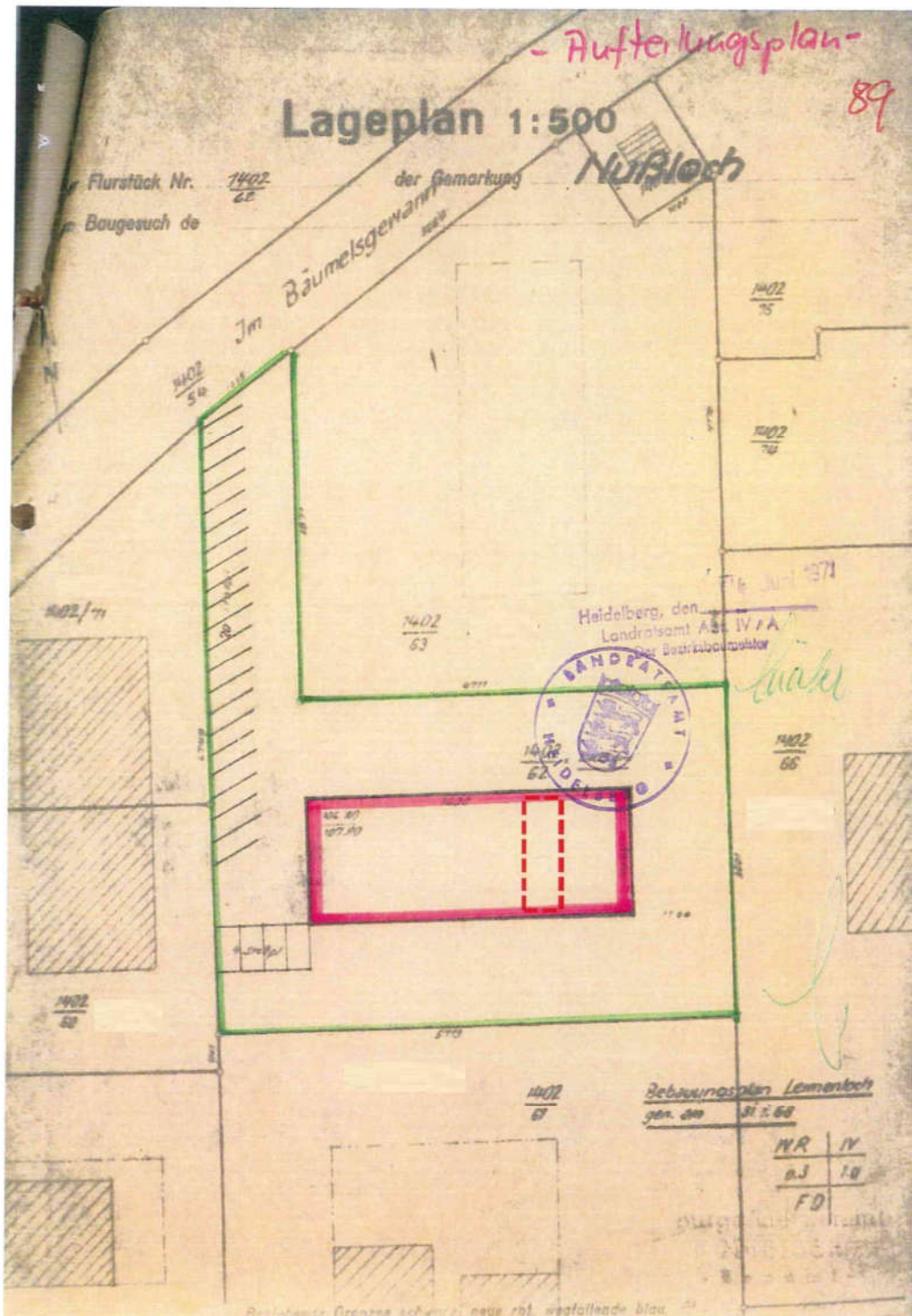


Abb. 1 Lageplan (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung) mit ungefährender Lage der Wohnung

