

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

über den 109,97 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit 5 Mehrfamilienhäusern und mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück Kurpfalzstraße 106, 108 / Theodor-Heuss-Straße 11, 13, 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Wohneinheit mit Kellerraum und Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 42 in der Tiefgarage

mit der Adresse

Kurpfalzstraße 108, 69226 Nußloch



Gutachtennummer **G70085141025M**

Wertermittlungstichtag **05.12.2025**

Qualitätsstichtag **05.12.2025**

Ausfertigung **01 von 04**



Auftraggeber

Auftragnehmer

Amtsgericht Heidelberg

Abteilung 60

Kurfürsten-Anlage 15

69115 Heidelberg

Alexander Scheuerer

Peterstaler Straße 149

69118 Heidelberg

+49 15202966083

info@immoexpert-heidelberg.de

Erstellungsdatum

25.03.2026

Gutachtennummer

G70085141025M

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck

der Informationsbeschaffung über den Verkehrswert der Eigentumswohnung im
Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 1 K 63/25

über

den 109,97 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit 5 Mehrfamilienhäusern und mit
einer Tiefgarage bebauten Grundstück Kurpfalzstraße 106, 108 / Theodor-Heuss-
Straße 11, 13, 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 42 bezeichneten Wohneinheit mit Kellerraum und Balkon sowie dem
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 42 in der Tiefgarage

in

69226 Nußloch

Gemarkung

Nußloch

Flur

K. A.

Flurstücknr.

7275

Wertermittlungstichtag

05.12.2025

Qualitätsstichtag

05.12.2025

Verkehrswert**109.000 €**

(in Worten: einhundertneuntausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus

65 Seiten,

davon

18 Seiten Anlagen,

davon wiederum

2 Seiten Fotodokumentation

mit

12 Fotos

Ausfertigung Nr.

1 von 4



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	6
2.	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen.....	8
2.1.	Auftrag / Wertermittlungstichtag	9
2.2.	Zweck des Gutachtens	9
2.3.	Eigentümer.....	9
2.4.	Ortsbesichtigung	10
2.5.	Objektbezogene Unterlagen und Informationen.....	11
3.	Grundstück.....	12
3.1.	Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur.....	12
3.2.	Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur	15
3.3.	Demografie – Zahlen und Daten	17
3.4.	Demografietyt	18
3.5.	Grundstücksbeschreibung und -erschließung	20
4.	Objektbeschreibung	21
4.1.	Objekteigenschaften.....	21
4.2.	Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsverhältnisse	22
4.3.	Gebäudebeschreibung (Haus Kurpfalzstraße 108).....	23
4.3.1.	Baurechtliche Gegebenheiten	23
4.3.2.	Baubeschreibung	24
4.3.3.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
4.3.4.	Sonstige Anlagen	24
4.4.	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 42 im Dachgeschoss rechts, Haus Kurpfalzstraße 108	25
4.4.1.	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung.....	25
4.4.2.	Raumausstattung / Zustand / Drittverwendungsfähigkeit	25
4.4.3.	Besondere Bauteile / Sondernutzungsrechte / Erhaltungsrücklage / Hausgeld	26
4.5.	Schäden / Beanstandungen	26
4.6.	Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjekts.....	27
5.	Wertermittlung.....	28
5.1.	Grundsätze der Wertermittlung	28
5.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	29
5.3.	Grundsätze der Bodenwertermittlung.....	30
5.4.	Bodenwertberechnung	31
6.	Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021	32
6.1.	Allgemeine Grundlagen.....	32
6.2.	Erforderliche Daten und Modellkonformität	33
6.3.	Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)	33
6.4.	Rohrertrag	34
6.5.	Bewirtschaftungskosten	35
6.6.	Liegenschaftszinssatz	35
6.7.	Bodenwertverzinsungsbetrag.....	36
6.8.	Kapitalisierung / Barwertfaktor	36



6.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
6.10.	Ertragswertberechnung.....	38
7.	Vergleichswertermittlung gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021	39
7.1.	Allgemeine Grundlagen.....	39
7.2.	Vergleichsfaktor	40
7.3.	Umrechnungsfaktoren	40
7.4.	Zuschlag Tiefgaragenstellplatz.....	41
7.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	41
7.6.	Vergleichswertermittlung.....	42
8.	Verkehrswert am Wertermittlungstichtag.....	43
9.	Schlussfolgerung des Sachverständigen	44
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
	Literaturverzeichnis	46
	Anlageverzeichnis	47



Abkürzungen

aD	Ausgebautes Dachgeschoss
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA -NRW	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
ff.	fortfolgend
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
i. d. R.	in der Regel

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000 (s. dazu WertR 2006, Anl. 7)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 (s. dazu SW-RL, Anl. 1)
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
rd.	gerundet
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
tlw.	teilweise
ü. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
VwV	Verwaltungsvorschrift
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

**1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Objektart:	Eigentumswohnung
Objektadresse:	Kurpfalzstraße 108 69226 Nußloch
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: Mannheim Wohnungsgrundbuch: Nußloch Blatt: 3941
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Nußloch Flur: K. A. Flurstück-Nr.: 7275
Grundstücksfläche insgesamt	3.178 m ²
Miteigentumsanteil	109,97 / 10.000
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre
Wohnfläche (Eigentumswohnung) ca.	25 m ²
Sondernutzungsrechte	Tiefgaragenstellplatz
Liegenschaftszinssatz	1 %
Verkehrswert pro m²-Wohnfläche	4.360 €/m ²
Rohertragsvervielfältiger (Ertragswert / Jahresrohertrag)	28,84
Reinertragsvervielfältiger (Ertragswert / Jahresreinertrag)	39,32
Wertmindernde boG	10.000 €
Wertermittlungsstichtag	05.12.2025
Qualitätsstichtag	05.12.2025

Teilflächen	Angepasster BRW	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche, Unland	720 €/m ²	3.178 m ²	1	D

Ergebnis der Bodenwertberechnung (109,97 / 10.000 Miteigentumsanteil)	25.160 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.)	109.000 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.)	105.000 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.)	109.000 €



zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungs- zustand *		Zustand und Entwicklung **	
	WS	Kleinsiedlungs- gebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	X	Wohngebäude	(1)	Erschließungs- beitragsfrei (ebf)	(A)	Flächen der LuF
	WR	reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis		EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungs- beitragspflichtig (ebp)	(B)	Bau- erwartungs- land
X	WA	allgemeines Wohngebiet	X	Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Rohbauland
	WB	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		Reihenhaus	(4)	Erschließungs- beiträge teilweise gezahlt	(D)	Baureifes Land
	MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	X	Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Sonstige Flächen
	MI	Mischgebiet		Denkmalschutz		gemischt genutztes Gebäude	(6)	Auftrags-gemäß nicht geprüft		
	MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan		Wirtschaftsimmobilie				
	GE	Gewerbegebiet		Gebiet nach §33 BauGB	X	Tiefgarage / Kfz- Stellplätze				
	GI	Industriegebiet		Gebiet nach §34 BauGB		Gewerbenutzung				
	SO	Sondergebiet		Gebiet nach §35 BauGB	X	Wohnnutzung				
				sonstige, rechtliche Vorgaben						

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich



2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Hausverwaltung vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, sodass Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022 erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Hierbei besagt § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Absatz 1 ImmoWertV 2021). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.



2.1. Auftrag / Wertermittlungstichtag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 14.10.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 1 K 63/25, wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) des 109,97/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Kurpfalzstraße 106, 108 / Theodor-Heuss-Straße 11, 13, 15, bebaut mit fünf Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Wohnung einschließlich Keller, Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 42 in der Tiefgarage, beauftragt und hat daraufhin das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt.

Als Wertermittlungstichtag gilt im vorliegenden Bewertungsfall der 05.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag entspricht.

2.2. Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten wurde vom Sachverständigen im Auftrag des Amtsgerichts Heidelberg erstellt und dient ausschließlich der Vorbereitung des Versteigerungstermins. Es enthält die auftragsgemäße Schätzung des Verkehrswerts der Eigentumswohnung. Eine Nutzung des Gutachtens für andere Zwecke oder durch Dritte ist nicht gestattet. Das Gutachten darf ausschließlich vom Auftraggeber (Amtsgericht Heidelberg) und dem Sachverständigen verwendet werden.

2.3. Eigentümer

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt.



2.4. Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	05.12.2025 (ca. 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr)
Besichtigungsverhältnisse	bewölkt, trocken
Anwesende	Hausverwaltung: Geschäftsführer Sachverständiger: Alexander Scheuerer
Besichtigungsmöglichkeit	Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 42 war <u>nicht</u> zugänglich, sodass eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte. Besichtigt werden konnten ausschließlich die Tiefgarage, die Gemeinschaftsräume sowie die Freiflächen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss (rechts) eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten in der Kurpfalzstraße 108, 69226 Nußloch. Die Wohnung verfügt über eine Küche, ein Duschbad/WC sowie einen Balkon und hat eine Wohnfläche von ca. 25 m². Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 42 gekennzeichneten Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. Zu Beginn des Ortstermins erfolgte nach einem einführenden Gespräch mit dem anwesenden Geschäftsführer der Hausverwaltung die Besichtigung des Objekts in folgender Reihenfolge:

- a) Treppenhaus
- b) Kellergeschoss mit Heizkeller
- c) Tiefgarage
- d) Außenanlagen / Freiflächen

Aufgrund der Wetterlage während des Ortstermins waren die Sichtverhältnisse sowohl im Außenbereich als auch innerhalb des Gebäudes ausreichend. Die während des Ortstermins festgestellten Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein Auszug dieser Fotodokumentation ist diesem Gutachten als Anlage 2 beigelegt.



2.5. Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die verwendeten Unterlagen, die Literatur (siehe Literaturverzeichnis) sowie die entsprechend zu Grunde gelegten Rechtsgrundlagen können im Sachverständigenbüro eingesehen werden.

Verwendete Unterlagen / Informationen	Quelle
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.03.2026 (Abrufdatum)	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Vermessungsamt) Muthstraße 4 74889 Sinsheim
Grundbuchauszug vom 23.07.2025 (Abrufdatum)	Amtsgericht Mannheim Wohnungsgrundbuch von Nußloch; Auftraggeber
Teilungserklärung aus 1992, Energieausweis vom 10.08.2018, Baubeschreibung, Auskünfte zu Modernisierungen, Stockwerksgrundriss Dachgeschoss, Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 42	Hausverwaltung
Hausgeldabrechnungen 2023 und 2024, Protokolle Eigentümerversammlung 2024 und 2025, Angabe aktuelles monatliches Hausgeld und Höhe der Erhaltungsrücklage	Hausverwaltung
Lagepläne zum Objekt	www.openstreetmap.org
Fotodokumentation vom Ortstermin am 05.12.2025	Sachverständiger
Auskünfte zur Wohnlage Nahbereich (Mikrolage)	on-geo GmbH Parsevalstr. 2 99092 Erfurt
Auskünfte über Mieten für Wohnraum (Preisspiegel Wohnmieten) und Liegenschaftszinssatz	Sprengnetter Real Estate Services GmbH Sprengnetter-Campus 1 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale	BORIS-BW www.gutachterausschuesse-bw.de
Schriftliche Baurechtsauskünfte vom 19.01.2026 (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Erschließungsbeiträge, Baulasten, Satzungen, Denkmalschutz)	Gemeinde Nußloch Sinsheimer Straße 19 69226 Nußloch
Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 10.03.2026	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kurfürsten-Anlage 38 - 40 69115 Heidelberg
Immobilienmarkbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises	Gutachterausschuss für Immobilienwerte Wilhelmstr. 14-18 74889 Sinsheim
Informationen zu Mikro- und Makrolage	www.wegweiser-kommune.de www.baden-wuerttemberg.de www.statistik-bw.de

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten „Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung“ und „Literaturverzeichnis“ angeführten Rechtsgrundlagen und Literaturquellen zu beachten.



3. Grundstück

3.1. Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur

Bundesland:	Baden-Württemberg	
	Einwohnerzahl:	11.339.260 Menschen (Stand: 31.12.2023)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe	
	Einwohnerzahl:	2.859.693 Menschen (Stand: 31.12.2023)
Gemeinde:	Nußloch	
	Einwohnerzahl:	11.418 Menschen (Stand: 31.12.2024)
	Siedlungsfläche:	13,58 km ²
	Kaufkraftindex ¹ :	111,5 (Stand: 2025)
	Index BRD =	100

¹Quelle: www.nexiga.com/daten/kaufkraftkarte



Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur von Nußloch ist typisch für eine kleinere Gemeinde im Umland einer größeren Stadt wie Heidelberg. Sie ist durch einen Mix aus Industrie, Mittelstand, Dienstleistungen und Pendlerarbeit geprägt. Nußloch liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, einer wirtschaftsstarken Region mit vielen Arbeitsplätzen und großen Unternehmen.

Die Verkehrsanbindung von Nußloch ist gut. Der Ort liegt in der Nähe der Bundesstraße 3, über die man schnell nach Heidelberg oder Wiesloch gelangt. Außerdem sind die Autobahnen Bundesautobahn 5 und Bundesautobahn 6 gut erreichbar. Buslinien verbinden Nußloch mit den umliegenden Städten. Der nächste Bahnhof ist der Bahnhof Wiesloch-Walldorf, von dem aus Regional- und Fernzüge fahren.

