

---

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das **Wohn- und Geschäftshaus** auf dem **Flurstück Nr. 485**  
**Sinsheimer Straße 1 in 69226 Nußloch**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Heidelberg**  
Abt. 50  
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg  
**AZ: 1 K 25/23**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

31. August 2023

Wertermittlungstichtag:

**31. August 2023**

Qualitätsstichtag:

31. August 2023

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Nußloch Nr. **2515**  
Gemarkung Nußloch, Flurstück Nr. **485**  
Sinsheimer Straße 1, Gebäude- und Freifläche **101 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **31.08.2023** ermittelt mit rd.

**407.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundsiebentausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in **6 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>12</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Ertragswertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	15
4.3.3 Ertragswertberechnung	20
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>21</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>22</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	22
6.2 Verwendete Literatur	22

---

## Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	23
Anlage 2	Bauzeichnungen	24
Anlage 3	Objektfotos vom 31.08.2023 (12 Aufnahmen)	26
Anlage 4	Altlastenauskunft	28

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Heidelberg</b> , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	<b>1 K 25/23</b>
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b> , Gemarkung Nußloch, Flurstück Nr. <b>485</b> , <b>101 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche, Sinsheimer Straße 1
Grundbuch:	Grundbuch von Nußloch Nr. <b>2515</b>
Ortsbesichtigung:	31. August 2023
Wertermittlungstichtag:	<b>31. August 2023</b>
Qualitätsstichtag:	31. August 2023
Wohnfläche:	ca. <b>134,00 m<sup>2</sup></b> <b>2 Wohnungen</b>
Nutzfläche:	ca. <b>77,00 m<sup>2</sup></b> <b>1 Gewerbeeinheit (Laden)</b>
Garagen/Stellplätze:	keine
Mieter:	siehe gesonderte Anlage
Verwaltung:	keine
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	In dem Ladengeschäft in Form von Einrichtungen/Ausstattungen und Warenbeständen vorhanden. Die Verfahrensbeteiligten erklärten, dass dies vollständig den Mietern gehört. Das Zubehör wird zu- nächst keiner Bewertung unterzogen.
<b><u>Hinweis:</u></b>	<b>Die Zuwegung zum Treppenhaus des Wohn-/Geschäftshauses, welches der Erschließung der beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss dient, erfolgt über das westlich Nachbargrundstück Flst. Nr. 484, Sinsheimer Straße 3a. Zudem befindet sich ein Teil des Treppenhauses (ca. 3,50 m<sup>2</sup>) auf dem Flst. Nr. 484. Eigentümer von Flst. Nr. 484 ist der Antragsgegner 4). Es existiert keine Baulast und die Unterzeichnerin konnte keinen Hinweis auf eine öffentlich-rechtliche bzw. zivilrechtliche Absicherung des Überbaus und der Zuwegung finden. Der Zugang zum Ladengeschäft im Erdgeschoss erfolgt direkt von der Sinsheimer Straße.</b>

Mit Schreiben vom 27.07.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 24.08.2023 geladen. Wegen urlaubsbedingter Abwesenheit von Mietern wurde der Ortstermin auf dem 31.08.2023 verlegt.

Gebäude und Grundstück Sinsheimer Straße 1 in 69226 Nußloch wurden am **31.08.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Das Objekt konnte vollständig von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt. **Mit Rücksicht auf die zum Ortstermin nicht persönlich anwesenden Mieter des Ladens und der Wohnung im Obergeschoss werden keine Innenfotos dieser Einheiten im Gutachten veröffentlicht.**

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere

Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

#### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 18.07.2023 und Ansprechen vom 18.07.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 31.08.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Nußloch Nr. 2515, amtlicher Ausdruck vom 31.03.2023 (ohne Abt. III)
- Bewilligung vom 10.09.1985 (Rechte lfd. Nr. 3 und 4, Abt. II des Grundbuchs Nr. 2515)
- vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen: Mietverträge des Objektes
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Baurechtsamt der Gemeinde Nußloch)
- mündliche Angaben zum Ortstermin

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 31. August 2023** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Nußloch, ca. 12.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 10 km), Sinsheim (ca. 25 km), Mannheim (ca. 25 km), Leimen, Walldorf, Wiesloch, Sandhausen <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> Im Westen: A 5 Frankfurt - Karlsruhe Im Süden: A 6 Mannheim - Heilbronn Die Entfernung zu den Autobahnanschlussstellen Walldorf (A 5) und Wiesloch-Rauenberg (A 6) beträgt ca. 6 km. <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 2 km) <u>S-Bahn:</u> St. Ilgen (ca. 4 km), Wiesloch-Walldorf <u>Buslinien, Straßenbahn</u> <u>Flughäfen:</u> Frankfurt am Main, Stuttgart

#### Kleinräumige Lage

Ortsteil:	Nußloch
innerörtliche Lage:	zentraler Ortsbereich, nordöstlich der Sinsheimer Straße, etwa in Höhe der Kreuzung zur Hauptstraße, Geschäfte des täglichen Be- darfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund-, Haupt- Werkrealschule im Ort, weitere Schulen in Leimen, Wiesloch, Sandhausen, Heidel- berg, Bushaltestelle fußläufig entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage, mittlere bis gute Geschäftslage
Umgebungsbebauung:	gemischte Bebauung, Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphal- tiert, befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind stark einge- schränkt
Grenzverhältnisse:	Wohn-/Geschäftshaus einseitig angebaut, dreiseitige Grenzbebauung

## 2.2. Gestalt und Form

Das **101 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **485** ist etwa rechteckig geschnitten (vgl. **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 8,20 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 12,30 m. Das Grundstück ist straßenseitig relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

Die überbaute Fläche beträgt ca. 98,00 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit dem Wohn-/Geschäftshaus nahezu vollständig überbaut.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaut, bestehend aus Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom zuständigen Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen, Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Nußloch Nr. 2515, Abteilung II:

lfd. Nr. 1, 2, 5, 6: gelöscht

lfd. Nr. 3: **Auflösend bedingtes Nutzungsrecht** für **XXXXXXXXXXXXXX**.

*Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.*

*Gemäß Bewilligung vom 10.09.1985 eingetragen mit Wirkung gegenüber den Nacherben am 12.11.1985. AS 25*

lfd. Nr. 4: **Aufschiebend bedingtes Nießbrauchsrecht** für **XXXXXXXXXXXXXX**.

*Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.*

*Gemäß Bewilligung vom 10.09.1985 eingetragen mit Wirkung gegenüber den Nacherben am 12.11.1985. AS 25*

**Die Rechte Nr. 3 + 4 werden bei nachstehender Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Die Wertminderung durch die Rechte wird auftragsgemäß in der gesonderten Anlage zum Gutachten separat ausgewiesen.**

lfd. Nr. 7: *Es ist **Nacherbfolge** angeordnet.*

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Heidelberg vom 13.03.2023 (1 K 25/23). Eingetragen (MAN064/55/2023) am 31.03.2023.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Nußloch, Baurechtsamtes (23.10.2023, sind für das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 485 keine Baulasten eingetragen.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft des Wasserrechtsamtes beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist das Grundstück **Flurstück Nr. 485** in Nußloch, Sinsheimer Straße 1 im **Altlasten- und Bodenschutzkataster** mit zwei Objekt-Nrn. **06630-000**, AS Chemische Reinigung Sinsheimer Str. 1 und **03295-000**, AA Loppengasse, Loppengasse verzeichnet.

**Der Standort 06630-000 ist als A-Fall (Ausscheiden und Archivieren) auf Beweinsniveau 2 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingestuft. Die Altablagerung 03295-000 wurde auf Beweinsniveau 1 mit Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz eingestuft. Das bedeutet, dass bei Bodenarbeiten mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen ist! Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt.**

Das hierzu vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis vorliegende Schreiben vom 09.10.2023 liegt diesem Gutachten als **Anlage 4** bei!

Nach allgemeinen Erfahrungswerten sind wegen des Eintrags im Bodenschutz- und Altlastenkataster, der sich in der Regel negativ auf potentielle Kaufinteressenten auswirkt (merkantiler Mindertwert) Wertabschläge üblich. Das Grundstück ist mit dem Wohn-/Geschäftshaus nahezu vollständig überbaut, in absehbarer Zeit ist nicht mit weiteren, wesentlich erdberührenden Baumaßnahmen zu rechnen. Aus zuvor genannten Gründen wird auf einen Abschlag verzichtet.

### 2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten s Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung

wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### **2.5.6 Entwicklungszustand**

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



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Wohn-/Geschäftshaus** bebaut, bestehend aus Teilkellergeschoss (ca. 50%), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), ausgebautem Dachgeschoss (DG) und Spitzboden. Das Gebäude ist einseitig an das Nachbargebäude angebaut.

Das Gebäude ist angabegemäß etwa **1880** errichtet worden. Im Jahr **1966** wurde das Gebäude weitgehend entkernt, umgebaut, umfassend modernisiert und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. In diesem Zusammenhang wurde auch die Treppenhäuserweiterung (Überbau auf Flst. Nr. 484) neu errichtet. In späteren Jahren erfolgten weitere Wertverbesserungen (Dacheindeckung etwa 2010, Fenster Laden und Hauseingangstür etwa 1996, Erneuerung Wohnungsfenster, Austausch Gas-Etagenheizungen in den Wohnungen). Das Ladengeschäft wurde vor ca. 6 Jahren modernisiert (Elektroinstallation, Bodenbeläge).

Das Gebäude enthält **1 Laden** mit ca. **77,00 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im EG und **2 Wohnungen** mit ca. **134,00 m<sup>2</sup>** Wohnfläche im OG und DG.

Gebäudegliederung			WF	NF
<b>Wohn-/Geschäftshaus</b>				
EG	Laden	Verkaufsraum, Teeküche, WC, Flur		77,00 m <sup>2</sup>
OG	Wohnung 1	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele	78,20 m <sup>2</sup>	
DG	Wohnung 2	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele	55,80 m <sup>2</sup>	
Summe	1 Laden, 2 Wohnungen		<b>134,00 m<sup>2</sup></b>	<b>77,00 m<sup>2</sup></b>

Im Kellergeschoss befindet sich ein Kellerraum mit den Hausanschlüssen (Strom, Gas, Wasser/Abwasser). Mieterkeller gibt es nicht.

Der Spitzboden ist über eine Deckenluke mit Einschubtreppe von der Wohnung im Dachgeschoss aus erreichbar.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massivdecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Fassade:	Rauputz mit hellem Anstrich
Dach:	gedämmtes Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppen:	Massivtreppe zum KG, zwischen EG und DG Holztreppe mit Holzgeländer, zum Spitzboden Holzeinschubtreppe
Außentüren:	Hauseingangstür Leichtmetall pulverbeschichtet, Isolierglaseinsätze, Laden Leichtmetall mit Isolierverglasung
Fenster:	Wohnungen und Treppenhaus isolierverglaste Kunststoffenster, senkrechte Fenster der Wohnungen mit Außenrollläden aus Kunststoff, schräge Dachflächenfenster aus Kunststoff bzw. Holz, Schaufensteranlage aus Leichtmetall mit Isolierverglasung
Sanitärausstattung:	Wohnungen: eingeflieste Duschtasse, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten Laden: Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	teilweise modernisierte Ausführung, Klingelanlage ohne Gegensprechfunktion
Heizung:	Wohnungen über Gas-Etagenheizungen; Laden Gas-Einzelofen im Verkaufsraum, Teeküche + WC ohne Heizung
Heizverteilung:	Wohnungen Platten- bzw. Rippenheizkörper
Warmwasser:	Wohnungen zentral über die jeweiligen Heizungen, Laden keine Warmwasseraufbereitung
Fußböden:	Wohnungen: Parkett, Laminat, Sanitärbereiche und Küchen gefliest Laden: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bäder partiell Fliesen, Arbeitsbereiche der Küchen partiell mit Fliesen
Decken:	verputzt und gestrichen
Innentüren:	Plattentüren aus Holzwerkstoff, tlw. Glasausschnitte