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2

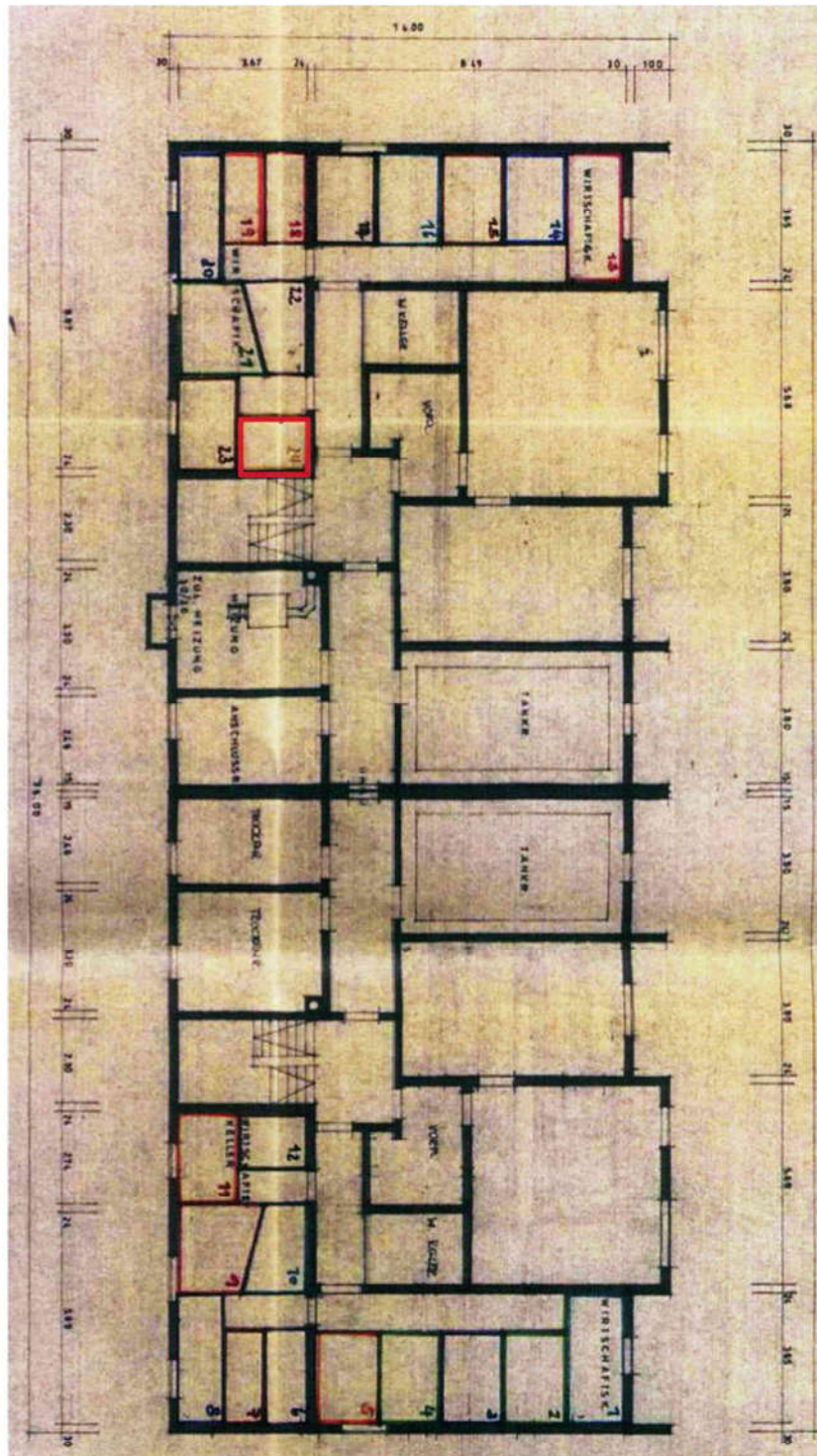


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 2

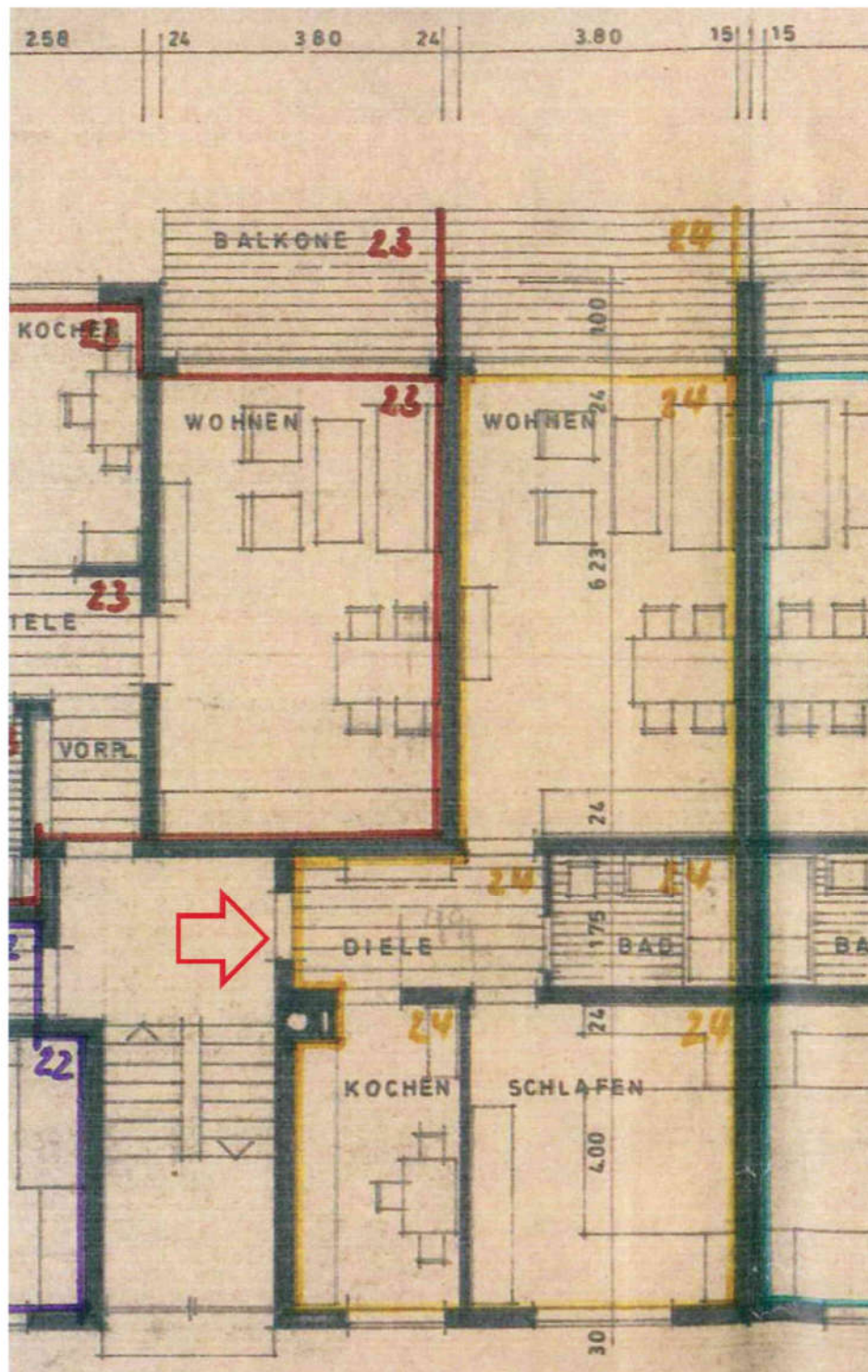


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des 3. Obergeschosses (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Hauseingang