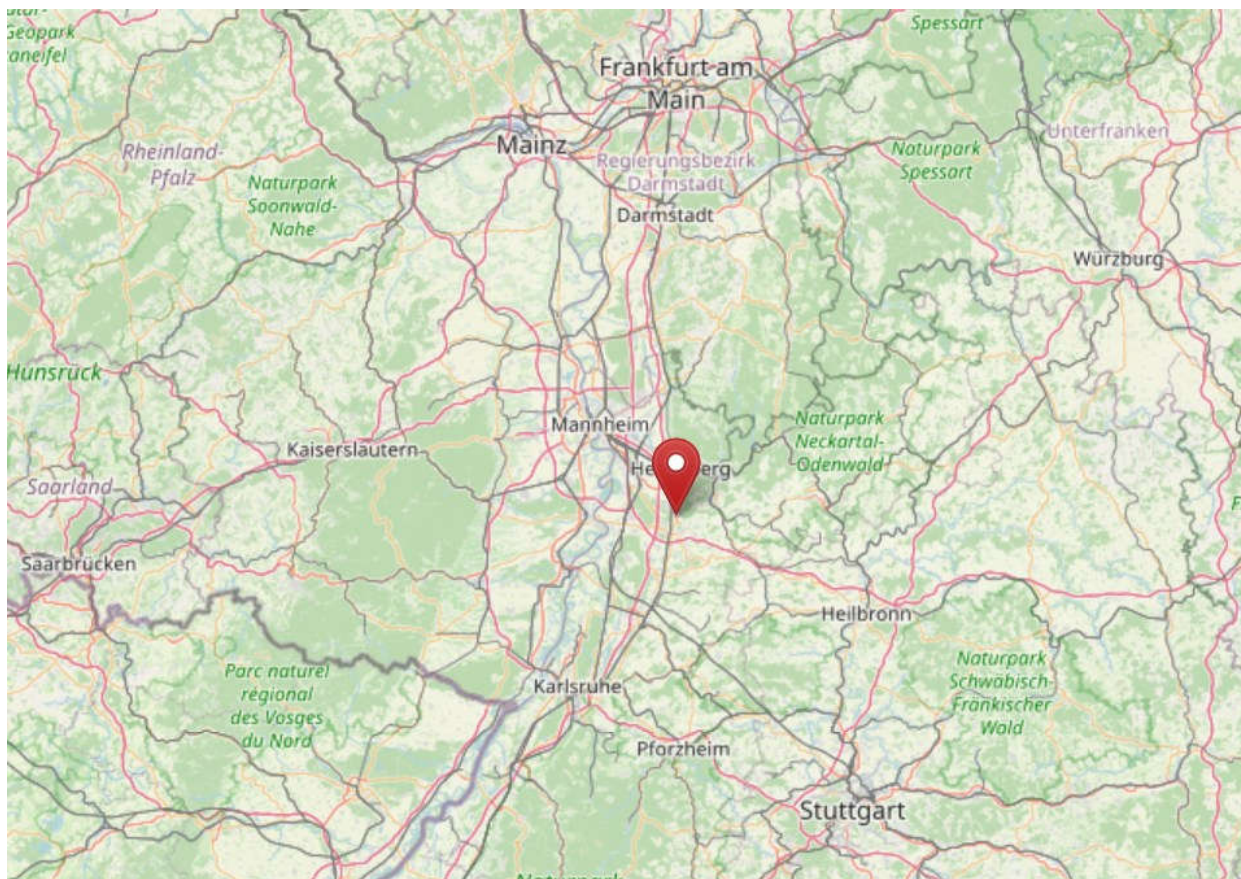
In Nußloch gibt es mehrere Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder. Dazu gehören die Grundschulen Lindenschule und Schillerschule sowie verschiedene Kindergärten und Kindertagesstätten, zum Beispiel der Fröbel-Kindergarten, St. Josef und St. Michael. Die Einrichtungen betreuen Kinder vom Kleinkindalter bis zum Übergang in die Grundschule und bieten teilweise auch Ganztags- und Betreuungsangebote an. In Nußloch gibt es keine eigenen weiterführenden Schulen ab Klasse 5 direkt im Ort; nach Abschluss der Grundschule wechseln die Schüler in weiterführende Schularten in den umliegenden Gemeinden wie Walldorf, Wiesloch, Leimen oder Sandhausen.

Entfernung zu Nachbarstädten und Nachbargemeinden

Stadt/Gemeinde	Pkw-Entfernung (ca.)	Bundesland	Land
Wiesloch	4 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Leimen	4 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Sandhausen	5 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Walldorf	5 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Dielheim	8 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Rauenberg	8 km	Baden-Württemberg	Deutschland

Entfernung zu größeren Städten

Stadt/Gemeinde	Pkw-Entfernung (ca.)	Bundesland	Land
Heidelberg	12 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Mannheim	30 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Karlsruhe	50 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Frankfurt	100 km	Hessen	Deutschland
Stuttgart	105 km	Baden-Württemberg	Deutschland

²Abbildung 1: Übersichtskarte Makrolage

Arbeitsmarkt³

Berichtsmonat November 2025

Arbeitslosenquote Bund	6,1%
Arbeitslosenquote Bundesland	4,5%
Arbeitslosenquote Rhein-Neckar-Kreis	4,5%

Immobilienmarkt⁴

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem 2. Quartal 2024 gestiegen. Damit stiegen die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im 1. Quartal 2025 hatte der Anstieg im Vorjahresvergleich bei 3,5 % gelegen, im 4. Quartal 2024 bei 1,9 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025 um 1,1 %.

²Quelle: www.openstreetmap.org³Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de⁴Quelle: Statistisches Bundesamt Häuserpreisindex, Pressemitteilung Nr. 347 vom 24.09.2025



3.2. Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage innerhalb von Nußloch, mit kurzer Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und den wirtschaftlichen Zentren der Region Heidelberg/Walldorf.

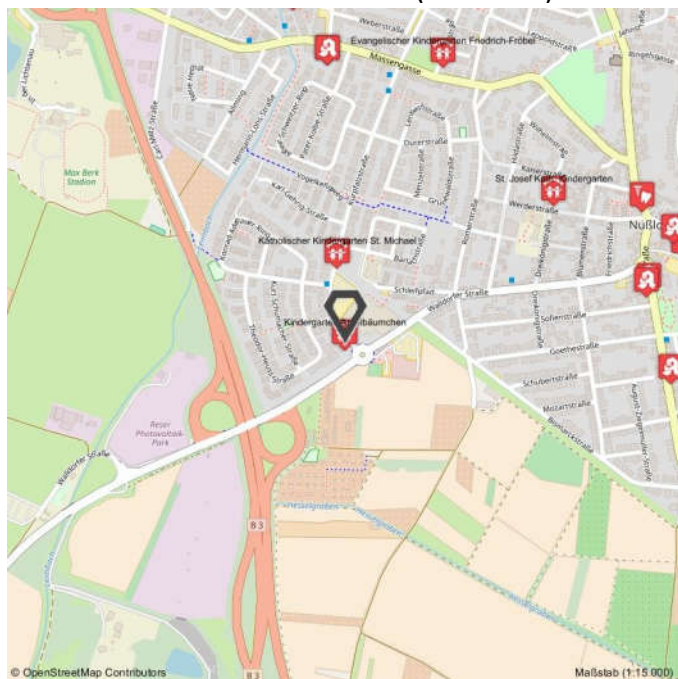
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Walldorf / Wiesloch (4,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sankt Ilgen (2,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (9,3 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (81,7 km)
Nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Nußloch Olympiahalle (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

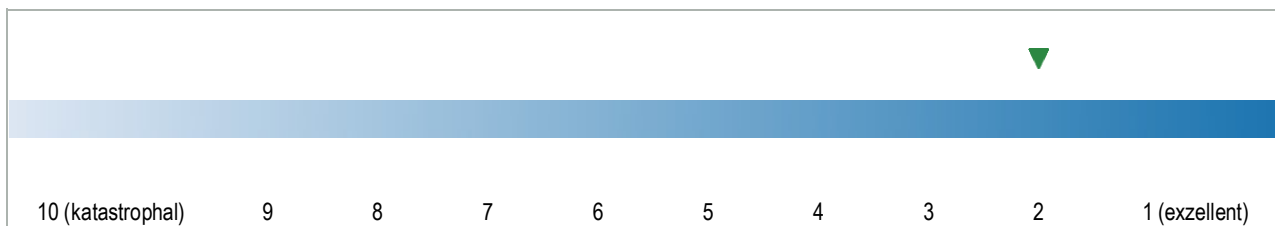


Allgemein Arzt	(0,8 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(9,2 km)
Apotheke	(0,7 km)
LEH Discounter	(0,1 km)
EKZ	(10,0 km)
Kindergarten	(0,0 km)
Grundschule	(4,0 km)
Realschule	(6,6 km)
Hauptschule	(18,5 km)
Gesamtschule	(6,2 km)
Gymnasium	(2,7 km)
Hochschule	(7,1 km)
DB Bahnhof	(2,6 km)
DB Bahnhof ICE	(9,3 km)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHR GUT)

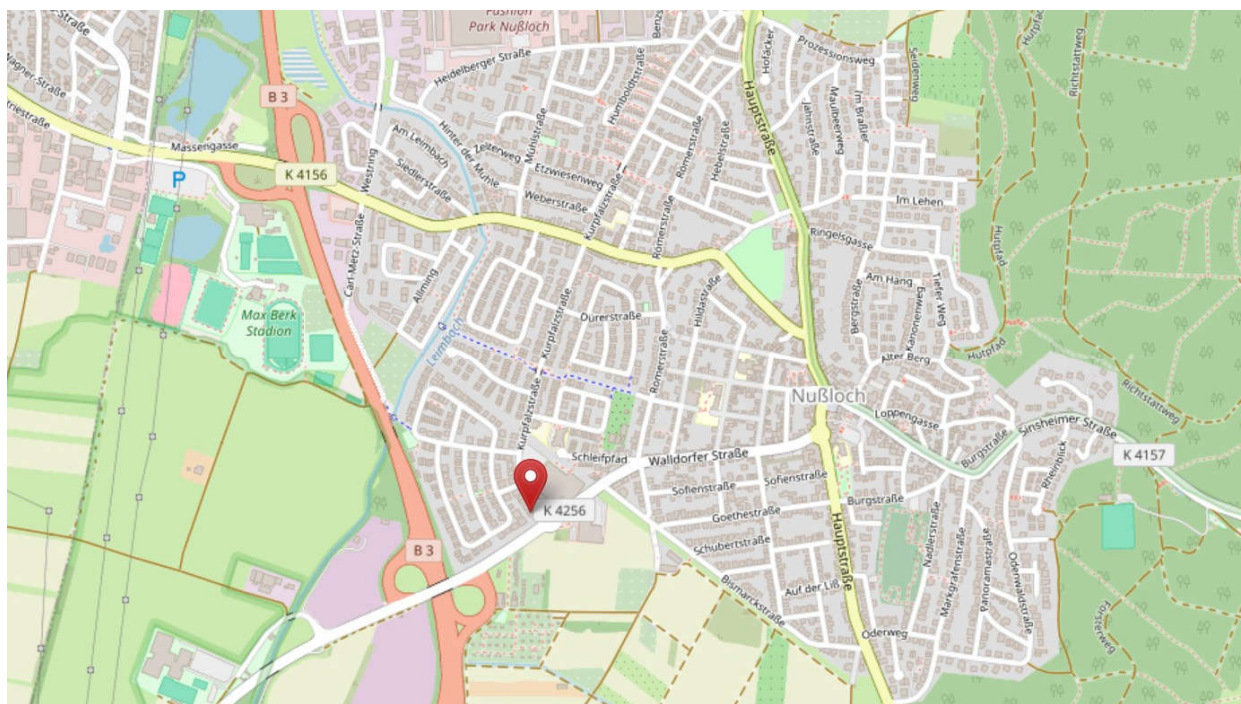
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



⁵Abbildung 2: Übersichtskarte Mikrolage

⁵Quelle: www.openstreetmap.org



3.3. Demografie – Zahlen und Daten⁶

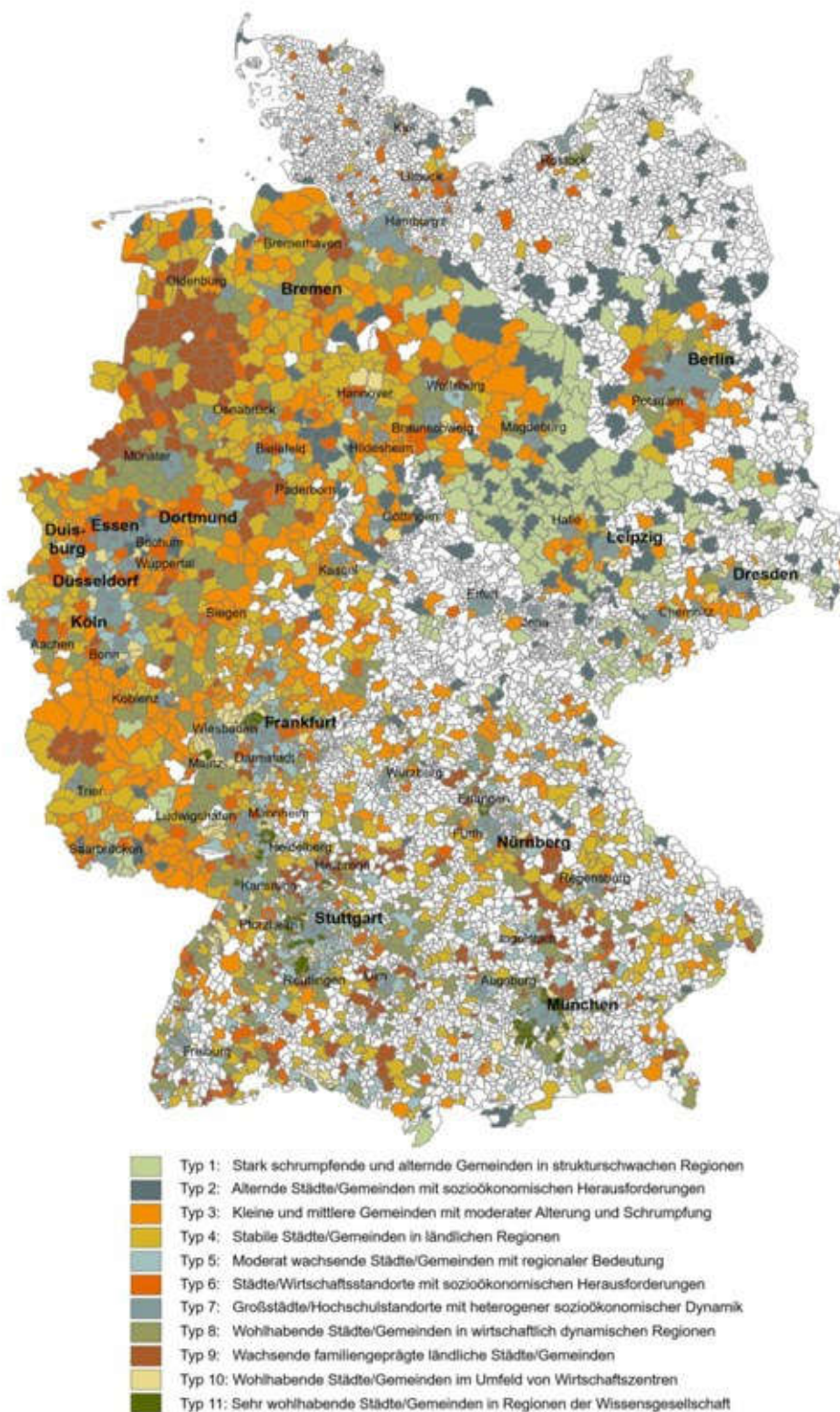
Bevölkerung im Überblick – Nußloch (Stand 31.12.2023)	
Bevölkerung insgesamt	11.332
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,2
Bevölkerungsentwicklung die letzten 5 Jahre (%)	0,1
Geburten (je 1.000 Einwohner)	9,8
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner)	10,7
Durchschnittsalter (Jahre)	44,3
Medianalter (Jahre)	45,2
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,9
Anteil Elternjahrgänge (%)	17,5
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,8
Anteil ab 80-Jährige (%)	6,2

⁶Quelle: www.wegweiser-kommune.de

3.4. Demografietyt

Eine Demografietypisierung bezieht sich auf die Klassifizierung von Bevölkerungsgruppen basierend auf bestimmten demografischen Merkmalen wie bspw. Alter, Geschlecht, Einkommen, Bildungsniveau, ethnische Zugehörigkeit und Wohnort. Die Demografietypisierung auf Basis der Daten der Bertelsmann Stiftung (Typisierung 2020) in elf Demografietypen, erfolgt mittels multivariater statistischer Verfahren. Mithilfe clusteranalytischer Methoden können dabei jene Städte und Gemeinden, die sich hinsichtlich der in die Analyse eingehenden Merkmale (Indikatoren) ähnlich sind, zu Demografietypen bzw. „Clustern“ zusammengefasst werden. Die Städte und Gemeinden werden dabei so gruppiert, dass die Unterschiede zwischen den Gemeinden innerhalb eines Gemeindetyps möglichst klein, die Unterschiede zwischen den Demografietypen gleichzeitig aber möglichst groß ausfallen. Die auf diese Weise bestimmten Demografietypen lassen sich dann hinsichtlich der Merkmalsausprägungen (Indikatorenausprägung) interpretieren.