### 3.4 Außenanlagen

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

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Bau- und Unterhaltungszustand des **Wohn-/Geschäftshauses** sind dem Baualter in Verbindung mit den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Pkt. 3.2) entsprechend angemessen. Das Objekt befindet sich im Wesentlichen in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren. Lediglich das Kellergeschoss weist größere Feuchtigkeitsschäden aufgrund fehlender bzw. mangelhaft ausgeführter Isolierung gegen aufsteigende/eindringende Feuchtigkeit auf. Die Kellerdecke ist partiell zusätzlich unterstützt worden. Es sind keine Mieterkeller angelegt, der Keller ist im vorgefundenen Zustand nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis gemäß Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vor.

Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht vollumfänglich den heutigen Anforderungen. Die Außenwände sind mit 25-er Mauerwerk verhältnismäßig dünn. Der Spitzboden ist gedämmt.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist funktional und zweckmäßig. Alle Räume sind von der zentral gelegenen Diele direkt zugänglich. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Die Wohnungen befinden sich weitgehend in normalem Zustand mit altersgerechten Gebrauchsspuren.

Das Ladengeschäft wurde angabegemäß vor ca. 6 Jahren modernisiert. Im Verkaufsraum mit einer Nutzfläche von ca. 70,00 m<sup>2</sup> wurden von der Mieterin Umkleidekabinen in Leichtbauweise eingebaut. Die Schaufensterfront und der Ladeneingang sind zur Sinsheimer Straße ausgerichtet.

Wegen der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss wird ein Pauschalabschlag in Höhe von **10.000 EUR** vorgenommen.

*Hinweis: Der Verkehrswertermittlung ist eine wirtschaftliche Verhaltensweise des Grundstückseigentümers unter besonderer Berücksichtigung der Rentierlichkeit der in Betracht kommenden Maßnahmen zu Grunde zu legen. Wo der Eigentümer disponieren kann, wird er sich für den Weg entscheiden, der die höchste Rentierlichkeit verspricht. Von Instandsetzungen wird er absehen, wenn sie sich ihm nicht aufzwingen und sie sich nicht lohnen. So wird er z. B. vor einer kostenintensiven Feuchtigkeitssanierung des gesamten Kellergeschosses zurückschrecken, wenn sie sich nicht „rechnet“ und diesem Mangel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber einem vergleichbaren isolierten Objekt mit einem Abschlag Rechnung getragen wird, der geringer als die Isolierungskosten ausfällt.*

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Grundstück die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Grundstücks bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge eindeutig im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Auf eine zusätzliche Ermittlung des Sachwertes wird in vorliegendem Fall verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zur erforderlichen Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Der Sachwert kann demzufolge nicht mit ausreichender Sicherheit ermittelt werden.

*Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.*

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **590,00 EUR/m<sup>2</sup>** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Tiefe	=	40 m

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **485**                      **101 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **590,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

101 m <sup>2</sup>	x	590,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	59.590 EUR
<b>Bodenwert Flurstück Nr. 485</b>			rd.	<b><u>60.000 EUR</u></b>

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn-/Nutzfläche

Die Wohnflächen der Wohnungen 1 + 2 werden der untenstehenden Berechnung aus der Bauakte des Objektes entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen. Die Nutzfläche des Ladengeschäftes wird überschlägig, mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit aus den vorliegenden Bauzeichnungen Stand 1966 (vgl. **Anlage 2**) ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

#### Wohnungen

Betr.: Umbau- u. Renovierung eines Wohn- u. Geschäftshauses  
in Nussloch, Sinsheimerstr. 1  
LGB. Nr. 485 u. 484

Bauherr: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Heidelberg, \_\_\_\_\_

---

A. UMBAUTER RAUM:

Zugang: 1.24 x 3.08 x 6.00 = obm 22.92  
=====

B. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

1.Og.

Wohnzimmer	4.57 x 4.92 = 22.48		
-	1.85 x 1.20 = 2.22	qm	20.26
Esszimmer	3.00 x 4.92	qm	14.76
Küche	3.00 x 2.50	qm	7.50
Schlafzimmer	3.75 x 4.92	qm	18.45
Zimmer	2.70 x 3.85 = 10.40		
-	0.80 x 2.20 = 1.76	qm	8.64
WC	1.00 x 2.75	qm	2.75
Diele	1.75 x 3.62 = 6.34		
+	1.92 x 1.00 = 1.92	qm	8.26
		qm	80.62
	- 3% für Putz	qm	2.42
	Summe 1.OG.	qm	78.20
		=====	
Wohnzimmer	5.06 x 4.92 = 24.90		
-	0.50 x 4.92 = 2.46	qm	22.44
Küche	2.50 x 3.75 = 9.38		
-	0.50 x 4.22 = 2.11	qm	13.72
Zimmer	2.87 x 2.00	qm	5.74
Bad	1.70 x 1.80	qm	3.06
Flur	1.02 x 4.40	qm	4.49
		qm	57.58
	- 3% für Putz	qm	1.78
	Summe 2.OG.	qm	55.80
		=====	
1.OG.	qm	78.20	
2.OG.	qm	55.80	
Ges. Wohnfläche	qm	134.00	
	=====		

