

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

Datum: 04.06.2024

AZ.: HD 1K136/23

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Wiesloch Nr. 1688 eingetragenen **505,810/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 69168 Wiesloch, Messplatzstr. 5, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **im Hinterhaus gelegenen Wohnung (Einfamilienwohnhaus) mit Doppelgarage**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
28.03.2024 ermittelt mit rd.

560.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Doppelgarage	12
3.4	Nebengebäude	12
3.4.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4.2	Nebengebäude im Sondereigentum	12
3.5	Außenanlagen	13
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.5.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	13
3.5.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.6	Sondereigentum an der im Hinterhaus gelegenen Wohnung mit Doppelgarage (Einfamilienwohnhaus)	14
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche	14
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.6.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	18
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	18
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24

4.5	Ertragswertermittlung	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
4.6.5	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus --> Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Objektadresse:	Messplatzstr. 5 69168 Wiesloch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wiesloch Nr. 1688, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wiesloch, Flurstück 524/1, Fläche 623 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Zwangsversteigerungsabteilung Auftrag vom 15.02.2024 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	28.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Nicht besichtigt wurden das Dach sowie das Vorderhaus. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigter Grundbuchauszug vom 15.02.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Stadtplan über Sprengnetter Datenportal • unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte • Bodenrichtwertauskunft • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden) • Altlastenauskunft • Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, 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 Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Wiesloch, rd. 26.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 15 km), Sinsheim (ca. 20 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 3 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5, A 6 <u>Bahnhof:</u> Walldorf-Wiesloch <u>Flughafen:</u> Frankfurt, Mannheim

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern öffentliche Verkehrsmittel (Bus), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront Messplatzstraße:</u> ca. 10 m <u>Straßenfront rückseitiger Weg:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 623,00 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 25.04.2024 ist das Grundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objektnummer 03866-000, Altablagerung AA Schlackenhalde Leimbachtal verzeichnet. Für diesen Bereich gilt nach Untersuchung diverser Grundstücke im Bereich der Altablagerung die Einstufung auf Beweise-niveau 2: Boden-Mensch: S-Beschränkungsmaßnahme Boden-Grundwasser: S-Sicherungsmaßnahme Boden- Nutzpflanze: S-Beschränkungsmaßnahme Der Boden im Bereich der Altablagerung dürfte aus aufgefülltem Material bestehen und Schlackenbruch enthalten. Der Boden ist vermutlich mit Arsen und Schwermetallen belastet. Sie Sicherungs- und Beschränkungsmaßnahmen im Bereich der Altablagerung sind Empfehlungen zur Vorsorge beim Anbau von Nutzpflanzen und direktem Kontakt mit dem Boden durch Kleinkinder. Für den Bereich der Altablagerung liegt eine Altlast vor. 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wiesloch, Nr. 1688, folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wert-relevant.
---------------------------------------	--

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus mit einem Teil- und einem Wohnungseigentum, Hinterhaus mit einem Wohnungseigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist derzeit nicht bewohnbar und steht leer.

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 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, unterkellert
Baujahr:	nicht feststellbar
	die ehemalige Füllerei wurde gemäß Angaben des Eigentümers Ende der 1970er Jahre zum Wohnhaus umgebaut
Modernisierung:	Ende der 1970er Jahre komplett umgebaut Wärmeerzeuger vermutlich um 2008
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> Beton mit Natursteinbelag, Handlauf aus Metall <u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Teppichboden-/Fliesenbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech tlw. gestrichen Dachraum begehbar (besitzt aber kein Ausbaupotenzial) oberste Geschossdecke zum Speicher nicht gedämmt Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dach-(boden)dämmung vor.

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung (Ende 1970er Jahre) nicht funktionsfähig aufgrund der Feuchtigkeitsschäden Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Bj. Wärmeerzeuger vtl. um 2008 Fußbodenheizung (nicht funktionsfähig, Leitungen defekt) Öltank im Erdreich (Hof)

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung mit Dachterrasse, Loggia, Wintergarten
besondere Einrichtungen:	Sauna im Kellergeschoss
Besonnung und Belichtung:	normal (keine Belichtung von Nordwesten)
Bauschäden und Baumängel:	massive Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im gesamten Hinterhaus
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht massiver Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

3.3 Doppelgarage

Bauart: massiv, Beton

Dachform: Flachdach

Tor: Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb

Fenster: Holz mit Einfachglas

Besonderheiten: angebaut an das Einfamilienhaus mit Zugang zum Keller, Außenzugang zum Garten

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.4.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage (Einzelgarage) im Sondereigentum Nr. 1

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.5.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche im Hof (Kfz-Stellplätze Nrn. 1 und 2)

3.6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 (Einfamilienwohnhaus)

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der im Hinterhaus gelegenen Wohnung (Einfamilienwohnhaus) mit Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 271 m ² (Dachterrasse und Loggia zu 50 % berücksichtigt) und wurde nach den Plänen der Teilungserklärung von mir berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Inhalt des Sondereigentums Nr. 3:	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im Hinterhaus gelegenen Wohnung, bestehend aus: Windfang, Diele, Flur, Getränkeabstellraum, Hauswirtschaftsraum, Küche, Wohnzimmer, Flur, Abstellraum, WC, Bad mit WC und Terrasse im Erdgeschoss, sowie Diele, Wäsche- und Trockenraum, Terrasse, Bad und WC, vier Zimmern, Balkon, Vorraum und Dusche mit WC im Obergeschoss, den im Kellergeschoss befindlichen Vorplatz, WC, Flur, Tankraum, zwei Keller, Vorratsraum, Heizraum Nr. 3 und Doppelgarage Nr. 3
Grundrissgestaltung:	großzügig