Die Gemeinde Nußloch wird dem Demografietyp 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ zugeordnet. Zu Typ 5 zählen 267 überwiegend kleinere Gemeinden mit insgesamt etwa 6,6 Millionen Einwohnern, darunter auch fünf kreisfreie Städte. Regionale Schwerpunkte sind in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern erkennbar. Über 60 Prozent der Kommunen dieses Typs erreichen eine Bevölkerung von unter 25.000 Einwohnern. Häufig handelt es sich um Klein- und Mittelstädte mit regionaler Bedeutung. Städte und Gemeinden des Typs 5 fallen, im Unterschied zu den Typen 1 bis 4, durch überdurchschnittliche Faktorwerte des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ auf. Es handelt sich häufig um Klein- bis Mittelstädte mit regionaler Bedeutung, was sowohl an der im Mittel höheren Einwohnerdichte (8 Einwohner je Hektar) als auch an den überdurchschnittlichen Anteilen der Hochqualifizierten zu erkennen ist, die in diesen Städten bzw. Gemeinden wohnen oder auch arbeiten. Am leichten Übergewicht der Hochqualifizierten am Wohnort (17,1 Prozent) gegenüber den Hochqualifizierten am Arbeitsort (13,4 Prozent) lässt sich ablesen, dass auch stabile suburbane Gemeinden zur Gemeindegruppe gehören. Der Faktor „Sozioökonomie“ liegt mit $-0,03$ im Mittel aller typisierten Gemeinden, was für die stabile Gemeindesituation der zugeordneten Kommunen mit einer leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft der privaten Haushalte (54.544 Euro), einer leicht unterdurchschnittlichen SGB II-Quote (5,3 Prozent) und einem leicht überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonen-Haushalten (37,9 Prozent) steht. Der Faktor „Demografie“ zeigt mit $0,50$ einen leicht überdurchschnittlichen Trend. Dies kommt u. a. in einer Bevölkerungszunahme von 4,22 Prozent in den letzten fünf Jahren zum Ausdruck. Die natürliche Saldorate, der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie das Medianalter hingegen bewegen sich eher im durchschnittlichen Bereich. Dies deutet darauf hin, dass sich das Bevölkerungswachstum insbesondere aus Wanderungsgewinnen rekrutiert. Es handelt sich demnach um Kommunen, die in den letzten Jahren durch Zuwanderung an Bevölkerung gewonnen haben.



⁷Abbildung 3: Verteilung der Demografietypen in Deutschland

⁷Quelle: www.wegweiser-kommune.de



3.5. Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform	Polygonal
Grundstücksabmessungen	
Tiefe	Ca. 71 Meter
Breite der Straßenfront „Kurpfalzstraße“	Ca. 33 Meter
Grundstücksgröße	3.178 m ²

Aufteilung des Grundstücks:

Im vorderen, der Kurpfalzstraße zugewandten Grundstücksbereich besteht eine straßenbegleitende Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern; die Tiefgaragenzufahrt erfolgt unmittelbar von der Kurpfalzstraße. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist in zweiter Baureihe entlang der Theodor-Heuss-Straße mit drei weiteren Mehrfamilienhäusern bebaut.

Nachbarbebauung:

Das Wertermittlungsobjekt ist umgeben von Wohngebäuden überwiegend in offener Bauweise.

Bodenverhältnisse:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich mit überwiegend ebenem bis leicht geneigtem Gelände ohne ausgeprägte Hanglage. Nennenswerte Höhenunterschiede innerhalb des unmittelbaren Umfelds sind nicht vorhanden.

Erschließung / Einfriedung des Grundstücks:

Mehrseitige Erschließung über die Kurpfalzstraße sowie die Theodor-Heuss-Straße. Im Grenzbereich zur Walldorfer Straße ist das Grundstück durch Bepflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) eingefasst. Im Übrigen weist das Grundstück eine überwiegend offene Gestaltung ohne klare Einfriedung auf.

Immissionen:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten, den Verkehrswert beeinträchtigenden Immissionen festgestellt. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch darüber hinaus keine weiteren wertmindernden Immissionen vorliegen.

Liegenschaftskataster:

Die im Grundbuch ausgewiesene Grundstücksgröße wurde anhand eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster (Abrufdatum: 12.03.2025) überprüft. Abweichungen ergaben sich dabei nicht.



Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.03.2026 vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist das Wertermittlungsobjekt nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet.

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.01.2026 der Gemeinde Nußloch sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.01.2026 der Gemeinde Nußloch steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Erschließungszustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.01.2026 der Gemeinde Nußloch ist das Bewertungsobjekt erschließungsbeitragsfrei.

4. Objektbeschreibung

4.1. Objekteigenschaften

Lage, Anschrift, Grundstück und Bebauung	Bewertungsgegenstand ist die Eigentumswohnung Nr. 42, gelegen im Dachgeschoss rechts des Gebäudes Kurpfalzstraße 108, 69226 Nußloch Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 7275, bebaut mit insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern (Kurpfalzstraße 106–108 sowie Theodor-Heuss-Straße 11, 13 und 15) sowie einer Tiefgarage Nach Maßgabe der Teilungserklärung bildet im Innenverhältnis jedes Gebäude eine eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft.
Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	1-Zimmerwohnung mit Küche, Duschbad/WC und Balkon, Wohnfläche ca. 24,88 m² (rd. 25 m²); Kellerraum vorhanden; Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 42 in der Tiefgarage

Außenanlagen / Zugang (Haus Kurpfalzstraße 108)

Eingangsbereich mit Pflastersteinen, ebenerdiger Zugang

**Zufahrt (Haus Kurpfalzstraße 108)**

Die Zufahrt erfolgt über die angrenzende „Kurpfalzstraße“. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt ebenfalls direkt über die Kurpfalzstraße

Unterhaltungszustand / äußeres Erscheinungsbild

Der Unterhaltungszustand der Außenanlagen sowie das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage sind insgesamt als gut zu beurteilen.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse (Haus Kurpfalzstraße 108)

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Gebäude entsprechen durchschnittlichen Wohnverhältnissen.

4.2. Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsverhältnisse

Grundbuch	Dem Auftragnehmer liegt ein nicht beglaubigter Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuchblatt-Nr.: 3941) vom Amtsgericht Mannheim vom 23.07.2025 vor	
Bestandsverzeichnis	Flurstück Straße Wirtschaftsart Größe	7275 Kurpfalzstraße 106, 108, Theodor-Heuss-Straße 11, 13, 15 Gebäude- und Freifläche, Unland 3.178 m²
Miteigentumsanteil	109,97 / 10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Wohneinheit mit Kellerraum und Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 42 in der Tiefgarage
Grundbuch Abteilung I	Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Grundbuch Abteilung II	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht vom 16.07.2025 (1 K 63/25). Eingetragen (MAN027/264/2025) am 23.07.2025	
Grundbuch Abteilung III	Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück) und sind deshalb nicht bewertungsrelevant	
Flächennutzungsplan	Nach schriftlicher Auskunft vom 19.01.2026 der Gemeinde Nußloch ist der Bereich des Wertermittlungsobjekts im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als Wohngebiet (W) dargestellt	
Bebauungsplan	Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mitte Süd II“ gemäß § 30 BauGB	
Nutzungsverhältnisse	Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 42 (Dachgeschoss rechts, Haus Kurpfalzstraße 108) war zum Zeitpunkt der Besichtigung nach Auskunft der Hausverwaltung vermietet. Mietvertragliche Details lagen seitens des Eigentümers nicht vor	



Natur- und Landschaftsschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.01.2026 der Gemeinde Nußloch liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Gewässerschutzgebiet
Städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet	Nach schriftlicher Auskunft vom 19.01.2026 der Gemeinde Nußloch liegt das Wertermittlungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet
Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.01.2026 der Gemeinde Nußloch ist das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Laut Bodenrichtwertauskunft (Boris-Baden-Württemberg, Stand: 01.01.2025), ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV 2021 und ortsüblich voll erschlossen

4.3. Gebäudebeschreibung (Haus Kurpfalzstraße 108)

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
Gebäudetyp	NHK 2010 Typ 4.2 – Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	
Baujahr	ca. 1992	Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
	Nach Angabe der Hausverwaltung wurden am Gemeinschaftseigentum – mit Ausnahme des Einbaus einer Enthärtungsanlage im Februar 2025 – bislang keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Aussagen zu etwaigen Modernisierungen im Bereich des Sondereigentums können aufgrund fehlender Zutrittsmöglichkeit nicht getroffen werden	
Energieeffizienz	Lt. Energieausweis (nach Verbrauch ermittelt) vom 10.10.2018 beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 177 kWh/(m²*a)	

4.3.1. Baurechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand	baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung, zulässige Vollgeschosse und Bauweise	Bebauungsplan „Mitte-Süd II“: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR), II Vollgeschosse, offene Bauweise; für das Bewertungsobjekt Kurpfalzstraße 108 ist (WA) maßgeblich
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Geschosse	Wohnnutzung (Mehrfamilienhaus) in offener Bauweise, II Vollgeschosse
Planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	Für das Grundstück ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ist für das Gesamtgrundstück (Flurstück 7275) zu bestimmen und dem Einzelobjekt nicht zuordenbar. Mangels vollständiger Unterlagen ist eine exakte Berechnung nicht möglich; Anhaltspunkte für eine Überschreitung bestehen jedoch nicht. Gutachterlich wird daher davon ausgegangen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten ist



4.3.2. Baubeschreibung

Konstruktionsart	Konventionelle Massivbauweise	
Fundamente	Vorhanden, keine näheren Angaben oder Nachweise vorliegend	
Keller	Beton	
Umfassungswände	Mauerwerk	
Wohnungstrennwände	Mauerwerk	
Innenwände	Mauerwerk und Bims	
Geschosstreppen	Stahlbetontreppe mit Marmorfliestenbelag und Metallgeländer in Stahlkonstruktion	
Dach	Dachform	Satteldach
	Dacheindeckung	Betondachsteine
	Dachentwässerung	Außenliegend, Zinkblech
Fenster	Holzfenster isolierverglast	
Haustür / Briefkästen / Klingel- u. Sprechanlage	Hauseingangsanlage in Leichtmetall mit Glasfüllung, feststehendem Seitenteil und Türschließer; innenliegende Briefkastenanlage integriert; Klingel- und Sprechanlage vorhanden	
Fassade	Außenwände mit Kalkzement-Grundputz und mineralischem, naturweißem Oberputz	
Balkone	Geländer in Stahlkonstruktion und keramischem Plattenbelag	

4.3.3. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Zentrale Wasserversorgung über einen im Kellergeschoss befindlichen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Strom	Stromanschlussleitung in Kellergeschoss; Stromzähler vorhanden, ausreichend Anschlussleistung der Ladengröße und Nutzung entsprechend
Heizung / Warmwasser	Gaszentralheizung, zentrale Trinkwassererwärmung (Warmwasserspeicher)
Lüftung	Mechanische Be-/Entlüftung
Personenaufzug	Nicht vorhanden
Sonstiges	BWT Enthärtungsanlage (Trinkwasser)

4.3.4. Sonstige Anlagen

Befestigung	Eingangsbereich sowie Kfz-Stellplätze vor dem Hauseingang mit Pflasterbelag befestigt.
Grünflächen	Im rückwärtigen Grundstücksbereich Rasenfläche; im Grenzbereich zur Walldorfer Straße Bäume, Sträucher und Hecken
Sonstiges / sonstige Anlagen	Tiefgarage in gemeinschaftlicher Nutzung mit den übrigen vier Wohngebäuden des Grundstücks; augenscheinlich ca. 2 oberirdische Kfz-Stellplätze vor dem Gebäude (nicht markiert)