#### Laden

Verkaufsraum	=	71,54 m <sup>2</sup>	
Teeküche	=	5,45 m <sup>2</sup>	
WC/Vorraum	=	2,75 m <sup>2</sup>	
Summe Nutzfläche	=	79,74 m <sup>2</sup> ./. 3% Putz	= 77,35 m <sup>2</sup> rd. <u>77,00 m<sup>2</sup></u>

## Rohrertrag

Zum Zeitpunkt des Ortstermins stellt sich die Vermietungssituation angabegemäß wie folgt dar:

<b>EG</b> Laden	BM <b>650,00 EUR</b> , Mietbeginn 01.10.2017, Laufzeit 5 Jahre, Verlängerungsoption
<b>OG</b> Wohnung 1	BM lt. MV vom 15.12.2020 <b>650,00 EUR</b> , Mietbeginn 01.01.2021
<b>DG</b> Wohnung 2	NKM lt. MV vom 04.03.2012 <b>350,00 EUR</b> , NK 150,00 EUR, Mietbeginn 15.03.2012

BM = Bruttomiete, NKM = Nettokaltmiete, NK = Nebenkosten, MV = Mietvertrag

Der Laden ist als Boutique für Damen- und Kindermode vermietet.

## Die Regelung zu Nebenkosten ist in den Mietverträgen nicht eindeutig!

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Die Gemeinde Nußloch hat keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht.

## Wohnungen

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von Januar 2023 bis Juni 2023 ist die Gemeinde **Nußloch** durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotsituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

### Postleitzahlgebiet 69226 Nußloch

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Alle Mietangebote</b>	8,46 – 17,29 EUR/m <sup>2</sup> (115)	<b>11,40 EUR/m<sup>2</sup></b>
> 30 – 60 m <sup>2</sup>	9,42 – 14,40 EUR/m <sup>2</sup> (29)	<b>11,42 EUR/m<sup>2</sup></b>
> 60 – 90 m <sup>2</sup>	8,46 – 15,00 EUR/m <sup>2</sup> (42)	<b>11,11 EUR/m<sup>2</sup></b>

### Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Alle Mietangebote</b>	7,86 – 15,38 EUR/m <sup>2</sup> (3.606)	<b>11,11 EUR/m<sup>2</sup></b>
> 30 – 60 m <sup>2</sup>	8,29 – 15,49 EUR/m <sup>2</sup> (929)	<b>11,41 EUR/m<sup>2</sup></b>
> 60 – 90 m <sup>2</sup>	7,91 – 14,29 EUR/m <sup>2</sup> (1.334)	<b>10,72 EUR/m<sup>2</sup></b>

Bei den v. g. Mietangaben handelt es sich um reine Angebotsmieten, die tatsächlichen Abschlussmieten weichen erfahrungsgemäß hiervon ab.

Unter Berücksichtigung von Wohnlage, Bauweise, Ausstattung und Zustand wird für die **Wohnungen** eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von durchschnittlich **8,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche als ortsüblich und angemessen beurteilt.

## Laden

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von Januar 2023 bis Juni 2023 ist die Gemeinde **Nußloch** durch eine stark unterdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbeimmobilien geprägt. Die Angebots- und Nachfragesituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

### Postleitzahlgebiet 69226 Nußloch

Typ/Größe	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Einzelhandel</b>	keine Angebote	

### Rhein-Pfalz-Kreis

Typ/Größe	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
<b>Einzelhandel</b>	5,28 – 24,29 EUR/m <sup>2</sup> (47)	<b>12,16 EUR/m<sup>2</sup></b>



Bei den v. g. Mietangaben handelt es sich um reine Angebotsmieten, die tatsächlichen Abschlussmieten weichen erfahrungsgemäß hiervon ab.

Unter Beachtung von Geschäftslage, Größe und Ausstattung wird für den **Laden** eine monatliche Nettokaltmiete von **10,00 EUR/m<sup>2</sup>** Nutzfläche als ortsüblich und nachhaltig erzielbar angesetzt.

Die tatsächlich erzielten Mieten liegen unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Die Differenz ist nicht genau bestimmbar, da teilweise Bruttomieten vereinbart sind und die Regelung zu Nebenkosten in den Mietverträgen nicht eindeutig ist. Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden unterstellt.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,50 EUR/m<sup>2</sup>** Wohn-/Nutzfläche auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **344,00 EUR/Wohnung** und **3%** der Jahresnettokaltmiete für den **Laden** als angemessen angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** für Wohnnutzung und **4%** für Gewerbenutzung angesetzt.

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

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

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

Die von den Gutachterausschüssen der Städte **Mannheim** und **Heidelberg** veröffentlichten Liegenschaftszinssätze können wegen abweichender struktureller Merkmale für das Bewertungsgrundstück nicht herangezogen werden.

Im **Immobilienmarktbericht 2021** des **Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis** in Sinsheim wurden folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Auswertungszeitraum 2019 + 2020) veröffentlicht:

**Mehrfamilienhäuser (3 – 5 Wohneinheiten) 2,1 %**

Untersuchungszeitraum 2019 und 2020, Bodenrichtwertniveau 200 bis 349 EUR/m<sup>2</sup>, Standardabweichung +/- 1,1, Ø Ertragsfaktor 25,2, Standardabweichung EF +/- 5,8

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 9 Kauffälle, Ø Miete 6,90 EUR/m<sup>2</sup>, Min-Max Miete 6,00 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Standardstufe 2,4, Ø Restnutzungsdauer 35 Jahre, Ø Wohnfläche 275 m<sup>2</sup>, Ø Grundstücksfläche 670 m<sup>2</sup>, Ø Bodenwert 300 EUR/m<sup>2</sup>, Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis 43 %, Ø Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.840 EUR/m<sup>2</sup>, Standardabweichung Kaufpreis ± 390 EUR/m<sup>2</sup> WF, Min-Max Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.430 – 2.680 EUR/m<sup>2</sup>

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2021 - Auswertungszeitraum 2019 + 2020 - sind die Immobilienpreise bis etwa Mitte des Jahres 2022 weiter angestiegen. Mitte 2022 deutete sich eine Wende an. Bis Ende 2022 fielen die Immobilienpreise leicht und im Jahr 2023 sind die Preise allgemein deutlicher rückläufig, allerdings bei gleichzeitig zunehmendem Anstieg der Mieten.