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.6.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Keine ausführliche Ausstattungsbeschreibung der Innenausstattung, da für die Wertermittlung die komplette Modernisierung des Hinterhauses unterstellt wurde.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen, Nassbereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesen-spiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich, im Obergeschoss tlw. Holzdecken (Nut und Feder)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Stein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	baujahrestypische Ausstattung

3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauschränke, Sauna
besondere Bauteile:	Loggia, offener Kamin, Wintergarten (Bj. um 1995)

Baumängel/Bauschäden:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden, tlw. mit Schimmelbildung
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	Um 1995 wurde auf dem Dach der Garage ein Wintergarten angebaut. Auch dieser Wintergarten weist Schäden auf und bleibt daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Die Erschließung (Wasser, Abwasser) erfolgt über die Messplatzstraße; daher verlaufen die entsprechenden Leitungen durch die Räume im Keller des Vorderhauses (Sondereigentume Nrn. 1 und 2) und sind nach Angaben des Eigentümers tlw. nicht ausreichend dimensioniert. Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt über die Amalienstraße bzw. den südöstlich des Bewertungsobjektes gelegenen Weg.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht; es besteht erheblicher Instandhaltungs-, -setzungs- und Modernisierungsschaden.

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem Sondereigentum Nr. 3 sind <u>keine</u> Sondernutzungsrechte zugeordnet. Auch der südöstlich des Einfamilienhauses gelegene Garten gehört zum <u>Gemeinschaftseigentum</u> .
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: In der Teilungserklärung wurde in § 3 S. 4 Lastentragung vereinbart, dass die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich Verwaltungskosten die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile mit Ausnahme folgender Kosten und Lasten tragen: a) Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten alleine, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind, oder die in sonstiger Weise eindeutig und einwandfrei für jedes Wohnungseigentum gesondert festgestellt werden können (z. B. Erneuerung der Fenster). c) die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung der im Sondernutzungsrecht stehenden Abstellplätze tragen die Sondernutzungsberechtigten zu gleichen Teilen. Diese Kosten sind nicht aus der allgemeinen Instandhaltungsrücklage zu bestreiten. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach der Anzahl der Wohnungseigentumsrechte. Auf jedes Wohnungseigentumsrecht entfällt eine Stimme.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine gebildet

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 505,810/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 69168 Wiesloch, Messplatzstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hinterhaus gelegenen Wohnung (Einfamilienwohnhaus) mit Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Wiesloch	1688	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Wiesloch	524/1	623 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von 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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

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 Immobilienwertermittlungsverordnung 21– ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichswertverfahren (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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **720,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	623 m²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	720,00 €/m²
---	---	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	28.03.2024	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 770,40 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	623	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 770,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 770,40 €/m²
Fläche			× 623 m²
beitragsfreier Bodenwert			= 479.959,20 € <u>rd. 480.000,00 €</u>

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 505,810/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	480.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 505,810/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 242.788,80 € <u>rd. 243.000,00 €</u>	

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungssichttag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen 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)

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.785,00 €/m² WF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		44 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	271 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	483.735,00 €	21.340,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.03.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	877.011,55 €	38.689,42 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	877.011,55 €	38.689,42 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre	14 Jahre
• prozentual		25,00 %	76,67 %
• Faktor	x	0,75	0,2333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	657.758,66 €	9.026,24 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	657.758,66 €	9.026,24 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		666.784,90 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	33.339,25 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	700.124,15 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	243.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	943.124,15 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	848.811,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	275.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	573.811,74 €
	rd.	570.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnfläche - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
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 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (nach unterstellten Modernisierungen)

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
3	1.785,00	100,0	1.785,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.785,00 gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden.

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.785,00 €/m² WF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

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.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (666.784,90 €)	33.339,25 €
Summe	33.339,25 €

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienwohnhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		4,0	B01
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		2,0	B02
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		2,0	B03
• Modernisierung der Heizungsanlage	2		2,0	B04
• Wärmedämmung der Außenwände	4		4,0	B05
• Modernisierung von Bädern	2		2,0	B06
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		2,0	B07
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		2,0	B08
Summe			20,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten**B01**

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung des Daches mit Dämmung 4,0 Punkte vergeben.

B02

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung der Fenster und Haustür 2,0 Punkte vergeben.

B03

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden 2,0 Punkte vergeben.

B04

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung der Heizung 2,0 Punkte vergeben.

B05

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden 4,0 Punkte vergeben.

B06

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung von Bädern/WCs 2,0 Punkte vergeben.

B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung des Innenausbaus 2,0 Punkte vergeben.

B08

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden 2,0 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1978 = 46$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 46 \text{ Jahre} =$) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 60 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (angrenzender, vergleichbarer Markt) veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von dem rechnerisch ermittelten Sachwert (Substanzwert). Der veröffentlichte Marktanpassungsfaktor für einen vorläufigen Sachwert von rund 943 T€ (Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m²) beträgt 0,97 (Untersuchungszeitraum 2022 – 2023).

Aus gutachterlicher Sicht ist für das Wohnungseigentum ein gedämpfter Sachwertfaktor von 0,90 angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung im Hinblick auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-275.000,00 €
• Einfamilienwohnhaus	-275.000,00 €
Summe	-275.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Einfamilienwohnhaus**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		1.535,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	271 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	415.985,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen (Sanierung der Dachterrasse) [b]	+	10.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		10.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	425.985,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	425.985,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	415.985,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.561,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	271 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	694.031,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,60
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 943.124,15 €	x	0,60	x (1,25 – 1) = 127.321,76 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		92,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	271 m²
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	24.932,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	425.985,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	127.321,76 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	24.932,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–273.731,24 €
	rd.	–275.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,643$

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum Nr. 3	1	Einfamilien- haus	271		10,00	2.710,00	32.520,00
	2	Doppelgarage		1	100,00	100,00	1.200,00
Summe			271	1		2.810,00	33.720,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		33.720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	5.395,20 €
jährlicher Reinertrag	=	28.324,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 243.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	7.290,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.034,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,676
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	582.159,12 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	243.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	825.159,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	825.159,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	275.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	550.159,12 €
	rd.	550.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 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 10,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

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.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind und eigener regionaler Faktoren bestimmt.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 3,0 % unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) für das Bewertungsobjekt angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamt- /Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterung zur Sachwertermittlung

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert 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 angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **570.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **550.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[570.000,00 € \times 0,900 + 550.000,00 € \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 560.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 505,810/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 69168 Wiesloch, Messplatzstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hinterhaus gelegenen Wohnung (Einfamilienwohnhaus) mit Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Wiesloch	1688	1
Gemarkung		Flurstück
Wiesloch		524/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2024 mit rd.