4.4. Sondereigentum an der Wohnung Nr. 42 im Dachgeschoss rechts, Haus Kurpfalzstraße 108

4.4.1. Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage	Das zu bewertende Sondereigentum (Wohnung Nr. 42 gemäß Aufteilungsplan) befindet sich im Dachgeschoss rechts im Haus Kurpfalzstraße 108
Wohnfläche	Im vorliegenden Verkehrswertgutachten wird eine Wohnfläche von 25 m² zugrunde gelegt Eine Wohnflächenberechnung sowie ein bemaßter Grundriss des Geschosses wurden seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Demnach beträgt die Wohnfläche 24,88 m² (rd. 25 m²). Die Balkonfläche wurde dabei anteilig zu 50 % in die Wohnfläche einbezogen Das Treppenhaus sowie der zur Wohnung gehörende Kellerraum wurden bei der Wohnflächenberechnung nicht einbezogen
Raumaufteilung / Bestandteile der Wohnung	1-Zimmerwohnung bestehend aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Duschbad/WC und Balkon
Grundrissgestaltung	Zweckmäßig
Belichtung	Mangels Innenbesichtigung können keine Aussagen zur Belichtung der Wohnräume getroffen werden. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes sowie der in Augenschein genommenen Allgemeinbereiche (Keller und Treppenhaus) ist jedoch von durchschnittlichen Wohnverhältnissen auszugehen

4.4.2. Raumausstattung / Zustand / Drittverwendungsfähigkeit

Bodenbeläge	Mangels Innenbesichtigung können keine Aussagen zu den Bodenbelägen getroffen werden
Wandbekleidungen	Mangels Innenbesichtigung können keine Aussagen zu den Wandbekleidungen getroffen werden
Deckenbekleidungen	Mangels Innenbesichtigung können keine Aussagen zu den Deckenbekleidungen getroffen werden
Sanitäre Installationen	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken (gemäß Grundriss); mangels Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Elektroinstallationen	Es ist von Unterputzinstallationen sowie einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen auszugehen; eine Überprüfung war mangels Innenbesichtigung nicht möglich
Heizung / Warmwasser	Gaszentralheizung mit zentraler Trinkwassererwärmung sowie Kompaktheizkörpern (gemäß von der Hausverwaltung übergebener Baubeschreibung); mangels Innenbesichtigung nicht überprüfbar
Ausstattungsqualität	Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Informationen wird in Anlehnung an das Baujahr 1992 von einer mittleren Ausstattungsqualität ausgegangen; mangels Innenbesichtigung ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich
Zustand	Eine Beurteilung des Zustands ist mangels Innenbesichtigung nicht möglich
Drittverwendungsfähigkeit	Die subjektive Drittverwendungsfähigkeit für Wohnzwecke ist voll gegeben, sodass von einer nachhaltigen Nachfrage auszugehen ist. Eine alternative Nutzung ist baurechtlich und technisch unwahrscheinlich; die geringe objektive Drittverwendungsfähigkeit wirkt sich nicht wertmindernd aus



4.4.3. Besondere Bauteile / Sondernutzungsrechte / Erhaltungsrücklage / Hausgeld

Besondere Bauteile	Balkon mit Geländer in Stahlkonstruktion und keramischem Plattenbelag
Sondernutzungsrechte	Pkw-Stellplatz Nr. 42 in der Tiefgarage
Erhaltungsrücklage / Hausgeld	Gemäß Angabe der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage der WEG Kurpfalzstraße 108 zum 08.12.2025 43.968 €; das monatliche Hausgeld liegt bei 380 €. Die Kurpfalzstraße 108 bildet gemäß Teilungserklärung als eines von fünf Gebäuden eine eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft

4.5. Schäden / Beanstandungen

Im Rahmen der Außenbesichtigung sowie nach Angaben der Hausverwaltung ergaben sich für die Allgemeinräumlichkeiten keine Hinweise auf wesentliche bauliche Schäden oder erhebliche Mängel. Der Zustand ist augenscheinlich ordnungsgemäß und dem Alter entsprechend. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Aussagen zum tatsächlichen Zustand, insbesondere zu Instandhaltungsrückständen, Renovierungsbedarf oder verdeckten Schäden, können daher nicht getroffen werden. Es besteht insoweit eine erhebliche Unsicherheit.

Der Endenergieverbrauch von 177 kWh/(m²·a) liegt über dem Durchschnitt vergleichbarer Gebäude und ist als energetisch unterdurchschnittlich zu bewerten. Die vorhandene Heizungsanlage (Baujahr 1992) entspricht nicht mehr dem Stand der Technik, wird jedoch als funktionsfähig unterstellt. Die nach Angabe der Hausverwaltung abgerechneten Heizkosten für die ca. 25 m² große Wohnung in Höhe von 3.093,46 € (2023) und 2.230,00 € (2024) sind evident überhöht, nicht marktüblich und sachlich nicht plausibel. Der Vergleich mit anderen, im selben Dachgeschoss gelegenen 1-Zimmerwohnungen zeigt deutlich geringere Verbrauchskosten.

Die Abweichungen überschreiten das durch Nutzungsverhalten oder den energetischen Zustand erklärbare Maß deutlich. Ein technischer Defekt, insbesondere an Heizkörpern, Thermostatventilen oder der Heizungsinstallation, kann nicht ausgeschlossen werden. Eine abschließende Klärung ist ohne weitere Untersuchung nicht möglich.

Gemäß § 8 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind bei der Wertermittlung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Vorliegend bestehen solche Merkmale insbesondere in der fehlenden Innenbesichtigung und den daraus resultierenden Unsicherheiten hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Wohnung, möglicher Instandhaltungsrückstände, Renovierungs- und Schadensbeseitigungskosten sowie in den auffälligen Heizkosten. Hierfür ist ein Gesamtbetrag in Höhe von 10.000 € unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt 6.9.). Der Ansatz erfolgt im Wege sachverständiger Schätzung.



4.6. Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjekts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1992) innerhalb einer Wohnanlage mit insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf einem ca. 3.178 m² großen Grundstück in einem ausgewiesenen Wohngebiet. Der Miteigentumsanteil beträgt 109,97 / 10.000 am Grundstück Kurpfalzstraße 106, 108 sowie Theodor-Heuss-Straße 11, 13 und 15. Die Wohnung verfügt über ca. 25 m² Wohnfläche, Balkon, Kellerraum sowie ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz.

Das Gemeinschaftseigentum stellt sich augenscheinlich als ordnungsgemäß dar. Mit Ausnahme des Einbaus einer Enthärtungsanlage im Februar 2025 wurden nach Auskunft der Hausverwaltung keine Modernisierungen durchgeführt. Der energetische Zustand des Gebäudes ist aufgrund des überdurchschnittlichen Endenergieverbrauchs als unterdurchschnittlich einzuordnen.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, sodass zum tatsächlichen Zustand keine Aussagen getroffen werden können. Es bestehen daher Unsicherheiten hinsichtlich möglicher Instandhaltungsrückstände, Renovierungsbedarfe und verdeckter Schäden.

Die Heizkosten sind im Verhältnis zur Wohnungsgröße ungewöhnlich hoch und liegen deutlich über dem üblichen Rahmen. Auch im Vergleich zu 1-Zimmerwohnungen im selben Dachgeschoss ist der Verbrauch erheblich erhöht. Neben möglichen nutzungsbedingten Einflüssen kann daher auch ein technischer Defekt nicht ausgeschlossen werden.

Die vorgenannten Umstände wurden im Rahmen der Wertermittlung mit einem Betrag von 10.000 € als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wertmindernd berücksichtigt.



5. Wertermittlung

5.1. Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu einem zuvor festgelegten Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Das Gutachten wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen und Kalkulationen erstellt. Der Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig oder aber genießen Bestandsschutz.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik und Brandschutz) sind eingehalten worden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende drei normierte Verfahren zur Verfügung:

Verfahren:	Fragestellung:
Vergleichswertverfahren:	Welche Preise wurden für vergleichbare Objekte auf dem Immobilienmarkt tatsächlich gezahlt ?
Ertragswertverfahren:	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem Barwert aus Mieten, Restnutzungsdauer und Zinssatz ?
Sachwertverfahren:	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden, sowie dem über Baukosten kalkulierten Gebäudebestand ?

Grundsätzlich sind alle drei Wertermittlungsverfahren als gleichwertig anzusehen. Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Die aktuell tatsächliche Nutzung ist dabei nicht zwingend maßgeblich. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Wertermittlungsgegenstand ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen (MEA) ist nur ein bestimmter Teil der Liegenschaft zu bewerten. Grundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz, welches Wohnungs- und Teileigentum unterscheidet. Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und den Anteilen am gemeinschaftlichen Eigentum.

Das Sachwertverfahren dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden und kommt für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Probleme bereiten bei diesem Verfahren die Differenzierung zwischen dem Sachwert des Sondereigentums und dem des gemeinschaftlichen Eigentums sowie fehlende Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis liegt zum Wertermittlungsstichtag kein Grundstücksmarktbericht vor. Nach den vorliegenden Erkenntnissen stehen zudem keine geeigneten und zugänglichen Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung für eine belastbare Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Verfügung, was insbesondere auf die geringe Wohnungsgröße sowie die spezifische Lage der Wohnung im Dachgeschoss zurückzuführen sein kann. Das Vergleichswertverfahren wurde daher nur zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts herangezogen. Grundlage hierfür bilden die im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis ausgewiesenen Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren.

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Das Verfahren ist anwendbar, wenn die marktüblich erzielbare Miete zutreffend ermittelt werden kann und ein entsprechender Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass bei einem Großteil der potenziellen Erwerber die Renditeerzielung im Vordergrund steht. Zudem weisen Eigentumswohnungen in wesentlichen Merkmalen den Charakter von Mietwohnungen auf; Kaufentscheidungen erfolgen häufig auch unter dem Gesichtspunkt einer ersparten Miete. Ein qualifizierter Mietspiegel für die Gemeinde Nußloch liegt nicht vor. Nach Angabe der Hausverwaltung ist die Wohnung vermietet. Angaben zur tatsächlichen Miethöhe liegen nicht vor, da im Rahmen der Ortsbesichtigung kein Zutritt gewährt wurde und weder eine Auskunft erteilt noch eine Kontaktaufnahme durch den Eigentümer erfolgte. Die marktübliche Miete wird daher auf Grundlage von Marktdaten aus der Datenbank von Sprengnetter ermittelt. Mangels eigener Marktdaten des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis erfolgt die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zunächst anhand des Immobilienmarktberichts 2025 des Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis und wird anschließend unter Rückgriff auf die Marktdatenbank von Sprengnetter hinsichtlich Lage, Objektart und Wohnungsgröße konkretisiert.



Somit können die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Parameter, insbesondere die marktübliche Miete und der Liegenschaftszinssatz, auf Grundlage der vorgenannten Datenquellen hinreichend bestimmt werden. Im vorliegenden Fall wird deshalb das Ertragswertverfahren als maßgebliches Verfahren angewendet; das Vergleichswertverfahren dient ausschließlich der Plausibilisierung.

5.3. Grundsätze der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn sie hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021, der Bauweise bzw. der Stellung der baulichen Anlagen, der Grundstücksgröße und -tiefe, der Bodengüte (z. B. Acker- oder Grünlandzahl), der örtlichen Verhältnisse, der Erschließungssituation einschließlich des abgabenrechtlichen Zustands sowie der Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).



5.4. Bodenwertberechnung

Gemäß dem im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) veröffentlichten Bodenrichtwert beträgt der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2025 720 €/m² für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser). Nach den örtlichen Fachinformationen werden Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, in der Regel mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Bei überdurchschnittlich großen Grundstücken ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob Teilflächen als Baulandreserve einzustufen sind oder ob ein nicht rentierlicher Bodenanteil vorliegt, der sachverständig zu berücksichtigen ist. Im vorliegenden Fall steht die Grundstücksgröße von 3.178 m² in einem angemessenen Verhältnis zur vorhandenen Bebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage. Ein über das wirtschaftlich erforderliche Maß hinausgehender, nicht rentierlicher Bodenanteil ist nicht erkennbar. Anpassungsfaktoren liegen nicht vor. Aufgrund der Lage, des Grundstückszuschnitts sowie der gegebenen Nutzungssituation sind keine objektspezifischen Anpassungen vorzunehmen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. In den örtlichen Fachinformationen sind keine Vorgaben zur Durchführung einer Stichtagsanpassung enthalten. Auch aufgrund der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag wird daher keine Stichtagsanpassung vorgenommen. Der Bodenwert berechnet sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Grundstücksgröße:	3.178 m ²
Miteigentumsanteile des Bewertungsobjekts	109,97 / 10.000
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	720 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
Gemarkungsnummer	083120
Bodenrichtwertnummer	31200210

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Größe	k. A.	3.178 m ²	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00
Grundstückszuschnitt	k. A.	Polygonal	x 1,00
Stichtag	01.01.2025	05.12.2025	x 1,00
Angepasster Bodenrichtwert:			720 €/m ²

Bodenwertberechnung		
Grundstücksgröße in m ²	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (rd.) BRW x Abweichung gesamt in €/m ²	= Bodenwert des Grundstücks in €
3.178	720	2.288.160
Davon Miteigentumsanteil 109,97 / 10.000 (auf volle Zehner gerundet)		25.160

6. Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021

6.1. Allgemeine Grundlagen

Das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27–34 ImmoWertV 2021 basiert auf den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten). Aus dem Rohertrag ergibt sich nach Abzug der Bewirtschaftungskosten der Reinertrag. Der Reinertrag stellt die Verzinsung des eingesetzten Kapitals dar und wird zur Ermittlung des Ertragswerts kapitalisiert.

Bei bebauten Grundstücken ist der Reinertrag in einen Anteil für den Grund und Boden sowie einen Anteil für die baulichen und sonstigen Anlagen aufzuteilen. Der auf den Bodenwert entfallende Ertragsanteil ergibt sich aus dessen Verzinsung mit dem Liegenschaftszinssatz. Der verbleibende Reinertragsanteil wird den baulichen und sonstigen Anlagen zugeordnet und unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes sowie der Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem kapitalisierten Ertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit erforderlich, gesondert zu berücksichtigen.