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 3

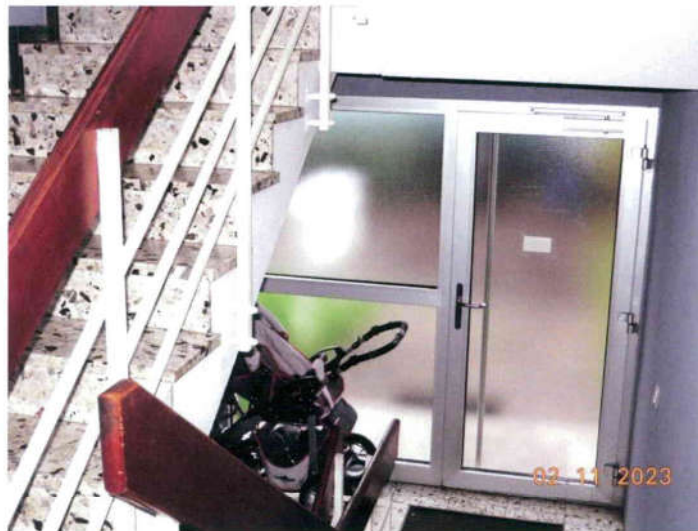


Bild 3: Treppenhaus und Hauseingang



Bild 4: Treppenhaus und Wohnungseingang

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: Feuchtigkeitsschäden am Sockel



Bild 6: Ansicht aus südöstlicher Richtung