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substantielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen bereits auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie unter Berücksichtigung der angesetzten Nettokaltmiete und Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszinssatz mit **3,0 %** gewählt.

Hierbei werden u.a. auch die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes, insbesondere hinsichtlich des gewerblichen Anteils (Mietanteil rd. 42%) und der höheren Nettokaltmietansätze, aber auch das veränderte Bodenrichtwert- und Preisniveau seit dem Erhebungszeitraum der Daten des Immobilienmarktberichtes berücksichtigt.

**Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre<sup>1)</sup> - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	1
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

<sup>1)</sup> Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt bestimmt:

- 0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 bis 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 bis 20 Punkte = umfassend modernisiert

**Wohn-/Geschäftshaus** mittlerer Modernisierungsgrad (10 Punkte)

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	<b>modifizierte RND <sup>3)</sup></b>	fiktives Baujahr
<b>Wohn-Geschäftshaus</b>	80 Jahre	65 Jahre	15 Jahre	<b>39 Jahre</b>	<b>1982</b>

<sup>1)</sup> Baujahr 1880/Kernsanierung 1966 → fiktives Baujahr nach Kernsanierung 1966 - (10% von 80) = 1958  
 Bewertungsjahr 2023 – fiktives Baujahr 1958 = fiktives Alter 65 Jahre

<sup>2)</sup> GND 80 Jahre - fiktives Alter 65 Jahre → RND 15 Jahre

<sup>3)</sup> 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **39 Jahre**, fiktives Baujahr **1982**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss mit pauschal **10.000 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

Aufgrund der momentan nicht gesicherte Zugangssituation zum Bewertungsgrundstück bzw. des erfolgten Überbaus auf das Nachbargrundstück Flst. Nr. 484 (siehe Pkt. 1, Seite 3) wird ein Pauschalabschlag in Höhe von **5.000 EUR** vorgesehen (ggf. Geldrente Wegerecht, Überbaurente, Notariatskosten etc.)

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	2 Wohnungen		
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	1 Laden		
Nettokaltmiete Wohnungen	8,00 EUR/m <sup>2</sup> WF			
Nettokaltmiete Laden	10,00 EUR/m <sup>2</sup> NF			
Bewirtschaftungskosten	rd. 20 %			
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	39 Jahre			
Bodenwert	60.000 EUR			
Liegenschaftszinssatz	3,0 %			
Laden EG	77,00 m <sup>2</sup>	x	10,00 EUR/m <sup>2</sup>	x
				12 Monate
				=
				9.240 EUR
Wohnungen OG, DG	<u>134,00 m<sup>2</sup></u>	x	8,00 EUR/m <sup>2</sup>	x
				12 Monate
				=
				<u>12.864 EUR</u>
Jahresrohertrag	211,00 m <sup>2</sup>			=
				22.104 EUR
gewerblicher Mietanteil	<b>42%</b>			
wohnwirtschaftlicher Mietanteil	<b>58%</b>			
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.				
• Mietausfallwagnis 2 % Wohnen			257 EUR	
4 % Gewerbe (Laden)			370 EUR	
• Verwaltung 344 EUR/Wohnung x 2 Wohnungen			688 EUR	
3 % der JNKM für Gewerbe			277 EUR	
• Instandhaltungskosten				
211,00 m <sup>2</sup> x 13,50 EUR/m <sup>2</sup> WF/NF			<u>2.849 EUR</u>	
insgesamt rd. 20 %			4.441 EUR	-
				<u>4.441 EUR</u>
Jahresreinertrag				=
				17.663 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
• Bodenwert 60.000 EUR				
• Liegenschaftszinssatz 3,0 %				
60.000 EUR x 3,0 %				-
				<u>1.800 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				=
				15.863 EUR
Barwertfaktor RND 39 J. / 3,0 % = 22,81				x
			<u>22,81</u>	
Ertragswert der baulichen Anlagen				=
				361.835 EUR
Bodenwert				+
				<u>60.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				=
				421.835 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-
• Feuchtigkeit Kellergeschoss			- 10.000 EUR	
• Abschlag Zuwegung/Überbau			- 5.000 EUR	
Ertragswert				=
				406.835 EUR
<b>Ertragswert gerundet</b>				rd.
				<b><u>407.000 EUR</u></b>

Der vorläufige Ertragswert 421.835 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (ca. 211,00 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 19,08-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (22.104 EUR).

## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am **Ertragswert** orientieren, da es sich um ein reines Renditeobjekt handelt (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert wurde mit rd. **407.000 EUR** ermittelt. Der vorläufige Ertragswert 421.835 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (ca. 211,00 m<sup>2</sup>)

Der Ertragswert wurde mit marktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine zusätzliche Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt entfällt. Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das **Wohn- und Geschäftshaus** auf dem **Flurstück Nr. 485, Sinsheimer Straße 1** in **69226 Nußloch** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **31.08.2023** – orientiert am Ertragswert - auf:

**407.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundertsiebentausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 26. Oktober 2023

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

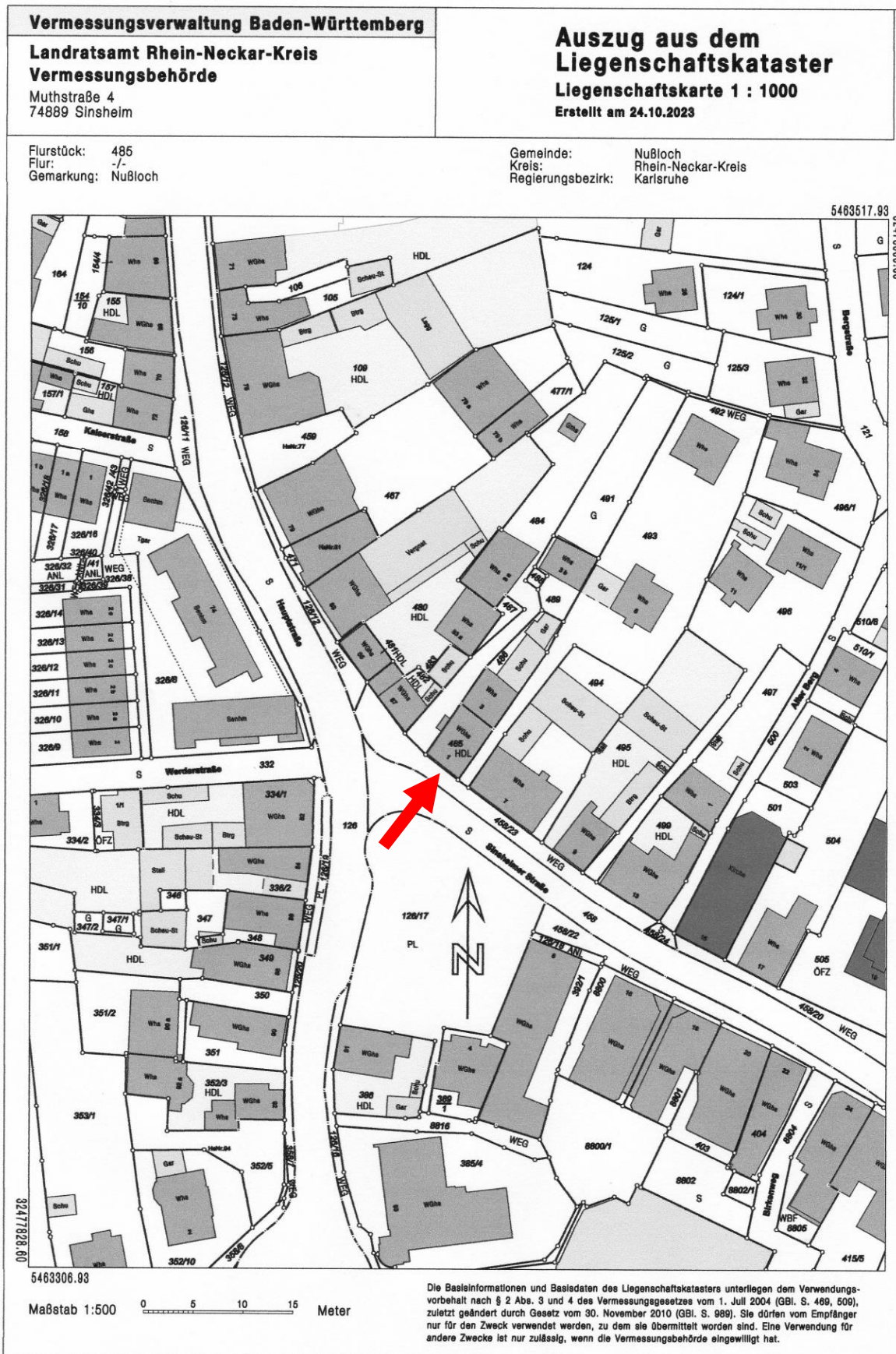
### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