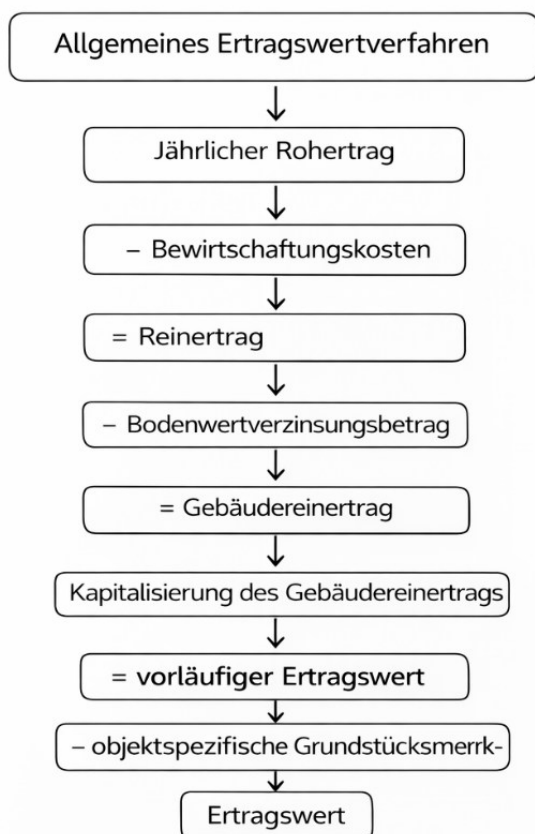


Abbildung 4: Ablaufschema Allgemeines Ertragswertverfahren



6.2. Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung herangezogenen Daten (insbesondere Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze sowie sonstige Marktdaten) erfüllen die Anforderungen des § 9 ImmoWertV 2021, soweit sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zutreffend abbilden. Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden, soweit erforderlich, unter Verwendung geeigneter Indexreihen berücksichtigt. Abweichende Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts werden durch marktübliche Zu- und Abschläge bzw. geeignete Umrechnungskoeffizienten sachgerecht angepasst. Die Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 wird beachtet. Danach erfolgt die Anwendung der Marktdaten unter Verwendung derjenigen Modelle und Modellansätze, die der jeweiligen Datenermittlung zugrunde lagen. Soweit für den maßgeblichen Wertermittlungsstichtag lediglich Daten vorliegen, die nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt wurden, wird im erforderlichen Umfang hiervon abgewichen, um die Modellkonformität sicherzustellen.

Der zuständige Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat zum Wertermittlungsstichtag keine hinreichenden Marktdaten, insbesondere keine Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren, veröffentlicht. Daher wird im vorliegenden Bewertungsfall auf die entsprechenden Daten des Grundstücksmarktberichts 2025 des benachbarten Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis zurückgegriffen. Die Verwendung dieser Daten erfolgt unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe und einer grundsätzlichen Vergleichbarkeit der Grundstücksmärkte. Etwaige Abweichungen in den Marktverhältnissen werden im Rahmen der Wertermittlung sachverständig gewürdigt und berücksichtigt.

6.3. Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten mit Baujahr ca. 1992. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Mehrfamilienhäuser wird nach ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben und entspricht den Vorgaben im Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises. Die Modifizierung der Restnutzungsdauer hat nach Angaben im Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises nach der Punktetabelle des Modells AKS Niedersachsen in Anlehnung an die ImmoWertV zu erfolgen.

Daraus resultierend lässt sich die Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjekts wie folgt ermitteln:

Baujahr ca.	1992
Gebäudealter zum WEST	33
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Restnutzungsdauer (RND):	

Das relative Alter bestimmt sich aus

$$\text{Gebäudealter} / \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 100$$

33	/	80 x 100	=	41,25 %
----	---	----------	---	---------

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich aus

$$\text{GND} - \text{Gebäudealter zum WEST}$$

80	-	33	=	47
----	---	----	---	----



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Mit Ausnahme des Einbaus einer Enthärtungsanlage im Februar 2025 wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Anwendung der Punktetabelle des Modells der AKS Niedersachsen entfällt daher. Die vorhandene Enthärtungsanlage (BWT) stellt keine modernisierungsrelevante Maßnahme im Sinne der Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar; ein Einfluss auf die Restnutzungsdauer ist nicht gegeben. Die modifizierte Restnutzungsdauer sowie das modifizierte Baujahr entsprechen somit der rechnerischen **Restnutzungsdauer von 47 Jahren** und dem tatsächlichen Baujahr 1992.

6.4. Rohertrag

Für die Gemeinde Nußloch liegt kein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB vor. Zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird daher auf die Marktdatenbank von Sprengnetter zurückgegriffen. Gemäß dem Preisspiegel für Wohnraummieten⁸ von Sprengnetter beträgt die durchschnittliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 30 m² und einem Baujahr zwischen 1980 und 1995 auf Postleitzahlenebene 11,13 €/m² Wohnfläche; die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 16,69 €/m² Wohnfläche. Nach Auskunft der Hausverwaltung war die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Angaben zur tatsächlichen Miethöhe liegen jedoch mangels Mitwirkung des Eigentümers nicht vor. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Mietverhältnis unterhalb der durchschnittlichen Vergleichsmiete liegt. Unter Berücksichtigung der fehlenden Kenntnis der tatsächlichen Miethöhe sowie der damit verbundenen Unsicherheiten bei der Ableitung einer marktüblichen Miete und unter Würdigung objektspezifischer Gegebenheiten, insbesondere der vergleichsweise erhöhten Heizkosten sowie des daraus resultierenden erhöhten Hausgeldes (vgl. Abschnitte 4.4.3. und 4.5.) wird im Rahmen sachverständigen Ermessens ein Abschlag von 10 % auf die durchschnittliche Vergleichsmiete vorgenommen. Der Mietansatz für die Wohnung wird somit mit rd. 10 €/m² Wohnfläche angesetzt. Für den zugehörigen Tiefgaragenstellplatz wird ein monatlicher Mietansatz von 65 € als marktgerecht erachtet. Der jährliche Rohertrag ergibt sich aus der angesetzten Nettokaltmiete für die Wohnung in Höhe von rd. 10 €/m² bei einer Wohnfläche von 25 m² (monatlich 250 €) zuzüglich des Mietansatzes für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 65 € monatlich, insgesamt somit 315 € monatlich bzw. **3.780 € jährlich**.

⁸Quelle: Sprengnetter „Preisspiegel für Wohnraummieten“



6.5. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sondern vom Eigentümer zu tragen sind. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten berechnen sich nach § 32 und Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zum WEST 05.12.2025 wie folgt:

Verwaltungskosten Eigentumswohnung	=	429,00 €
Verwaltungskosten Tiefgaragenstellplatz	=	47,00 €
Instandhaltungskosten Eigentumswohnung 14,00 €/m ² x rd. 25 m ²	=	350,00 €
Instandhaltungskosten Tiefgaragenstellplatz	=	106,00 €
<u>Mietausfallwagnis 2% aus 3.780 €</u>	=	<u>75,60 €</u>
Gesamtbetrag	=	1.007,60 €
Rd.		1.008 €

6.6. Liegenschaftszinssatz

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz: Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz. Je besser die Lage und je höher das Mietpreisniveau (Mietpreis/m²), umso geringer ist das Risiko und umso geringer ist der anzusetzende Liegenschaftszinssatz. Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2025 des östlichen Rhein-Neckar-Kreises beträgt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Vollgeschossen und ca. 8 Wohneinheiten durchschnittlich 2,6 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,4$ % (Spanne rd. -0,4 % bis 6,0 %). Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz basiert auf folgenden objekttypischen Referenzparametern: einer Standardstufe von 2,5, einem Bodenrichtwert von 250 €/m², einer Gesamtwohnfläche von 285 m² sowie einer Marktmiete von durchschnittlich 6,60 €/m². Bei Abweichungen der objektspezifischen Merkmale von diesen Referenzwerten sind entsprechende Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen, um den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz sachgerecht abzuleiten. Für Eigentumswohnungen werden keine gesonderten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Eine unmittelbare Ableitung ist daher nicht möglich. Zur Einordnung des Marktgeschehens wird ergänzend auf die Marktdatenbank von Sprengnetter⁹ zurückgegriffen, die eine Differenzierung nach Lage, Objektart, Wohnungsgröße, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer ermöglicht. Hieraus ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 0,42 %. Dieser liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bandbreite, jedoch im unteren Bereich. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt im Wesentlichen modellkonform.

⁹Quelle: Sprengnetter Transaktionsdatenbank „Liegenschaftszinssatz“



Ausgehend von diesem Wert wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung objektspezifischer Zu- und Abschläge angepasst:

Zuschlag für Lage im Dachgeschoss: +0,2 %

Zuschlag für unterdurchschnittliche energetische Beschaffenheit: +0,2 %

Zuschlag aufgrund eines unterdurchschnittlichen Mietansatzes: +0,2 %

In der Summe ergibt sich eine Anpassung von +0,6 %, sodass sich ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,02 % ergibt. Unter Berücksichtigung der Bandbreite marktüblicher Zinssätze sowie im Rahmen sachverständigen Ermessens wird der **Liegenschaftszinssatz auf 1 % festgesetzt**.

6.7. Bodenwertverzinsungsbetrag

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag. Er berechnet sich aus dem Bodenwert multipliziert mit dem Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Fall beträgt der **Bodenwertverzinsungsbetrag rd. 252 €** (25.160 € x 1 %).

6.8. Kapitalisierung / Barwertfaktor

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß § 34 ImmoWertV ein Vervielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 47 Jahre, berechnet wird. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde ein Liegenschaftszinssatz von 1 % festgesetzt.

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = \frac{1,01^{47} - 1}{1,01^{47} \times (1,01 - 1)} = 37,354$$

wobei:

n = Laufzeit (RND) $q = p/100 + 1$ p = Liegenschaftszins



6.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 ImmoWertV 2021 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. 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, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich). Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand können ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt werden. Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung der Bauschadensbeseitigung für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt. Die später beim Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Im vorliegenden Bewertungsfall betragen die wertmindernd zu berücksichtigenden **„besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ 10.000 €** (vgl. 4.5. Schäden / Beanstandungen).



6.10. Ertragswertberechnung

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

		Eigentumswohnung	Tiefgaragenstellplatz
Jahresrohertragsanteile in €/a	=	3.000 €	780 €
Jahresrohertrag in €/a	=	3.780 €	
Betrag der Bewirtschaftungskosten in €/a je Rohertragsanteil	=	839 €	169 €
Gesamtbetrag der Bewirtschaftungskosten in €/a (rd.)	=	1.008 €	
sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten	+	0 €	0 €
Summe der gesamten Bewirtschaftungskosten in €/a	=	1.008 €	
Jahresreinertragsanteile in €/Jahr	=	2.161 €	611 €
Jahresreinertrag in €/Jahr gesamt	=	2.772 €	
Liegenschaftszinssatz in %		1,0	
Bodenwert	x	25.160 €	
Bodenwertverzinsung	=	252 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung)	=	2.520 €	
Restnutzungsdauer in Jahre		47	
Barwertfaktor gem. ImmoWertV 2021	x	37,354	
Ertragswert der baulichen Anlagen (gesamt)	=	94.132 €	
Bodenwert	+	25.160 €	
Vorläufiger Ertragswert	=	119.292 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000 €	
Ertragswert	=	109.292 €	
Gerundeter Ertragswert	~	109.000 €	
	≙	28,84-fache des Jahresrohertrages	
	≙	39,32-fache des Jahresreinertrages	



7. Vergleichswertermittlung gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021

7.1. Allgemeine Grundlagen

Das Vergleichswertverfahren ist geregelt in § 24 – 26 ImmoWertV 2021. Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (direktes Vergleichswertverfahren) oder die von Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte bzw. geeignete Vergleichsfaktoren vergleichbarer Eigentumswohnungen (indirektes Vergleichswertverfahren) sein. Die beiden Vergleichswertverfahren sind unterschiedlich aufgebaut. Im direkten Vergleichsverfahren hat der Sachverständige die Auswertung der Kaufpreise selbst in der Hand. Er alleine beurteilt die Qualität der Verkaufspreise und wertet diese aus. Wendet der Sachverständige dagegen das indirekte Vergleichsverfahren an, muss er sich auf die Beurteilung und Auswertung des Gutachterschlusses verlassen. Im Gegensatz zum direkten Vergleichswertverfahren, bei dem mehrere Kaufpreise vergleichbarer Objekte herangezogen werden, basiert das indirekte Vergleichswertverfahren auf einem vom Gutachterausschuss bereitgestellten Vergleichsfaktor (in der Regel in €/m²), der mithilfe von Umrechnungsfaktoren an die objektspezifischen Merkmale angepasst wird.

Im vorliegenden Fall stehen keine Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zur Verfügung. Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis sind jedoch Vergleichsfaktoren und Umrechnungsfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht, sodass auf dieser Grundlage das indirekte Vergleichswertverfahren ergänzend angewendet wird. Die verfügbaren Umrechnungsfaktoren differenzieren nach Ausstattungsstandard, Lage, Bodenrichtwertniveau sowie Wohnfläche. Sie beziehen sich jedoch ausschließlich auf Wohnflächen von 35 m² bis 180 m² und sind somit nur eingeschränkt auf die vorliegende Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 25 m² übertragbar. Darüber hinaus liegt das Bewertungsobjekt zwar in räumlicher Nähe, jedoch außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis, wodurch die Übertragbarkeit der Umrechnungsfaktoren zusätzlich eingeschränkt ist. Zudem beträgt der Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts 720 €/m² über dem Anwendungsbereich der Umrechnungsfaktoren, die lediglich bis maximal 650 €/m² ausgewiesen sind. Die vorgegebenen Umrechnungsfaktoren werden unter sachverständiger Würdigung an das Bewertungsobjekt angepasst, wobei deren Anwendung nur eingeschränkt belastbar ist.

Vor diesem Hintergrund ist die Aussagekraft des Vergleichswertverfahrens im vorliegenden Fall begrenzt. Es wird daher lediglich zur Plausibilisierung herangezogen, während dem Ertragswertverfahren aufgrund der besseren Abbildung der objektspezifischen Gegebenheiten der Vorrang eingeräumt wird (vgl. 5.2.).