560.000 €

(in Worten: fünfhundertsechzigtausend 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 04. Juni 2024



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.

WertermittlungsergebnisseFür das **Grundstück**in **Wiesloch, Messplatzstr. 5**

Flur

Flurstücksnummer **524/1**Wertermittlungstichtag: **28.03.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Wohnungseigen- tum Nr. 3	baureifes Land	frei	770,47	623,00	243.000,00	
Summe:			770,47	623,00	243.000,00	

Objektdaten								
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung		BGF	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigen- tum Nr. 3	Einfamilien- wohnhaus			271	1978	80	60	
Wohnungseigen- tum Nr. 3	Doppelgarage		44		1978	60	14	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum Nr. 3	33.720,00	5.395,20 € (16,00 %)	3,00	0,90	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	895,90 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.014,76 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.066,42 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,61
Verkehrswert/Reinertrag:	19,77

Ergebnisse	
Ertragswert:	550.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	570.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	560.000,00 €
Wertermittlungstichtag	28.03.2024

Bemerkungen

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

WoFIV:

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

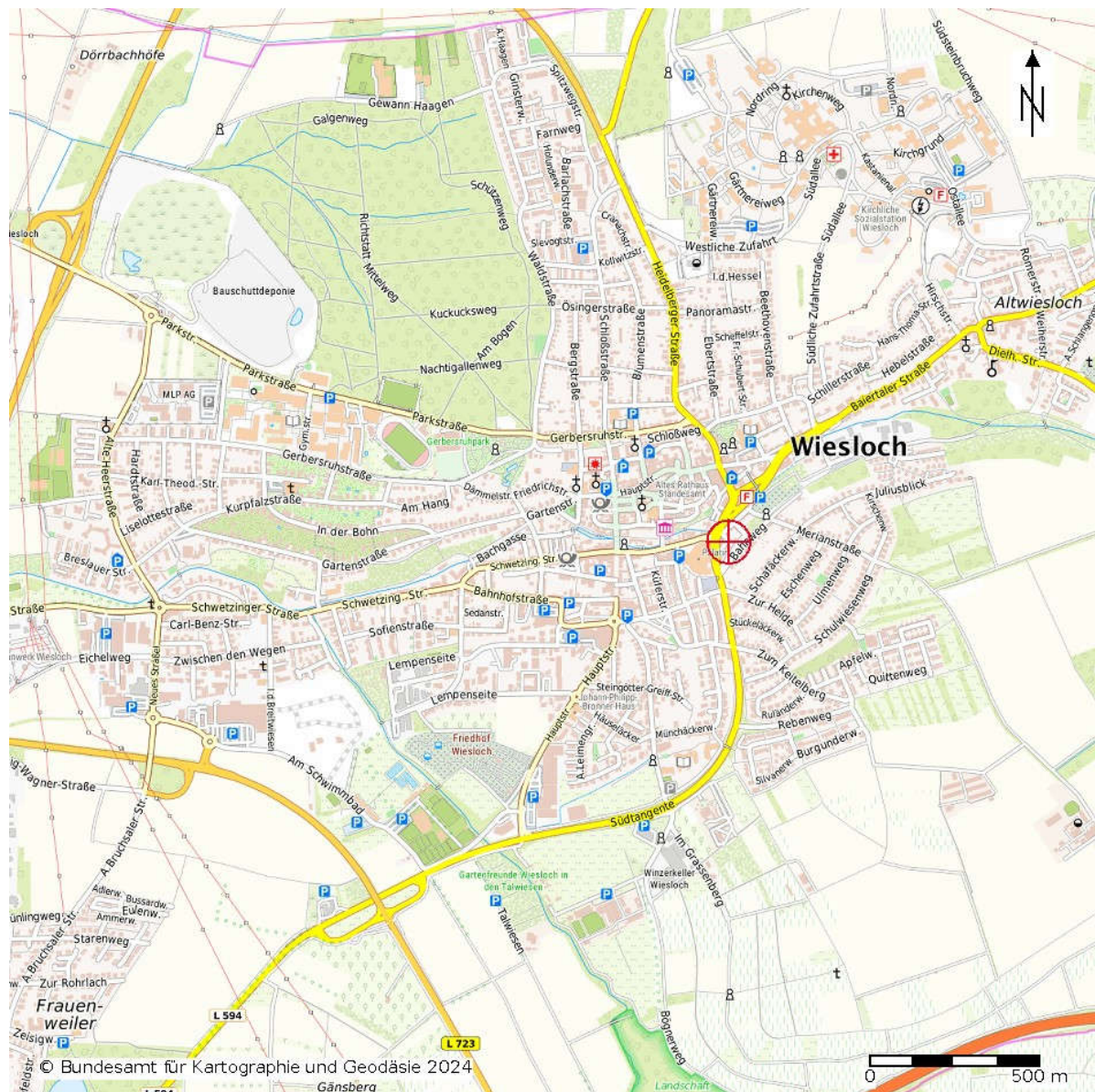
[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 5: 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)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