### 6.2 Verwendete Literatur

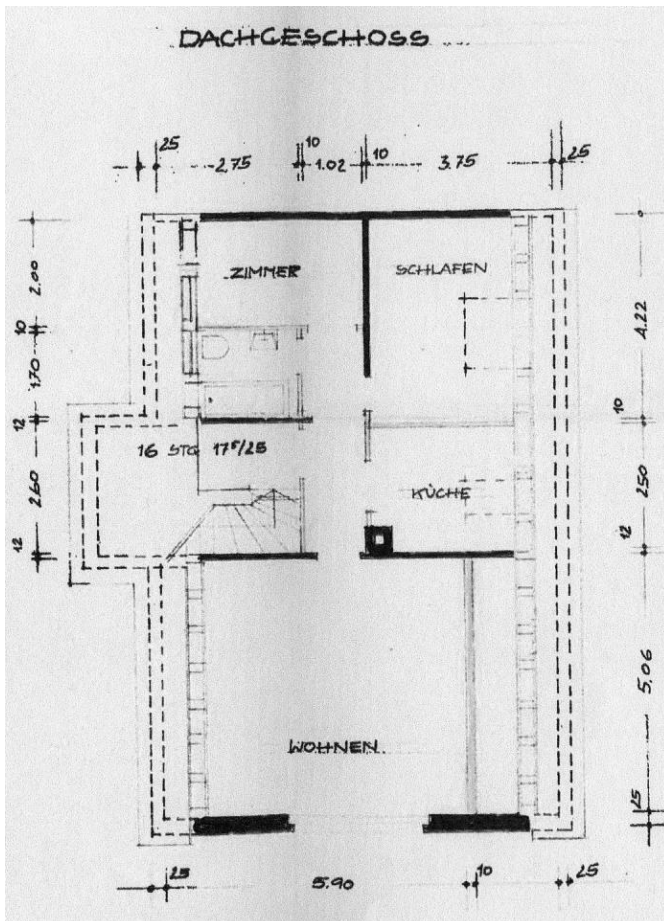
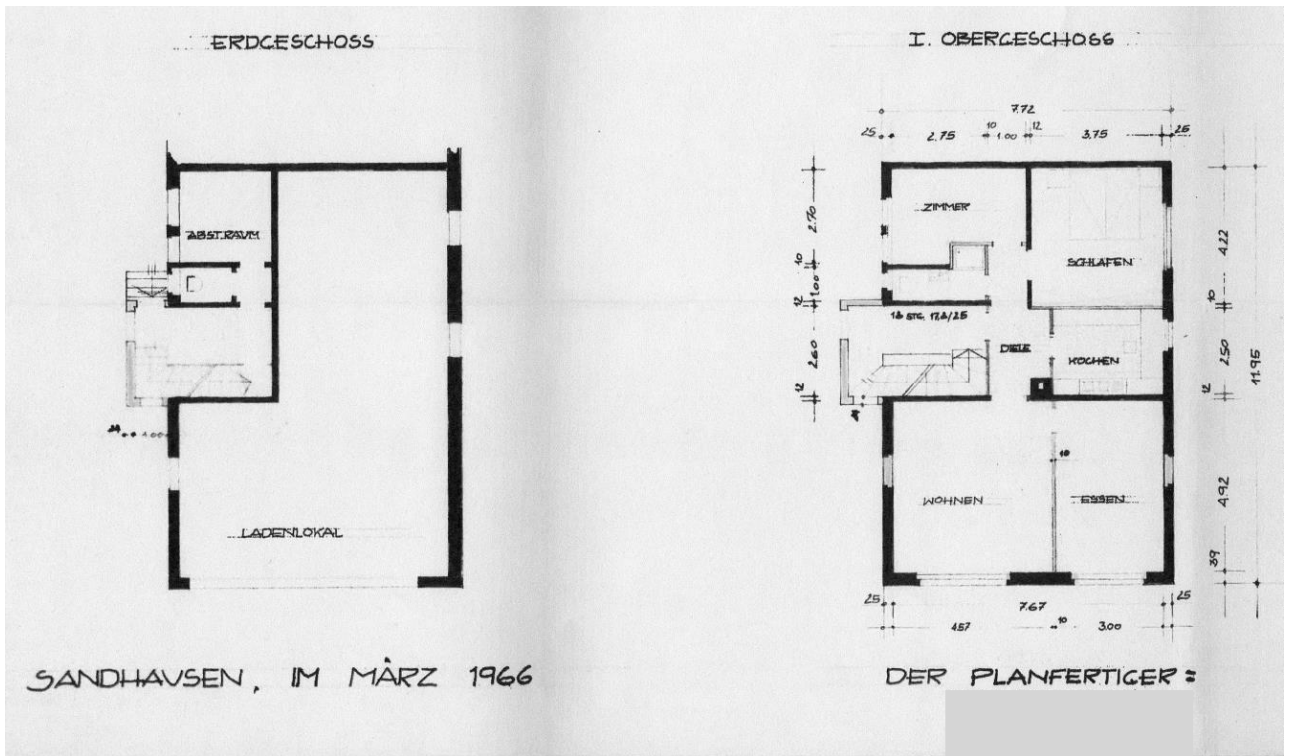
- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger,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

**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

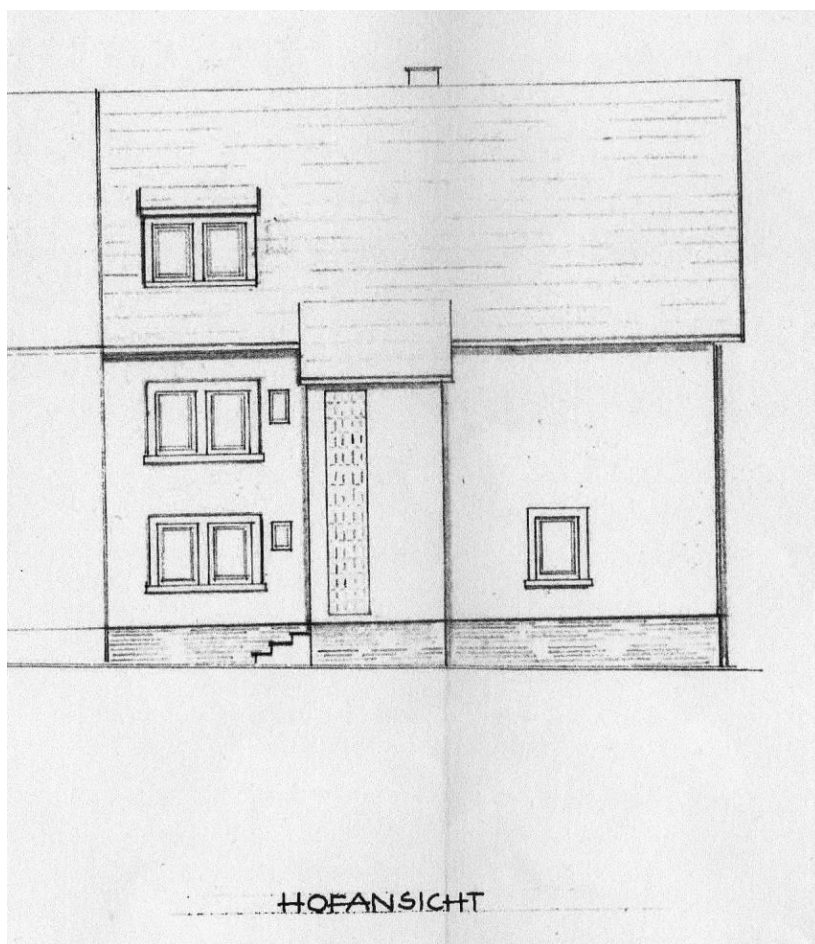
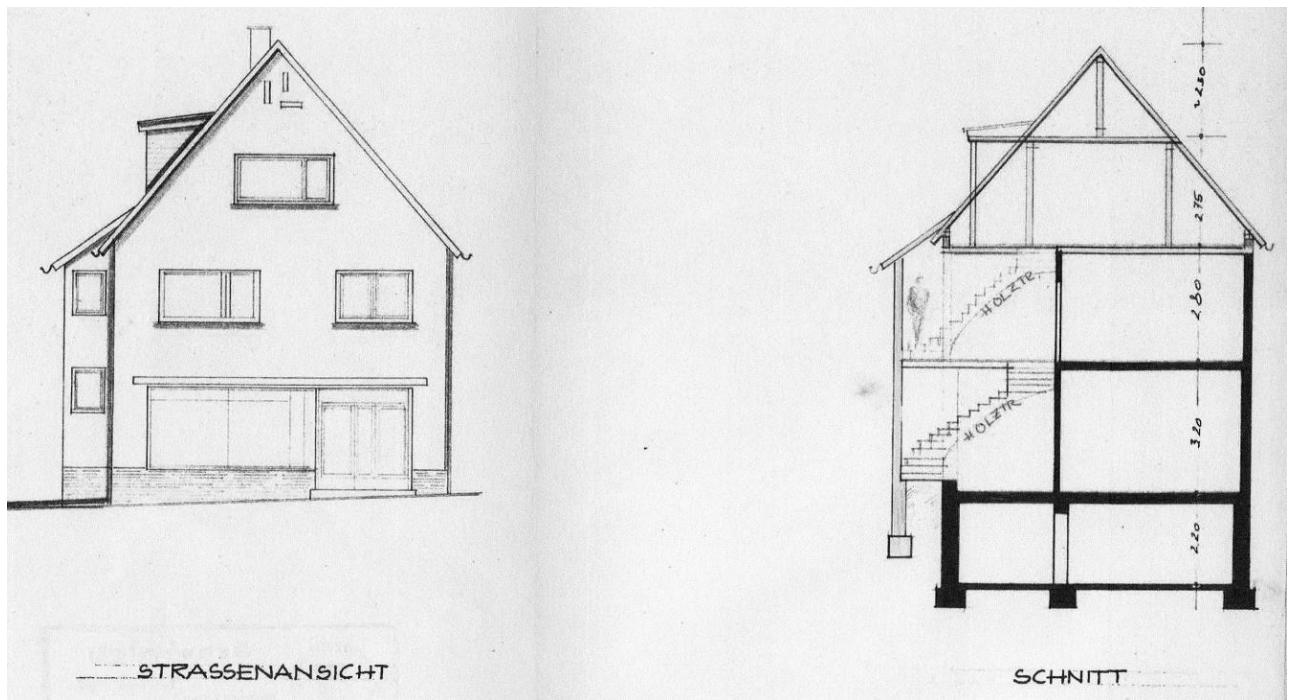


**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**

Die Örtlichkeit weicht geringfügig von den Bauzeichnungen ab!







**ANLAGE 3:**

**OBJEKTFOTOS**



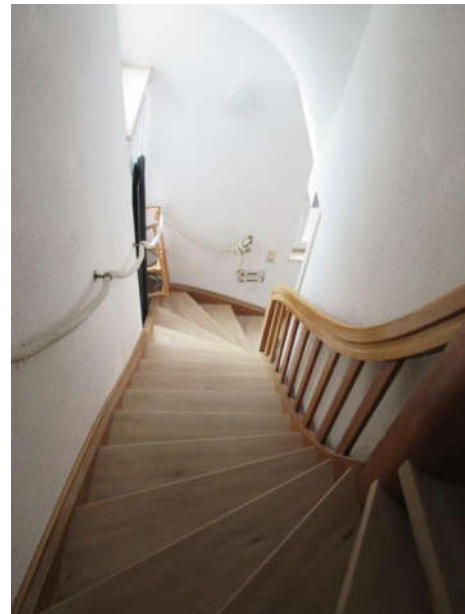
Straßenansicht und Westfassade Wohn-/Geschäftshaus



Straßenansicht und Ostfassade



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Elektroverteilung im Treppenhaus



Spitzboden



Küche der Wohnung im Dachgeschoss



Bad der Wohnung im Dachgeschoss



Elektroverteilung der Wohnung im DG



Einschubtreppe zum Spitzboden



Kellerraum



Unterstützung Kellerdecke

**ANLAGE 4:                    ALTLASTENAUSKUNFT****Rhein-Neckar-Kreis**

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Frau  
Angelika Richter  
R7, 33  
68161 MannheimLandratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Wasserrechtsamt  
Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 43.03.5-106.5518.2

Bearbeiter/in Silke Stecher  
Zimmer-Nr. 212a  
Telefon +49 6221 522-1738  
Fax +49 6221 522-91738  
E-Mail silke.stecher@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Datum 09.10.2023

**Auskunft aus der Dokumentation altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis  
(Bodenschutz und Altlastenkataster)  
Grundstück Flst.Nr.: 485 in Nußloch, Sinsheimer Str. 1  
Ihre Anfrage vom 02.10.23 per Mail**

Sehr geehrte Frau Richter,

auf Ihre Anfrage teilen wir zu dem von Ihnen aufgeführten Grundstück Folgendes mit:  
Das Grundstück mit der **Flst.Nr.: 485 in Nußloch, Sinsheimer Str. 1** ist in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster mit zwei Objekt-Nrn.:06630-000, AS Chemische Reinigung, Sinsheimer Str. 1 und 03295-000, AA Loppengasse, Loppengasse verzeichnet.

Der Standort 06630-000 ist als A-Fall (Ausscheiden und Archivieren) auf Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingestuft.

Die Altablagerung 03295-000 auf Beweisniveau 1 mit Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz.

Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Auf der Fläche können Bodenmassen vorliegen, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können.

Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen-B-Fall“ geführt.

Für diese Auskunft wird eine Gebühr in Höhe von 71,50 € erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Silke Stecher

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg  
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0  
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477Internet www.rhein-neckar-kreis.de  
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de  
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.deBankverbindung BIC SOLADES1HDB  
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38  
ÖPNV-Haltestellen  
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund/Wieblingen