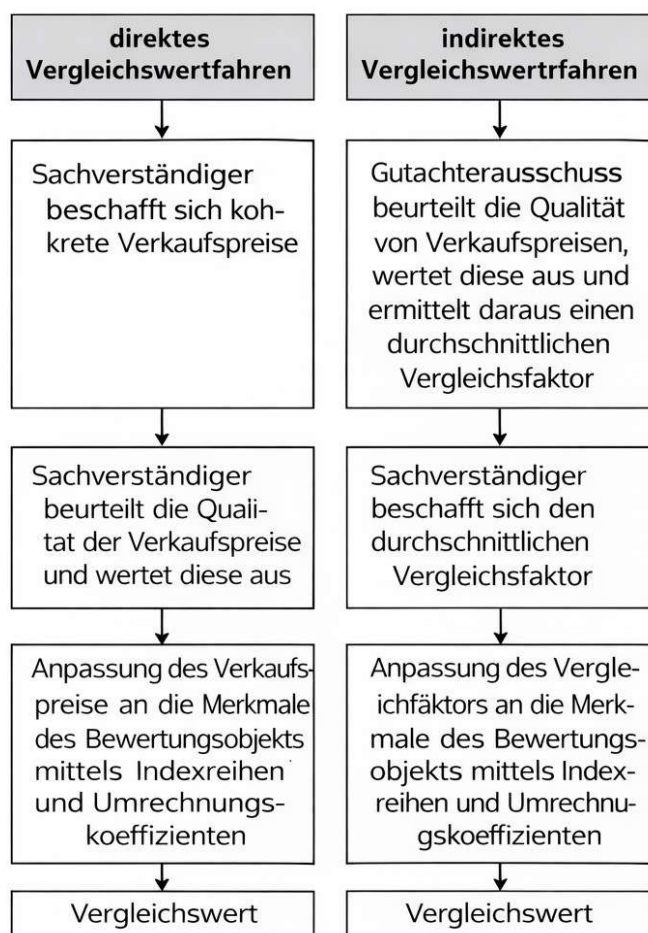


Abbildung 5: Ablaufschema „direktes“ und „indirektes“ Vergleichswertverfahren

7.2. Vergleichsfaktor

Gemäß dem Diagramm im Immobilienmarktbericht 2025 für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis beträgt der normierte Preis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Vollgeschossen – unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe zur Bestimmung der Standardstufe im Verhältnis zum Baujahr (hier: Baujahr1992 / Standardstufe 2,8) ca. **2.400 €/m² Wohnfläche**.

7.3. Umrechnungsfaktoren

Im Immobilienmarktbericht 2025 für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis werden für die Lage Umrechnungsfaktoren von 1,03 für zentrale (westliche) und 0,89 für dezentrale (östliche) Lagen angegeben. Das Bewertungsobjekt liegt zwar außerhalb des Zuständigkeitsbereichs, jedoch westlich des betrachteten Gebiets und ist hinsichtlich der Lagequalität als spürbar besser als der westlichste Bereich einzustufen. Unter Annahme vergleichbarer Marktverhältnisse erscheint daher ein gegenüber dem Ansatz von 1,03 moderat erhöhter **Umrechnungsfaktor von 1,05** sachgerecht.



Hinsichtlich der Wohnungsgröße ist ein Referenzwert von 80 m² mit dem Faktor 1,0 definiert. Für kleinere Wohnungen werden höhere Faktoren ausgewiesen; für eine Wohnfläche von 35 m² beträgt der Faktor 1,167. Da die vorliegende Wohnung mit rd. 25 m² unterhalb dieses Bereichs liegt, wird ein **Umrechnungsfaktor von 1,20** angesetzt.

Für das Bodenrichtwertniveau ist ein Referenzwert von 300 €/m² mit dem Faktor 1,0 angegeben. Die Umrechnungsfaktoren reichen von 0,85 bei 50 €/m² bis 1,22 bei 650 €/m². Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts beträgt 720 €/m² und liegt damit oberhalb des dargestellten Wertebereichs, sodass ein **Umrechnungsfaktor von 1,29** als sachgerecht betrachtet wird.

7.4. Zuschlag Tiefgaragenstellplatz

Bei Eigentumswohnungen ist ein Tiefgaragenstellplatz in den Vergleichsfaktoren nicht enthalten. Für Tiefgaragenstellplätze werden im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis keine Umrechnungsfaktoren, sondern Kaufpreise ausgewiesen, die im Rahmen der Vergleichswertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind. Der Medianpreis für Tiefgaragenstellplätze im Wiederverkauf von Eigentumswohnungen beträgt demnach 15.000 €. Unter Berücksichtigung der besseren Lage sowie der erhöhten Nachfrage und der damit verbundenen höheren erzielbaren Mieten wird ein Zuschlag von ca. 10–15 % auf den Medianpreis als sachgerecht angesehen. Insgesamt wird für den Tiefgaragenstellplatz ein Wert in Höhe von **17.000 €** angesetzt.

7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere die mangelhafte energetische Beschaffenheit mit daraus resultierenden erhöhten Heizkosten sowie ein zu erwartender Renovierungsbedarf (vgl. 4.5. und 6.9.). Diese wertbeeinflussenden Faktoren sind in den herangezogenen Vergleichsfaktoren nicht bzw. nicht hinreichend abgebildet. Eine vollständige Berücksichtigung im Rahmen der Anpassung der Vergleichsfaktoren ist daher nicht möglich, sodass eine gesonderte wertmäßige Korrektur erforderlich ist. Die vorgenannten objektspezifischen Merkmale werden im Wege sachverständiger Schätzung mit insgesamt **10.000 €** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.



7.6. Vergleichswertberechnung

Der Vergleichswert nach dem indirekten Vergleichswertverfahren wird aus einem Vergleichsfaktor als Referenzwert unter Anwendung geeigneter Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale abgeleitet.

Vergleichswertberechnung		
Basiswert	=	2.400 €
Wohnfläche	x	25m ²
Vergleichswert ohne Umrechnungsfaktoren	=	60.000 €
Umrechnungsfaktor Lage	x	1,05
Umrechnungsfaktor Wohnfläche	x	1,20
Umrechnungsfaktor Bodenwert	x	1,29
Vergleichswert mit Umrechnungsfaktoren rd.	=	97.524 €
Zuschlag Tiefgaragenstellplatz	+	17.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	114.524 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000 €
Vergleichswert	=	104.524 €
Vergleichswert rd.	=	105.000 €



8. Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Dem Ertragswertverfahren wird gegenüber dem Vergleichswertverfahren der Vorzug eingeräumt, da die zugrunde gelegten Daten als genauer und belastbarer einzustufen sind als die verfügbaren Vergleichsfaktoren und Umrechnungsfaktoren eines benachbarten Gutachterausschusses. Der zuständige Gutachterausschuss stellt keine entsprechenden Daten zur Verfügung.

In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Bewertungsobjekts sowie der gewonnenen Erkenntnisse orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswerts **ausschließlich am Ergebnis des Ertragswertverfahrens**.

Das im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelte Ergebnis auf Grundlage der Daten des Immobilienmarktberichts 2025 des benachbarten Gutachterausschusses Östlicher Rhein-Neckar-Kreis mit einer Abweichung von rund 3,7 % (- 4.000 €) stützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse zum Wertermittlungstichtag, dem 05.12.2025, ermittelt (geschätzt) mit rd.

109.000 €
(in Worten: einhundertneuntausend Euro)



9. Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Unterlagen werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Heidelberg, 25.03.2026



Dipl.-Betriebswirt (FH)

Alexander Scheuerer

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen

der EIPOSCERT (DAkkS-Reg.-Nr. D-ZP-18667-01-00

nach DIN EN ISO/IEC 17024)

© Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den Eigentümer des Bewertungsobjekts und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sowie die Weitergabe des Gutachtens als solche ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in diesem 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.



Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch: BauGB mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsgesetz, Raumordnungsverordnung, Beck-Texte im dtv, 56. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 2024, Stand 1. Februar 2024

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021); Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA); von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 01.11.2020, letzte Änderung vom 16.10.2023, in krafttreten der letzten Änderung am 01.01.2024

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – zuletzt im August 2021 aktualisiert – DIN 277:2021-08

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)



Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021 und BauGB; 10. Auflage, Köln, 2023

Tillmann, Hans-Georg, Kleiber, Wolfgang und Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken. Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis; 2. Auflage, Köln, April 2017

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 1. April 2011

Schmitz / Krings / Dalhaus / Meisel: Baukosten 2024 / 25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage, Hubert Wingen Verlag, 2024, Essen, Deutschland



Anlageverzeichnis

Die in diesem Gutachten erwähnten Anlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Gutachtens:

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	Fotodokumentation
Anlage 3	Stockwerksgrundriss Dachgeschoss
Anlage 4	Wohnflächenberechnung
Anlage 5	Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale
Anlage 6	Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht 2025 Östlicher Rhein-Neckar-Kreis
Anlage 7	Auszug Preisspiegel Wohnmieten / Liegenschaftszinssatz „Sprengnetter“
Anlage 8	Auszüge Energieausweis vom 10.10.2018