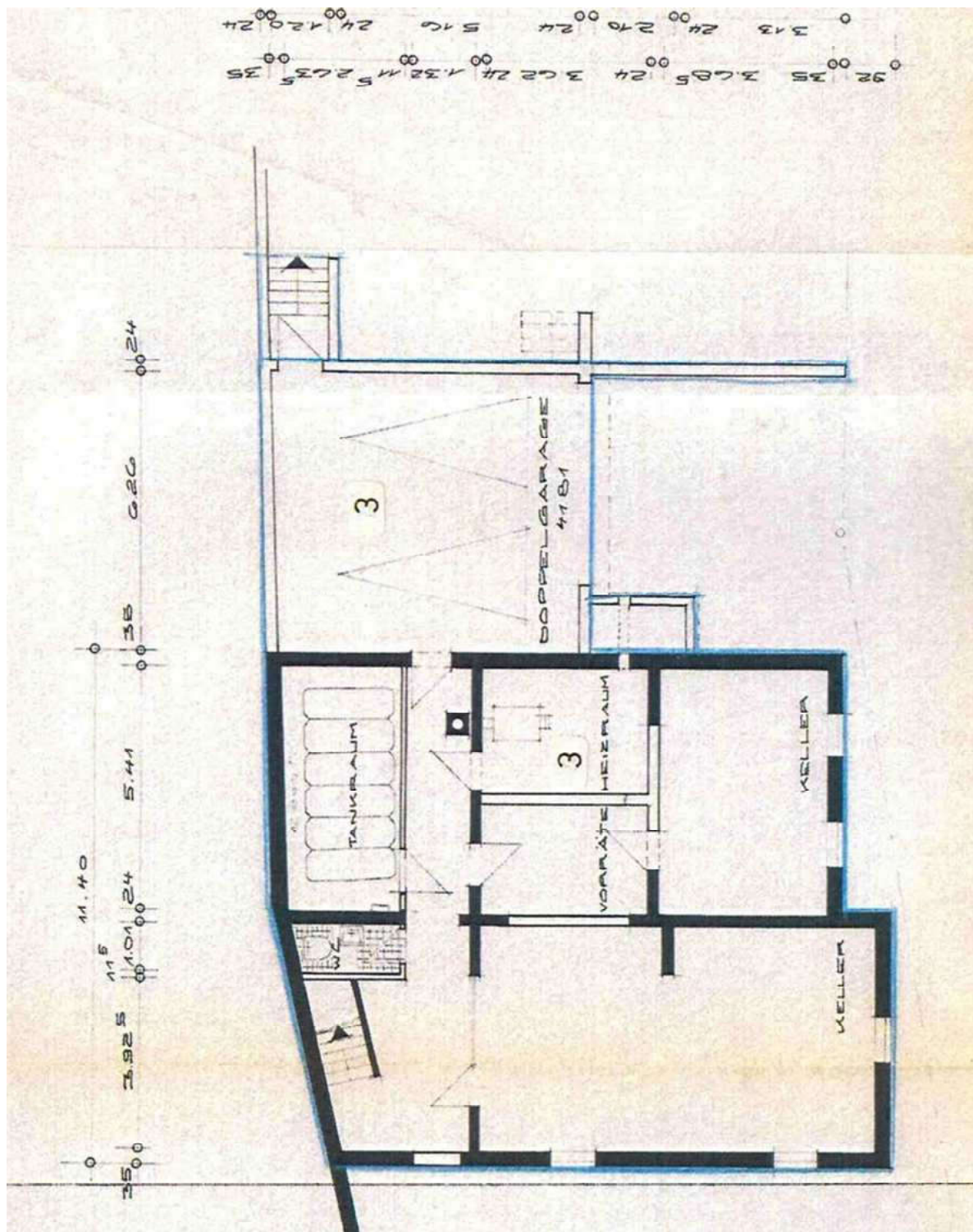


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss des Hinterhauses
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

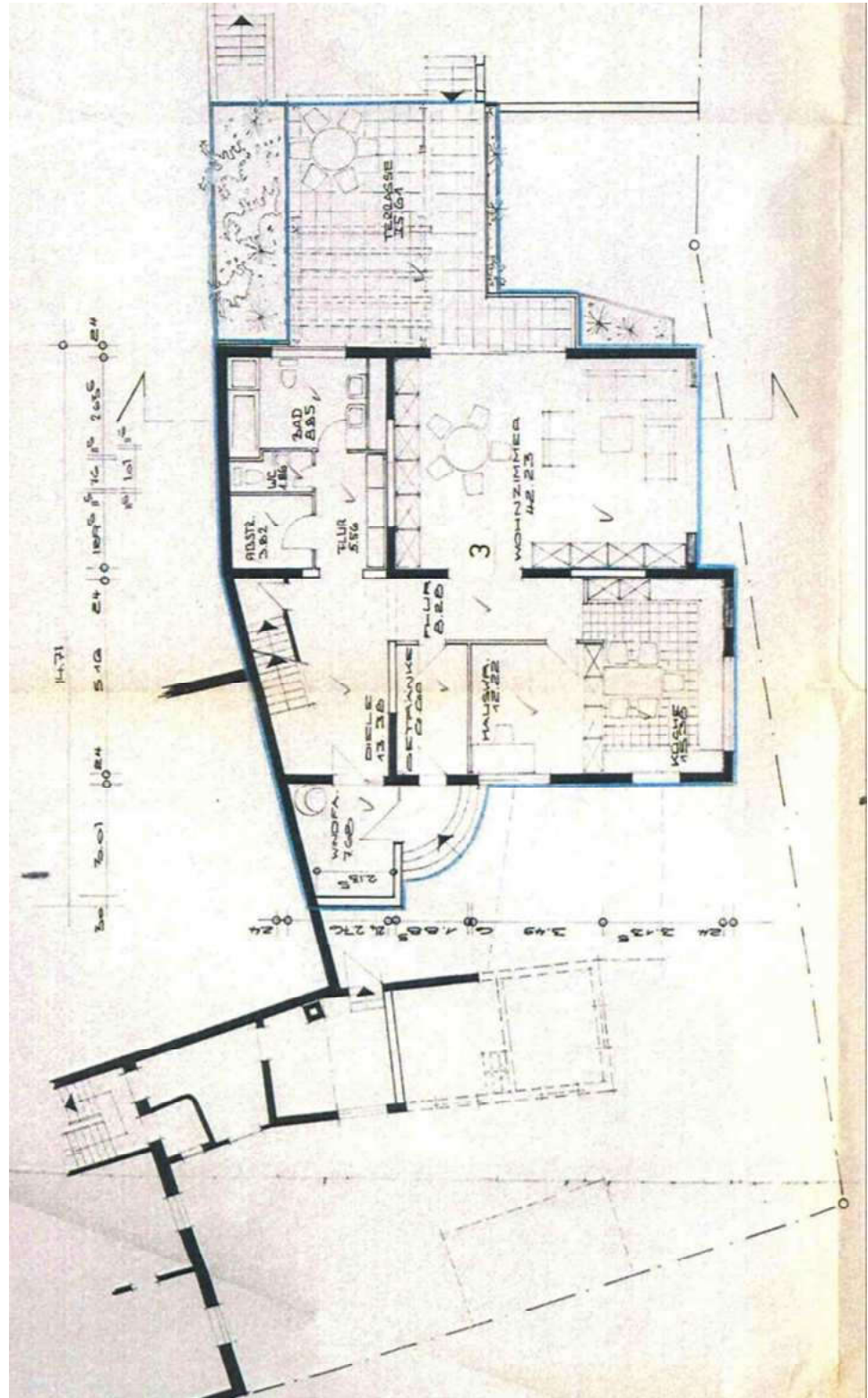


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss des Hinterhauses
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

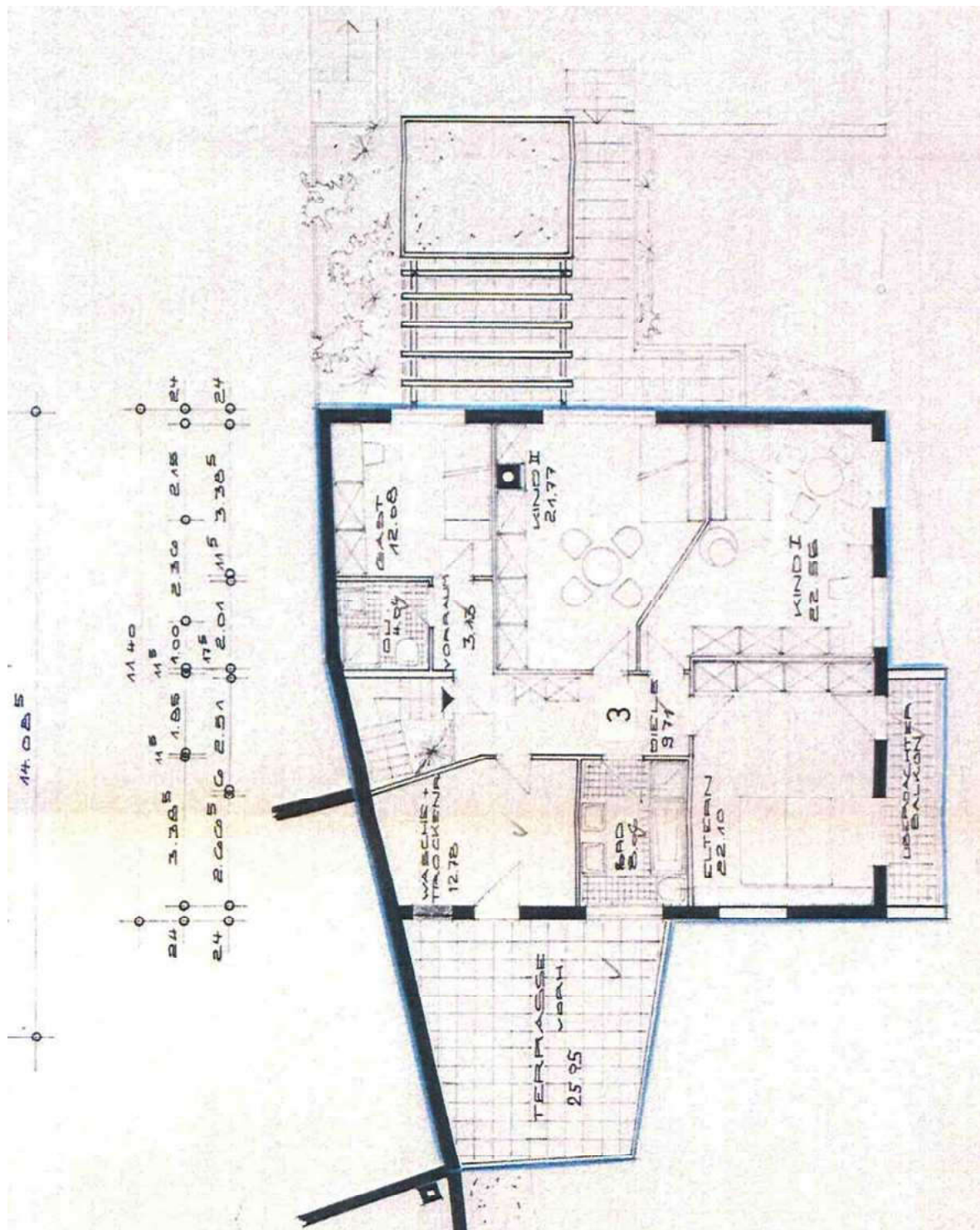


Abb. 3: Grundrissplan Obergeschoss des Hinterhauses
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

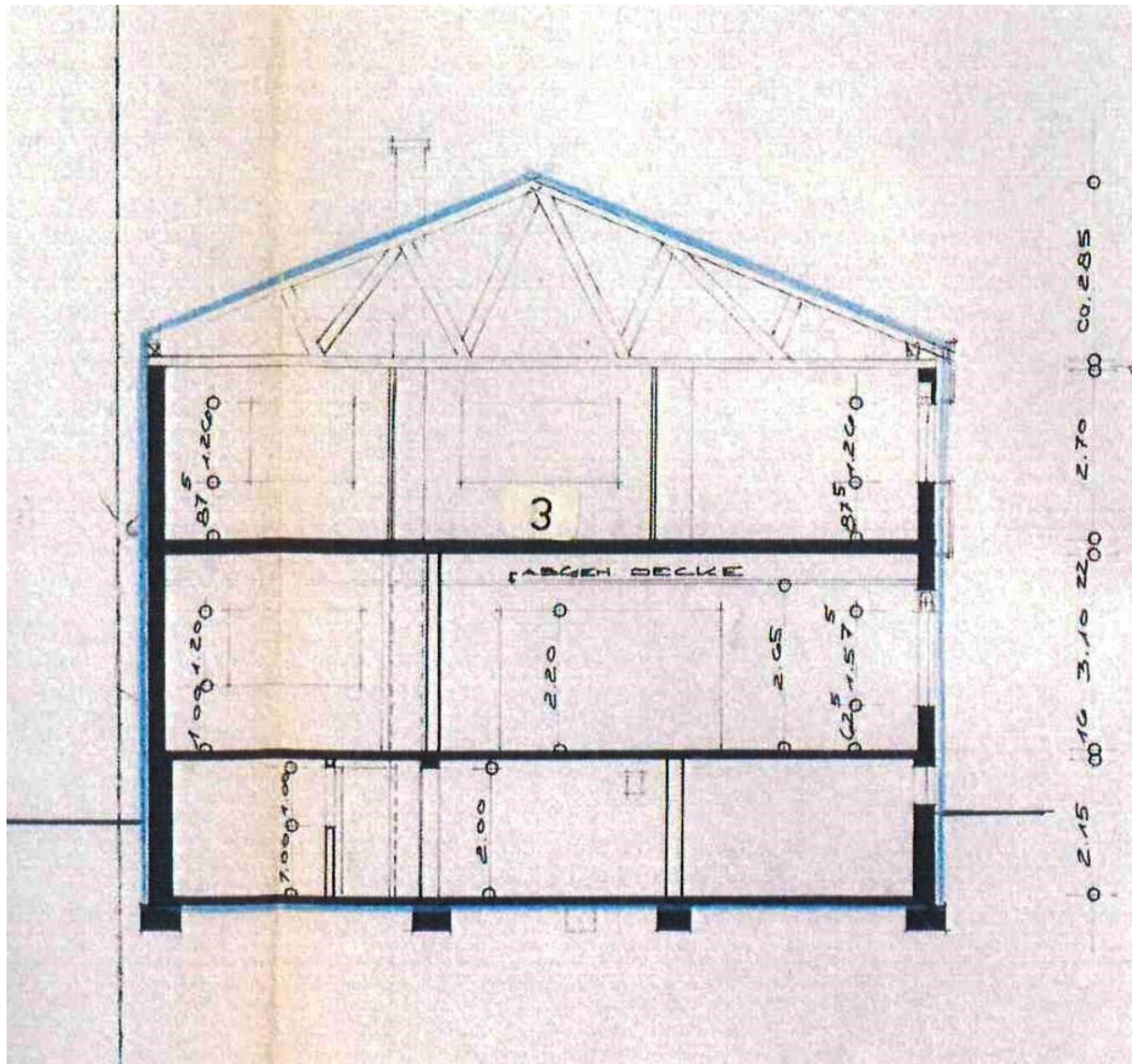


Abb. 4: Schnitt des Hinterhauses (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

65
 Blatt 2 - Berechnung der Wohn- und Nutzfläche zum Aufteilungsplan Anwesen
 Meßplatzstraße 5, 6908 Wiesloch

3 Sondereigentum; Hinterhaus, Wohnung:

EG.:

Windfang	=	7,68 m ²
Diele	=	13,38 "
Flur	=	8,28 "
Getränke	=	6,60 "
Hauswirtschaftsraum	=	12,22 "
Küche	=	15,38 "
Wohnzi.	=	42,23 "
Flur	=	5,56 "
Abstellraum	=	3,82 "
WC	=	1,86 "
Bad	=	8,85 "
Terrasse 35,61 x 1/2	=	17,80 "

OG.:

Diele	=	9,71 "
Wäsche-u. Trockenraum	=	12,78 "
Terrasse 25,95 x 1/2	=	12,97 "
Bad	=	8,06 "
Eltern	=	22,10 "
Balkon 5,16 x 1,30 x 1/2	=	3,35 "
Kind I	=	22,55 "

Übertrag = 235,18 m²

- 3 -

Terrasse bei der
Wohnflächenberechnung
nicht berücksichtigt

Abb. 1: Wohnflächenberechnung Sondereigentum Nr. 3

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

67

**3 - Berechnung der Wohn- und Nutzfläche zum Aufteilungsplan Anwesen
Meßplatzstraße 5, 6908 Wiesloch**

Übertrag	=	235,18 m ²
Kind II	=	21,77 "
Vorraum	=	3,13 "
Dusche	=	4,04 "
Gast	=	12,08 "

KG.:

Vorplatz	1,50 x 3,25 i.M.	
	+ 2,25 x 3,25 i.M.	
	+ 1,12 x 1,32	= 11,42 "
WC	1,01 x 2,25	= 2,27 "
Flur	5,65 x 1,32	= 7,45 "
Tankr.	5,41 x 2,63 ⁵	= 14,25 "
Keller	5,05 x 8,46	= 42,72 "
Vorräte	2,41 x 3,62	= 8,72 "
Keller	5,41 x 3,68 ⁵	= 19,93 "
Heizraum	2,76 x 3,62	= 9,99 "
Doppelgarage	6,26 x 6,60	= 41,31 "

	=	434,30 m ²
./. 3 % Putz	=	13,02 "

GESAMTFLÄCHE 3 = 421,28 m²

=====

AUFSCHLÜSSELUNG DER EIGENTUMSANTEILE:

1	Sondereigentum	220,29 m ²	=	$\frac{264,49}{1000}$
2	Sondereigentum	191,31 m ²	=	$\frac{229,70}{1000}$
3	Sondereigentum	421,28 m ²	=	$\frac{505,81}{1000}$

GESAMTFLÄCHE, SUMME 1 - 3	832,88 m ²	=	$\frac{1000}{1000}$
---------------------------	-----------------------	---	---------------------

=====

Wiesloch, im September 1984

DER ARCHITEKT:

Freie Architekten
Tel. 06221/1261
- 6908 Wiesloch

Abb. 2: Wohnflächenberechnung Sondereigentum Nr. 3

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Straßenansicht aus südlicher Richtung



Bild 2: Hauseingangsbereich, Windfang und Diele

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 3: Diele und Treppe zum Obergeschoss



Bild 4: Hauswirtschaftsraum mit separatem Außenzugang ("Getränke")

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 5: Küche



Bild 6: Wohnzimmer

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 7: Wintergarten auf der Doppelgarage

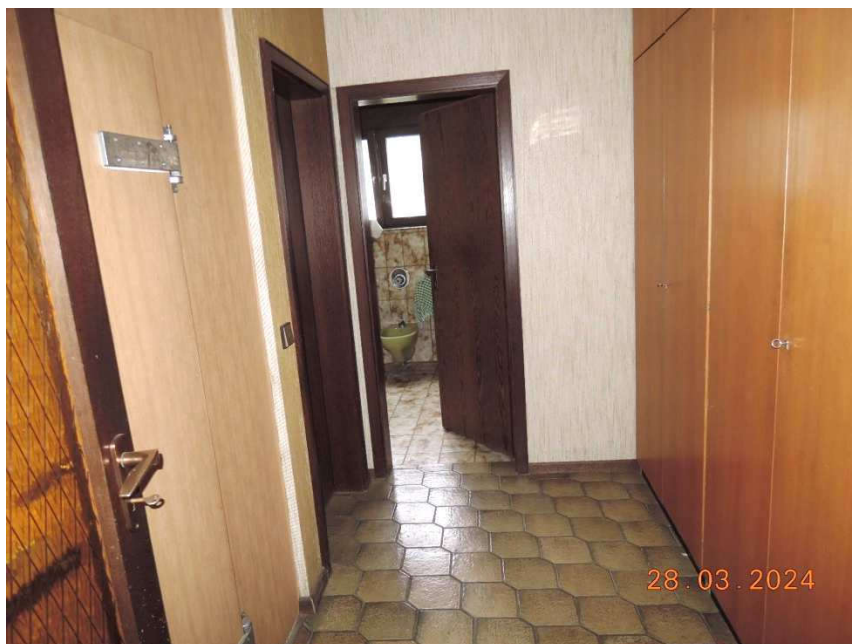


Bild 8: Flur zum Bad im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 13

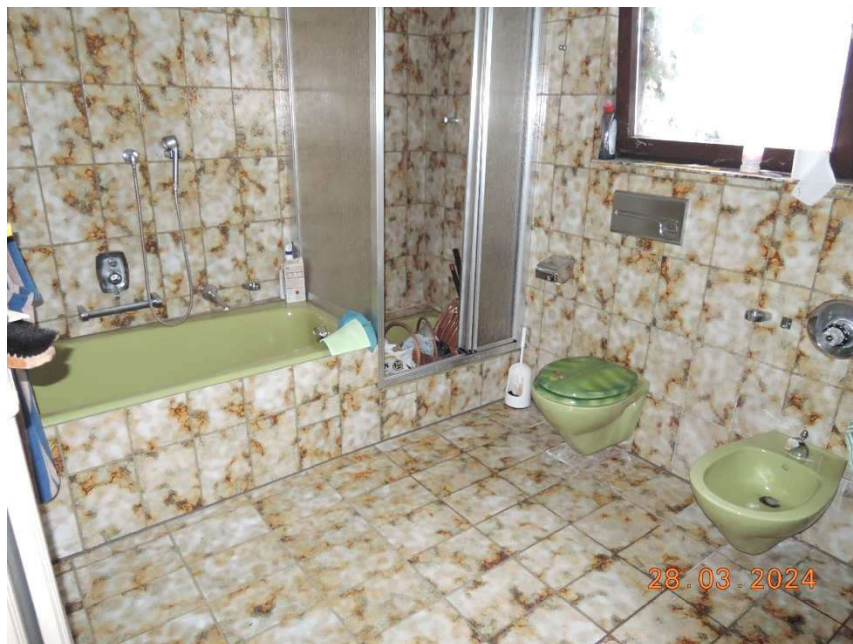


Bild 9: Bad im Erdgeschoss

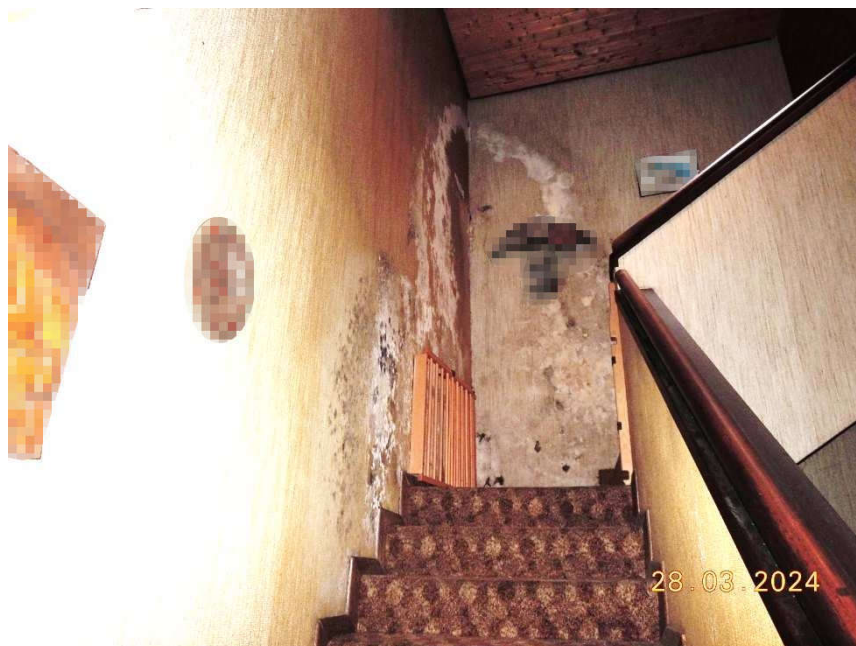


Bild 10: Treppe zum Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 11: Zimmer im Obergeschoss

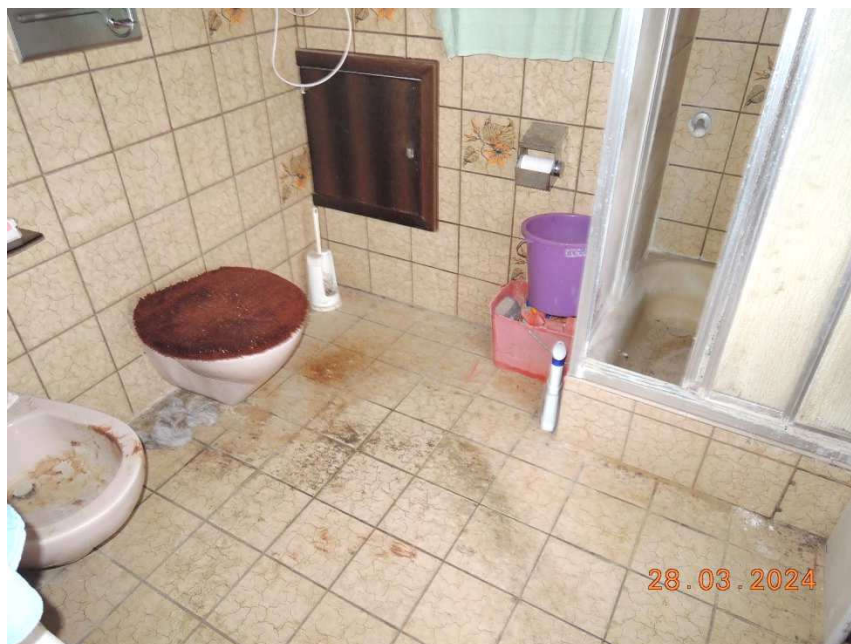


Bild 12: Bad im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 13: Dachterrasse



Bild 14: Ansicht der Dachterrasse (Hauseingangsüberdachung) von unten

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 15: straßenseitige Loggia



Bild 16: Tür zur Kellertreppe in der Diele

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 17: Kellertreppe



Bild 18: Wärmeerzeuger

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 19: Zugang zum Garten von der Garage



Bild 20: Feuchtigkeitsschaden an der Decke des Kellergeschosses

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 21: Kellergeschoss, Feuchtigkeitsschaden



Bild 22: Feuchtigkeitsschäden an der Decke (Erdgeschoss)

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 23: Feuchtigkeitsschaden an der Decke, Erdgeschoss

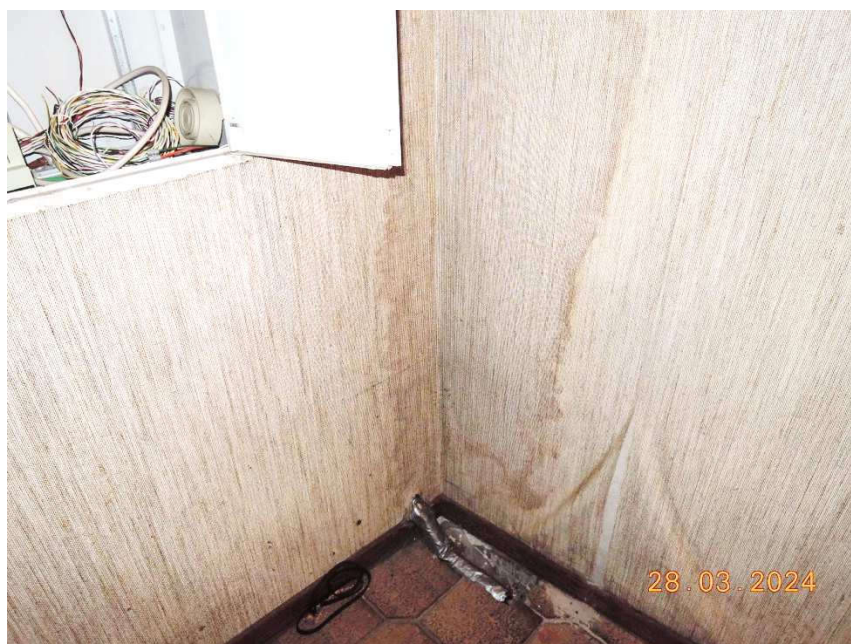


Bild 24: Feuchtigkeitsschaden an der nordwestlichen Außenwand (Diele)

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 13



Bild 25: Straßenansicht Doppelgarage mit Wintergarten



Bild 26: Giebelansicht aus nordöstlicher Richtung