Anlage 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster





Anlage 2

Fotodokumentation



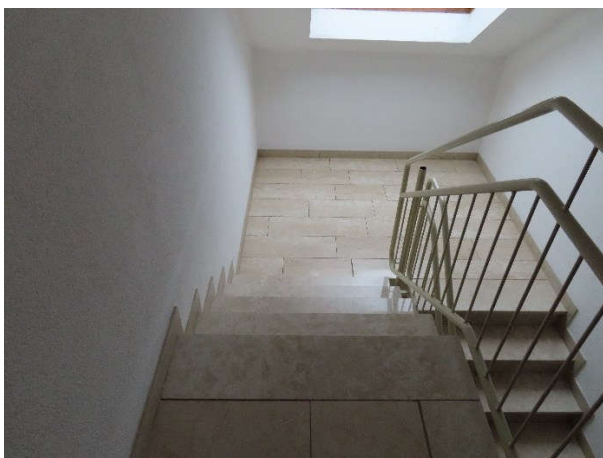
Straßenansicht „Kurpfalzstraße“



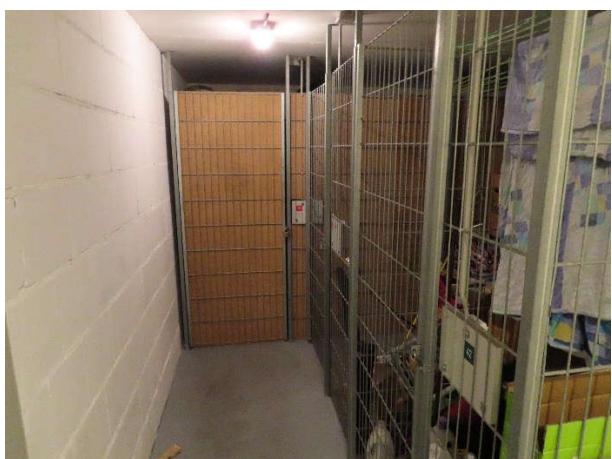
Zufahrt zur Tiefgarage



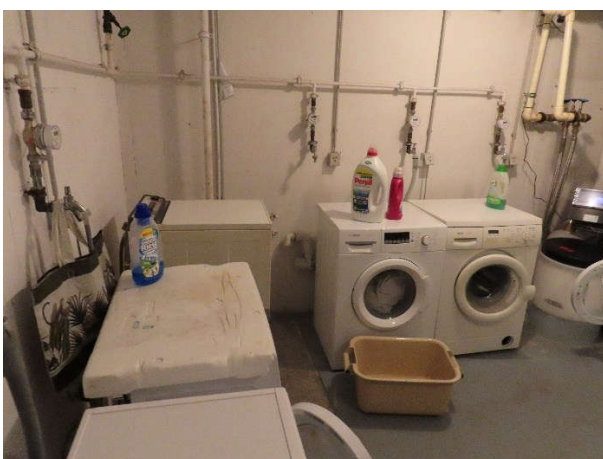
Rückansicht „Gartenseite“



Treppenhaus



Kellerräume



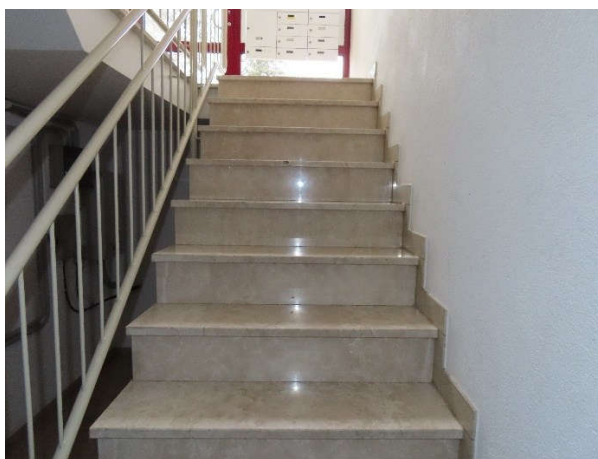
Gemeinschaftliche Waschküche



Heizkeller mit Heizungsanlage und Warmwasserspeicher



Elektro-Zähleranlage im Kellergeschoss



Treppenabgang zum Kellergeschoss



Tiefgarage

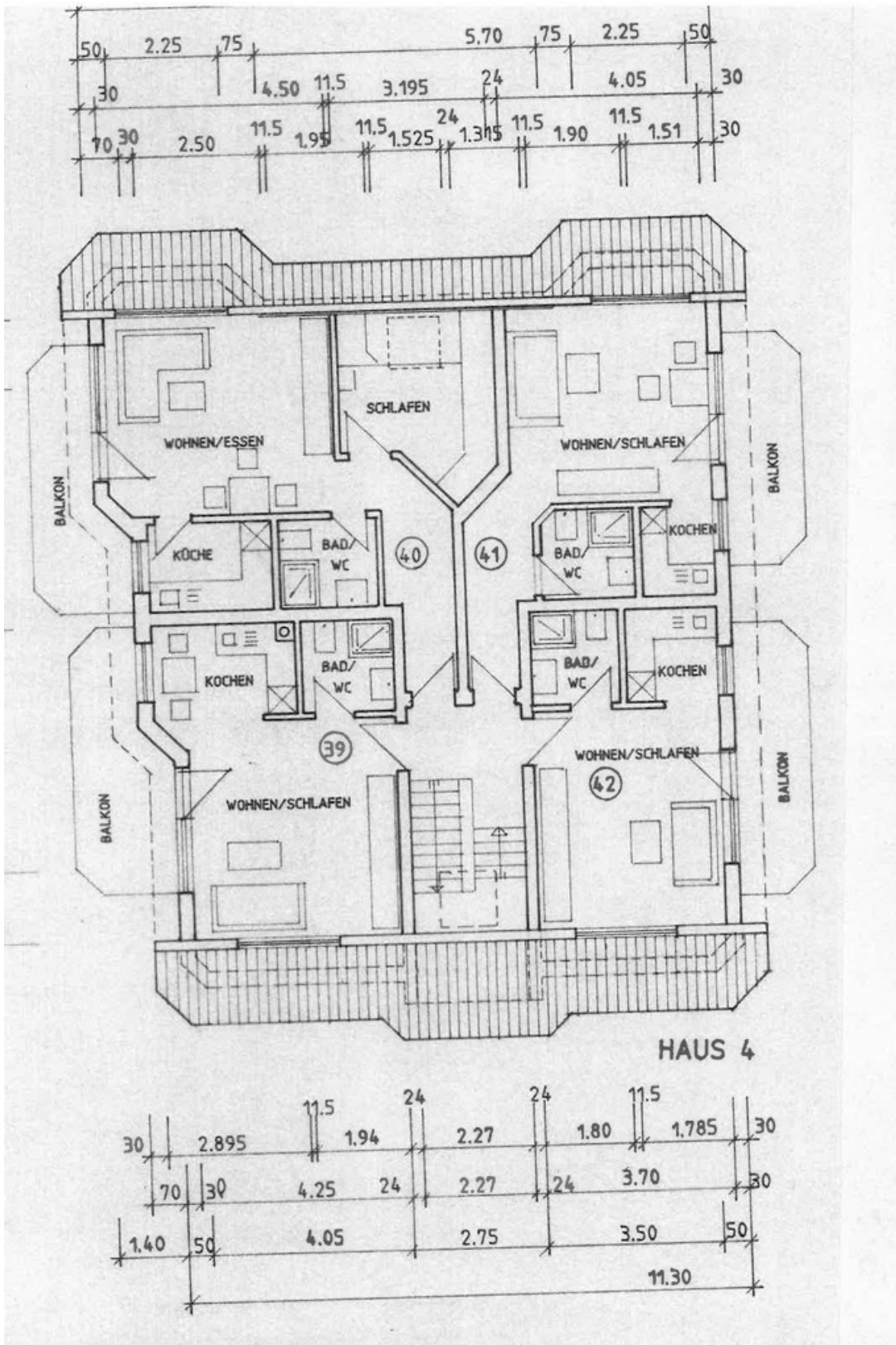


Tiefgaragenstellplatz Nr. 42



Anlage 3

Stockwerksgrundriss Dachgeschoss





Anlage 4

Wohnflächenberechnung

Wohnung 42

Wohnen/Schlafen

$$\frac{0,90 \times 1,42}{2} = 0,63$$

$$+ 2,00 \times 1,42 = 2,84$$

$$+ \frac{0,80 \times 1,42}{2} = 0,56$$

$$+ 2,91 \times 3,70 = 10,76$$

$$= 14,79 \text{ m}^2$$

Kochen

$$1,785 \times 1,80$$

$$= 3,21 \text{ m}^2$$

Bad/WC

$$1,80 \times 1,80$$

$$= 3,24 \text{ m}^2$$

$$\text{-----}$$
$$21,24 \text{ m}^2$$

./. 2 % Putz

$$0,42 \text{ m}^2$$

$$\text{-----}$$
$$20,82 \text{ m}^2$$

Balkon

$$5,50 \times 1,50 = 8,25$$

$$\text{./. } \frac{(0,50 \times 0,50)}{2} \times 2 = - 0,12$$

$$\text{-----}$$
$$8,13 : 2$$

$$= 4,06 \text{ m}^2$$

$$\text{-----}$$
$$24,88 \text{ m}^2$$

$$\text{=====}$$



Anlage 5

Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Nußloch.

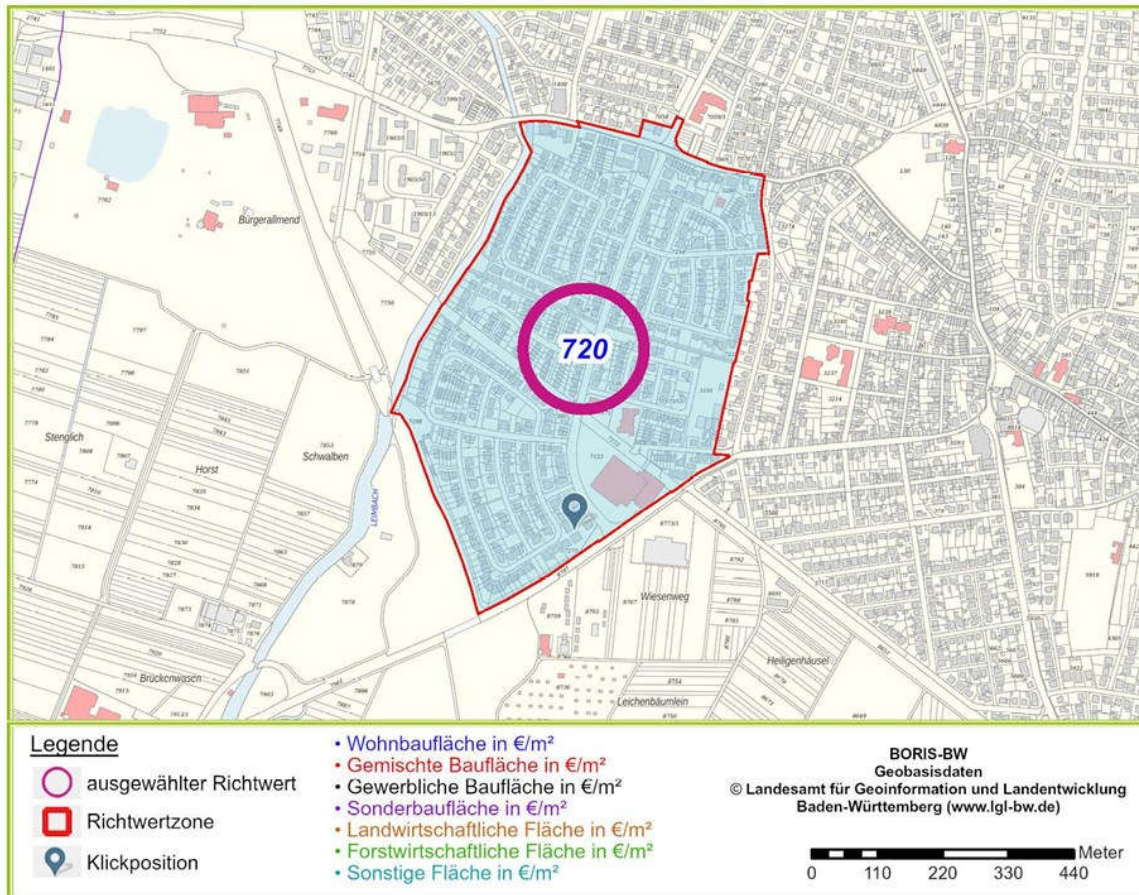


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Nußloch
Gemarkungsname	Nußloch
Gemarkungsnummer	083120
Bodenrichtwertnummer	31200210
Bodenrichtwert	720 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	40 m
Fläche	700 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails



Anlage 6

Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht 2025 Östlicher Rhein-Neckar-Kreis

Gemeinsamer
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Sinsheim/östl. Rhein-Neckar-Kreis



IMMOBILIENMARKTBERICHT

Wertrelevante Marktdaten 2024 bis 3. Quartal 2025
des östlichen Rhein-Neckar-Kreises

2025





Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025

5.1.1 MEHRFAMILIENHÄUSER

(bis 4 Vollgeschosse)

Liegenschaftszinssätze & Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhäuser

(bis 4 Vollgeschosse/ca.8 Einheiten)

	Median	St.abw.	Spanne		
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	± 1,4	-0,4	bis	6,0
Roh-Ertragsfaktor	19,3	± 5,5	9,7	bis	36,2
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	37				
Datum	16.10.2023		12.01.2023	bis	27.06.2025
Standardstufe	2,5	± 0,4	1,9	bis	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	± 11	20	bis	68
Marktmiete [€/m ²]	6,60	± 0,65	5,65	bis	9,05
Wohnfläche [m ²]	285	± 70	185	bis	495
Bodenrichtwert [€/m ²]	250	± 90	100	bis	450
Grundstücksgröße [m ²]	700	± 295	145	bis	1.430
Kaufpreis pro Wohnfläche [€/m ²]	1.490	± 545	670	bis	3.285

Untersuchungsergebnis der Kaufpreissammlung für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis 2025

Standardstufe	2,0	2,5	3,0	3,5
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	1,12	1,00	0,88	0,76

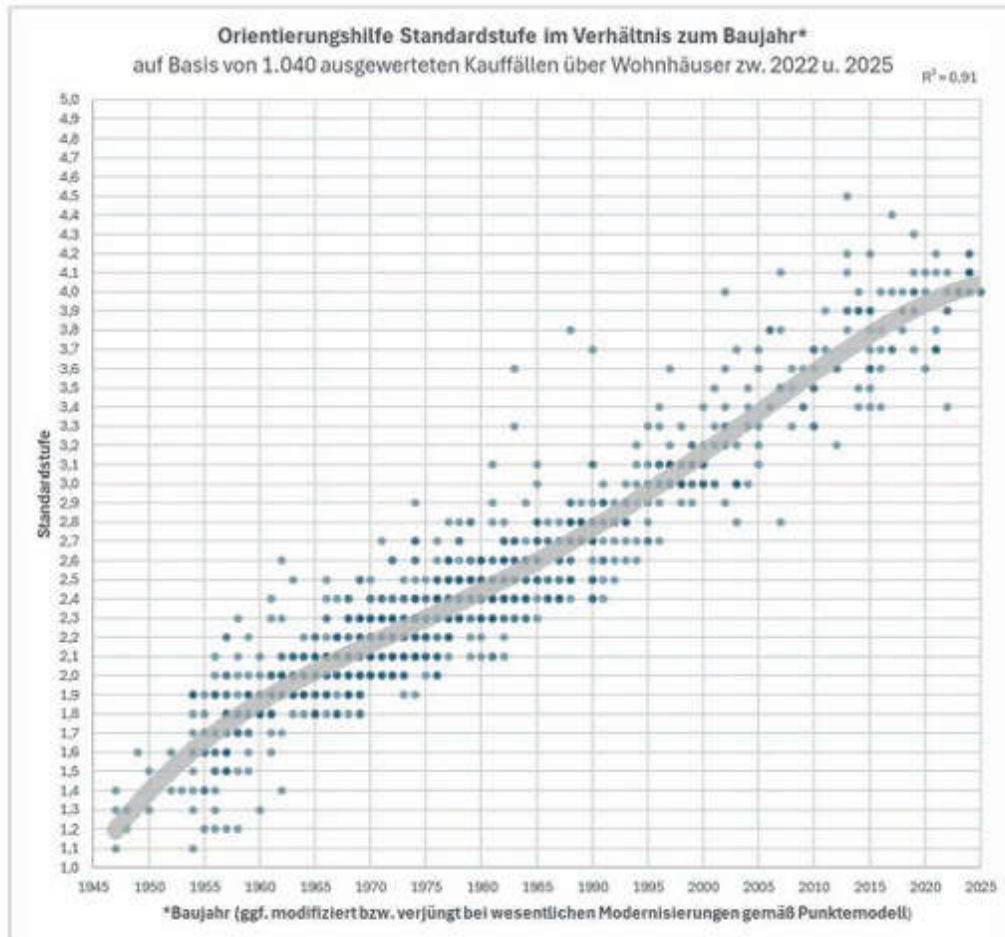
Bodenrichtwert	150	200	250	300	350	400
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	1,21	1,10	1,00	0,90	0,79	0,69

Wohnfläche	235	285	335	385	435
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	0,92	1,00	1,08	1,16	1,23

Marktmiete	5,60	6,60	7,60	8,60
Anpassungsfaktor LZS MFH 2025	0,77	1,00	1,21	1,42

Hinweis:

Die grau dargestellten Anpassungsfaktoren im Randbereich der Tabellen sind kritisch zu betrachten, da hier nur wenige Kauffälle zur Analyse vorliegen bzw. diese Fallkonstellationen am Markt seltener vorkommen und entsprechend das Wertermittlungsergebnis ungenauer sein kann!



Hinweis:

In obigem Diagramm bedeuten die Punkte mit hoher Farbintensität, dass hier eine hohe Anzahl von Kauffällen, die sich überlagern, vorhanden sind. Hellere Punkte stellen nur einzelne wenige Kauffälle dar.

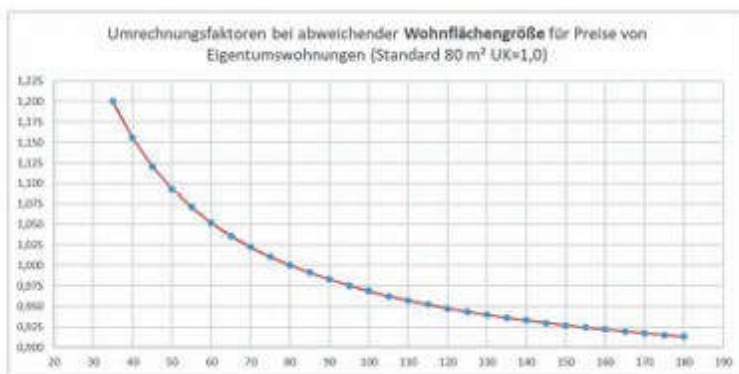
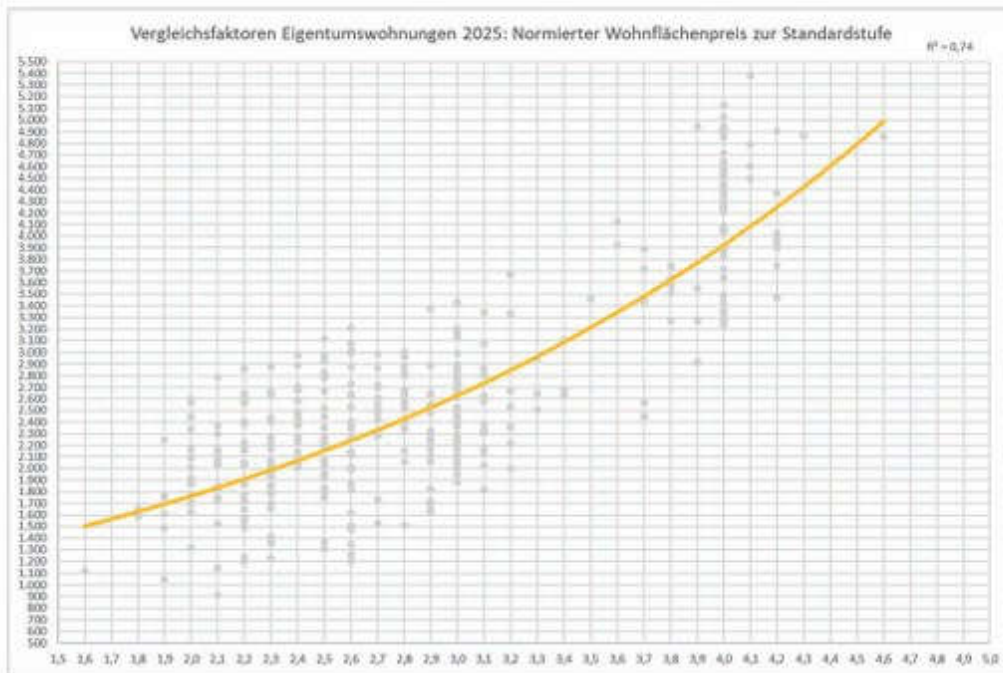


Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025

5.4.2 VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

(Stichtag: Datums-Mittelwert der Kauffälle = 01.02.2024 [vom 01.01.2023 bis 28.02.2025]; Standard-Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 4 Vollgeschosse; ohne Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern)

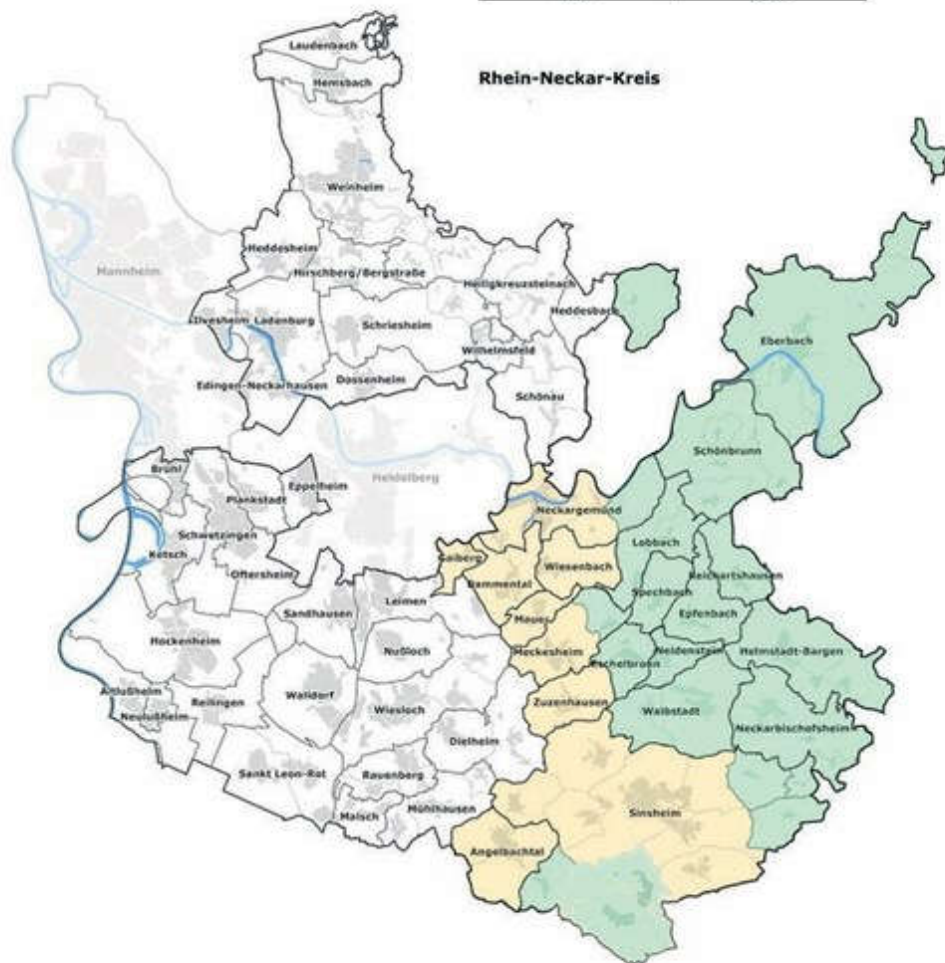


Wohnfläche	Umrechnungsfaktor
35	1,267
40	1,230
45	1,203
50	1,078
55	1,059
60	1,043
65	1,030
70	1,018
75	1,009
80	1,000
85	0,992
90	0,986
95	0,979
100	0,974
105	0,969
110	0,965
115	0,961
120	0,957
125	0,953
130	0,950
135	0,947
140	0,945
145	0,942
150	0,939
155	0,937
160	0,935
165	0,933
170	0,931
175	0,930
180	0,928



...Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen:

Umrechnungsfaktoren bei abweichender Marktregion	
Zentral (West)	Dezentral (Ost)
1,03	0,89

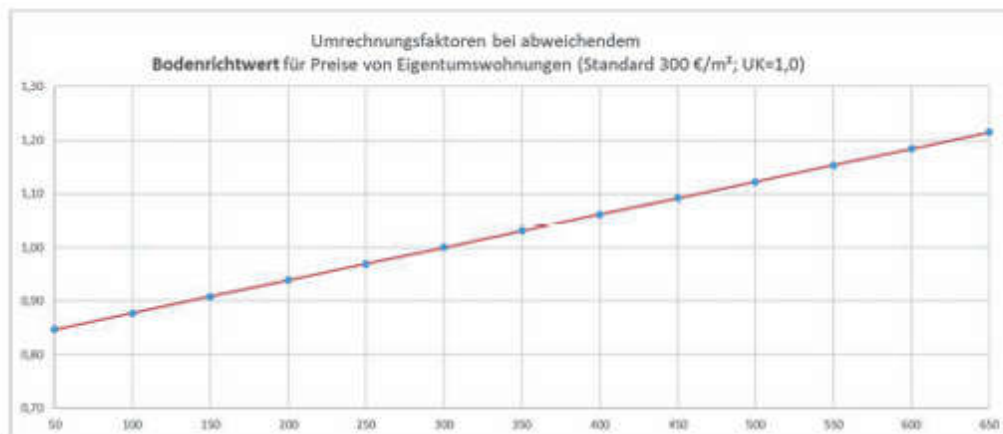




Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2025

...Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen:



Umrechnungsfaktoren bei abweichendem Bodenrichtwert [€/m²] bei Preisen für Eigentumswohnungen												
50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,22

Berechnungsbeispiel Vergleichsfaktoren Eigentumswohnung

Was kostet durchschnittlich eine Eigentumswohnung in Sinsheim-Ost mit einer üblichen Standardstufe von 2,7 (bzw. ca. Baujahresklasse 1985-1995) und einer Wohnfläche von 90 m²?

Das mittlere Preisniveau bei Standardstufe 2,7 liegt gem. Diagramm Kap. 5.4.2 bei rd. 2.350,- EUR/m²-Wfl.

Dies gilt allerdings nur für eine Standardwohnfläche von 80 m². Bei einer Wohnflächengröße von 90 m² ist ein Umrechnungsfaktor von 0,986 anzubringen. Sinsheim-Ost liegt in einer zentralen Marktregion und gemäß BORIS-BW beträgt der Bodenrichtwert 510,- €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Entsprechend sind Anpassungsfaktoren von 1,03 sowie 1,12 einzurechnen.

$2.350,- \text{ EUR/m}^2\text{-Wfl.} \times 0,986 \times 1,03 \times 1,12 = 2.673,- \text{ EUR/m}^2\text{-Wfl.}$

$2.673,- \text{ EUR/m}^2\text{-Wfl.} \times 90 \text{ m}^2 = \text{rd. EUR 240.000,-}$



6 SONSTIGE WERTPARAMETER

6.1 KAUFPREISE STELLPLÄTZE IM TEILEIGENTUM

Bei den Vergleichs- bzw. Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ist anteilig der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes bereits enthalten. Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen bezieht sich allerdings auf den marktüblichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ohne KFZ-Stellplatzanteil. Als Orientierung dienen folgende Wertangaben:

ERSTVERKAUF			
Art des Stellplatzes (inkl. Grundstücksanteil)	Median (EUR)	Min. (EUR)	Max. (EUR)
Tiefgaragenstellplatz	22.000	8.000	26.000
Garage	22.000	-	-
Außen-Stellplatz	10.000	5.000	15.000
Carport	15.000	10.000	22.500

WIEDERVERKAUF			
Art des Stellplatzes (inkl. Grundstücksanteil)	Median (EUR)	Min. (EUR)	Max. (EUR)
Tiefgaragenstellplatz	15.000	12.000	15.000
Garage	15.000	8.000	30.000
Außen-Stellplatz	7.000	5.000	15.000
Carport	8.000	-	-

6.2 KOSTEN NEUER GARAGEN/CARPORTS

Übliche Kostenansätze im Sachwertverfahren sind:

Gebäude-Herstellungskosten			
Art der Garage (nur Gebäude)	Median (EUR)	Min. (EUR)	Max. (EUR)
Garage	15.000	10.000	20.000
Doppelgarage	30.000	20.000	45.000
Carport	7.000	3.000	10.000

Für ältere Garagen/Carports ist davon ein entsprechender pauschaler Zeitwert anzusetzen.



Anlage 7

Auszug Preisspiegel Wohnmieten / Liegenschaftszinssatz „Sprengnetter“



2 Mieten für Wohnungen

2.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	10,71 €	9,20 € - 12,00 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	10,26 €	8,81 € - 11,49 €	→	13,11 €	13,11 €	13,11 €	13,11 €	13,11 €	1	-
60-90 m²	9,59 €	8,24 € - 10,75 €	→	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	15,00 €	1	-
90-120 m²	9,24 €	7,94 € - 10,36 €	→	11,67 €	11,67 €	11,67 €	11,67 €	11,67 €	1	-
ab 120 m²	8,76 €	7,53 € - 9,82 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 30 m²	10,60 €	9,11 € - 11,87 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	10,15 €	8,72 € - 11,36 €	→	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	9,49 €	8,16 € - 10,63 €	→	12,47 €	12,47 €	12,47 €	12,47 €	12,47 €	1	-
90-120 m²	9,15 €	7,86 € - 10,24 €	→	11,94 €	11,94 €	11,94 €	11,94 €	11,94 €	1	-
ab 120 m²	8,67 €	7,45 € - 9,71 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 30 m²	10,69 €	9,02 € - 12,00 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	10,23 €	8,64 € - 11,49 €	↗	10,26 €	10,85 €	12,45 €	13,08 €	15,54 €	16	↑
60-90 m²	9,57 €	8,08 € - 10,75 €	↗	9,38 €	10,51 €	11,46 €	12,40 €	14,12 €	26	↗
90-120 m²	9,23 €	7,79 € - 10,36 €	↗	8,77 €	9,28 €	11,46 €	12,50 €	14,55 €	14	↗
ab 120 m²	8,75 €	7,38 € - 9,82 €	↗	8,29 €	9,01 €	9,93 €	10,83 €	11,51 €	4	-
Baujahr: 1980-1995										
bis 30 m²	11,13 €	9,64 € - 13,09 €	↗	15,08 €	15,39 €	16,69 €	18,07 €	18,59 €	4	-
30-60 m²	10,66 €	9,23 € - 12,54 €	↗	9,05 €	10,89 €	11,69 €	13,71 €	16,23 €	19	→
60-90 m²	9,97 €	8,64 € - 11,72 €	↗	9,09 €	9,88 €	11,00 €	12,50 €	14,15 €	35	→
90-120 m²	9,61 €	8,32 € - 11,30 €	↗	10,15 €	10,53 €	10,81 €	13,16 €	13,82 €	8	↗
ab 120 m²	9,11 €	7,89 € - 10,71 €	↗	-	-	-	-	-	0	-



Liegenschaftszinssatz

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	69226
Ort:	Nußloch
Straße:	Kurpfalzstraße
Hausnummer:	108
Bebaut mit:	Eigentumswohnung
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	47 Jahre
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten:	12
Wohnfläche:	25 m ²
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2026
Transaktionsnummer:	20260320-77774985-125000

Liegenschaftszinssatz: **0,42 %**

Standardfehler: 2,20 %
95%-Konfidenzintervall: 0,41 - 0,44 %

Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.10.2025

Datengrundlage: Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 108.853 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 440 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.



Anlage 8

Auszüge Energieausweis vom 10.10.2018

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



BW-2018-002265038

Registrierungsnummer 1)

1320903

ista Energieausweis-Nummer

10.10.2028

Gültig bis:

Objekt Nr. 259

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Kurfürststraße 108 ; 69226 Nußloch

Adresse

Gebäudeteil

1992

Baujahr Gebäude 2)

1992

Baujahr Wärmeerzeuger 3)

12

Anzahl Wohnungen

431,90 m²

☒ nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (An)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 4)

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

☒ Fensterlüftung☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung☐ Anlage zur☐ Schachtlüftung☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

☐ Neubau☐ Vermietung/Verkauf☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung)☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

10.10.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1

1) Datum des angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zu EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) Bei Wärmeretten Baujahr der Übergabestation



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

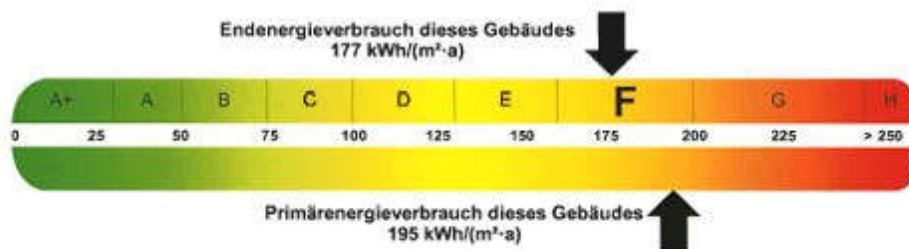


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-002265038

Registrierungsnummer²⁾

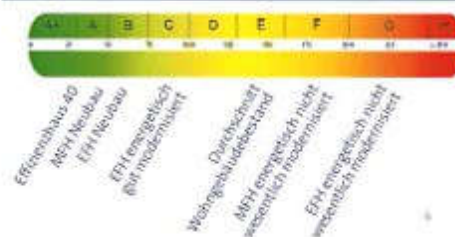
Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]177 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ⁴⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	229.465	25.244	204.221	1,17

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

3

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlleistungsleistungen in kWh²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



BW-2018-002265038

Registrierungsnummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	☒	☐		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	☒	☐		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	☒	☐		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	☒	☐		
5	Kellerdecke / unterer Gebäufeteil	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäufeteils	☒	☐		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:			Keine weiteren Angaben möglich.			

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

4

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises