# V E R K E H R S W E R T E R M I T T L U N G

**nach § 194 Baugesetzbuch**



## Allgemeine Angaben

| | |
|---|---|
| Objektart | Wohnimmobilie \| Erbbaurecht |
| Unterart | Zweifamilienhaus mit Garage |
| Straße | Blumenstraße 33 |
| Flst. Nr. | Erbbaurecht an 3387/10 |
| PLZ, Ort | 69226 Nußloch |
| Landkreis | Rhein-Neckar-Kreis |
| Bundesland | Baden-Württemberg |
| Stichtag(e) zum | 21.11.2024 |
| Besichtigung am | 21.11.2024 |
| Fertigstellung am | 12.03.2025 |
| Besonderheiten | Erbbaurecht<br>umfangreiche Investitionen des Mieters<br>Underrent bei Fortführung des Mietvertrags |

| | |
|---|---|
| **Verkehrswert nach BauGB \| Erbbaurecht** | 165.000 € |
| **Verkehrswert nach ZVG \| erbbauzinsfreies Erbbaurecht** | 168.000 € |
| Verkehrswert nach BauGB \| Volleigentum | 376.000 € |
| *Verkehrswert \| Volleigentum in €/m² Mietfläche* | *1.938 €/m²* |
| *Verkehrswert \| Volleigentum als x-faches des JRoE* | *14,1-faches* |

**Mathias Pölitz | MRICS**
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Immobilienfachwirt (IMI)
Betriebswirt (Dipl.-VWA)

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1400)

Zertifizierter* Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)

Zertifizierter* Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (alle Immobilienarten LF)

** Die Überprüfung erfolgte auf den Grundlagen der akkreditierten Zertifizierungsstellen unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024*

Im Frohnig 6/1 - 76709 Kronau
Landkreis Karlsruhe | Baden-Württemberg

Telefon +49-7253 . 93 50 94
info@poelitz-ImmoWert.de
www.poelitz-ImmoWert.de

PDF-Version

Mathias Pölitz

PDF-Version ohne personenbezogene Daten

Eine Druckversion versteht sich für die Unterlagen des Verfassers.

# I. Zusammenfassung | Volleigentum

| Zusammenfassung zum Objekt | | | |
|---|---|---|---|
| Baujahr | | | 1954 |
| An-/Umbauten | | | 1990 |
| Ø wirtschaftliche RND | | | 39 Jahre |
| Ø übliche GND | | | 80 Jahre |
| Mietfläche ($m^2$) | | | 194 $m^2$ |
| Wohnen [Flächen-/ Ertragsanteil] | 100% | / | 100% |
| Gewerbe [Flächen-/Ertragsanteil] | 0% | / | 0% |

*Bei mehreren Gebäuden handelt es sich um durchschnittliche Angaben.*

| Zusammenfassung zum Bodenwert \| Volleigentum | |
|---|---|
| Grundstücksgröße ($m^2$) | 410 $m^2$ |
| Bodenrichtwert (Euro/$m^2$) | 650 €/$m^2$ |
| Ø Bodenwertansatz (Euro/$m^2$) | Ø 637 €/$m^2$ |
| Bodenwert (Euro) - gesamt | 261.170 € |
| Bodenwert (Euro) - rentierlich | 261.170 € |
| Bodenwertanteil (%) - gesamt | 69,5% |
| Verkehrswert je $m^2$ Grundstück | Ø 917 €/$m^2$ |

*Einzelparameter aus Bodenwertermittlung übernommen*

| Zusammenfassung zum Ertragswert \| Volleigentum | |
|---|---|
| Jahresrohertrag (Euro) | 26.595 € |
| Ø marktübliche Miete (Euro/$m^2$) | Ø 11,42 €/$m^2$ |
| Bewirtschaftungskosten (Euro) | 4.292 € |
| Bewirtschaftungskosten (%) | 16% |
| Jahresreinertrag (Euro) | 22.303 € |
| rentierlicher Bodenwert (Euro) | 261.170 € |
| Ø Liegenschaftszinssatz (%) | 2,20% |
| vorläufiger Ertragswert (Euro) | 690.000 € |

*Einzelparameter aus Ertragswertermittlung übernommen*
*∑ = Summe, Ø = Durchschnitt, [*/#] Hinweis - siehe oben*

| Zusammenfassung zum Sachwert \| Volleigentum | |
|---|---|
| ∑ NeubauHK (NHK 2010) | 709.281 € |
| Baunebenkosten | enthalten |
| Alterswertminderung (%) * | -51,25% |
| ∑ Zeitwert bes. Bauteile (Euro) | 17.258 € |
| ∑ Zeitwert Gebäude & Außenanl. | 382.748 € |
| rentierlicher Bodenwert (Euro) | 261.170 € |
| Sachwertfaktor | 1,070 |
| vorläufiger Sachwert (Euro) | 690.000 € |

*Einzelparameter aus Sachwertermittlung übernommen*
** Bezogen auf das Hauptgebäude*

Folgende Sachverhalte wurden als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG) berücksichtigt.

| Wirkung | Art | Beschreibung | Betrag |
|---|---|---|---|
| Abschlag für: | gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten | Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten | -21.000 € |
| Abschlag für: | gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten | Details siehe unter Nebengebäude in diesem Wertgutachten \| Wertminderung pauschal | -3.000 € |
| Abschlag für: | Unterrent | Details siehe Ableitungen im Gutachtentext | -290.000 € |

| Vergleichsparameter | ohne BoG | mit BoG |
|---|---|---|
| Verkehrswert €/$m^2$ | 3.557 €/$m^2$ | 1.938 €/$m^2$ |
| x-faches JRoE | 25,9-faches | 14,1-faches |
| Bruttoanfangsrendite (BAR) | 3,85% | 7,07% |
| Nettoanfangsrendite (NAR) | 3,23% | 5,93% |

*BAR = JRoE ÷ Verkehrswert | **NAR = JRE ÷ Verkehrswert
Faktoren und Renditen basieren auf marktüblichen Mieten
Ist-Miete ist sehr deutlich geringer als marktübliche Miete

| Verkehrswertableitung | | |
|---|---|---|
| vorläufiger maßgeblicher Wert | | 690.000 € |
| Summe aller Abschläge | (45,5%) | -314.000 € |
| Summe aller Zuschläge | | 0 € |
| Verkehrswert - gerundet | | 376.000 € |

# Inhaltsübersicht

**I. Zusammenfassung | Volleigentum ..... 2**

**1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck ..... 5**
Verwendungshinweise ..... 5
Auftraggeber ..... 6
Bewertungsobjekt ..... 6
Auftrag ..... 6
Neutralität ..... 6
Zweck, Beschluss, Fragestellung ..... 7
Stichtag(e) ..... 7
Ortstermin ..... 8
Unterlagen ..... 9

**2 Standortbeschreibung ..... 10**
Makrostandort ..... 10
Mikrostandort, Nachbarschaft ..... 12

**3 Grundstücksbeschreibung ..... 14**
Bezeichnung, Größe, Zuschnitt ..... 14
Topografie, Ausrichtung, Baugrund ..... 14
Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang ..... 14
Gewässer, Hochwassergefährdung ..... 15
Leitungen, Wege ..... 15
Grenzbebauung, Überbau ..... 15
Außenanlagen ..... 15
Parkierung ..... 16
Bauplanungsrecht ..... 16
Flächennutzungsplan ..... 16
Zulässigkeit von Vorhaben ..... 17
Baugenehmigung ..... 17
Laufende Bodenordnungsverfahren ..... 17
Bauordnungsrecht ..... 17
Bau-/Nutzungsbeschränkungen ..... 17

**4 Objektbeschreibung ..... 18**
Grundriss, Erschließung, Belichtung ..... 18
Flächen ..... 19
Mietfläche ..... 19
Flächenhinweise ..... 19
Brutto-Grundfläche ..... 20
Plausibilitätsprüfung ..... 21
Baubeschreibung ..... 21
Instandhaltungszustand ..... 24
Schadstoffe in Gebäuden ..... 27
Energetische Eigenschaften ..... 28
ESG-Kriterien | Nachhaltigkeit ..... 29
Nachrüstpflichten | $CO_2$-Abgabe | CO2KostAufG ..... 29
Nutzungsdauer ..... 33
Baujahr, Alter, An-/Umbauten ..... 33
Gesamtnutzungsdauer ..... 33
Modernisierungen ..... 34
Restnutzungsdauer ..... 35
Nebengebäude | Garage ..... 36
Nebengebäude | Schuppen ..... 37

**5 Erbbaugrundbuch ..... 38**

**6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs ..... 39**
Baulasten ..... 39
Altlasten ..... 39
Denkmalschutz ..... 39
Sonstige Belastungen ..... 40

**7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit ..... 41**
Stichtagsaktuelle Nutzung ..... 41
Drittverwendungsfähigkeit ..... 41

**8 Zusammenfassung und Beurteilung ..... 41**

**9 Wertermittlung ..... 42**
Allgemeines ..... 42
Modellkonformitätsgrundsatz ..... 43
Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021 ..... 43
Zinssätze ..... 43
Begründung der Methodenwahl ..... 44

**10 Bodenwert | Volleigentum ..... 45**
Allgemeines ..... 45
Bodenrichtwert ..... 45
Bodenwertermittlung | Volleigentum ..... 46

**11 Sachwert | Volleigentum ..... 47**
Verfahrensaufbau und Modellskizze ..... 47
Kostenkennwert ..... 48

Baunebenkosten ..... 49
Baupreisindex ..... 49
Regionalisierungsfaktor ..... 49
Außenanlagen ..... 49
Alterswertminderungsfaktor ..... 50
Besondere Bauteile ..... 50
Sachwertfaktor ..... 51
Sachwertermittlung | Volleigentum ..... 53

**12 Ertragswert | Volleigentum ..... 54**
Allgemeines und Modellskizze ..... 54
Ist-Mieten | Mietvertragsauswertung ..... 55
Leerstand im Objekt ..... 56
Marktübliche Mieten ..... 57
Marktüblicher Mietansatz ..... 58
Überblick zur Mietgesetzgebung ..... 58
Liegenschaftszinssatz ..... 60
Bewirtschaftungskosten ..... 62
Bodenwertverzinsungsbetrag ..... 63
Kapitalisierungsfaktor ..... 63
Ertragswertermittlung | Volleigentum ..... 64

**13 Objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 65**
Methodik ..... 65
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 66
Underrent ..... 66

**14 Erbbaurecht ..... 68**
Verfahrensaufbau und Methodik ..... 68
Besonderheit in der Zwangsversteigerung ..... 70
Bewertungsparameter | Szenario 1 ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Bewertung des Erbbaurechtes | Szenario 1 ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Bewertungsparameter | Szenario 2 ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Bewertung des Erbbaurechtes | Szenario 2 ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

**15 Allgemeine Wertverhältnisse ..... 71**
Allgemeines ..... 77
Wirtschaftsumfeld ..... 77
Zinsumfeld ..... 77
Preisniveauentwicklung ..... 78
Entwicklung der Immobiliennachfrage ..... 80
Demografie ..... 80

**16 Immobilienmarkt ..... 81**

**17 Verkehrswertableitung ..... 83**
Definition ..... 83
Bewertungsergebnisse ..... 83
Verkehrswertableitung ..... 84
Schlussbemerkungen ..... 84

**18 Bilderprotokoll ..... 85**
Außenansichten ..... 85
Erdgeschoss ..... 87
Hauptwohnung | Erdgeschoss ..... 87
Hauptwohnung | Obergeschoss ..... 90
Nebenwohnung | Dachgeschoss ..... 93
Kellergeschoss ..... 96

**19 Anlagen ..... 101**
Lageplan ..... 101
Kellergeschoss ..... 102
Erdgeschoss ..... 103
Obergeschoss ..... 104
Gebäudeschnitt ..... 105
Ansichten ..... 106
Flächen ..... 107

**II. Literatur ..... 110**
**III. Abkürzungsverzeichnis ..... 111**
**IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite) ..... 112**

# 1 Vorbemerkungen, Auftrag und Zweck

**Verwendungshinweise**

Die Verwender dieser Wertermittlung werden auf folgende Sachverhalte hingewiesen. Unter einem Wert versteht man im Unterschied zum Preis, welcher das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei tatsächlich vorhandenen Marktteilnehmern ist, die aggregierte Preisvorstellung einer Gruppe von wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmern. Daher kann man den Wert auch als objektivierten Preis verstehen. Zwischen dem, subjektiven Einflüssen unterliegenden Preis und einem objektiven Wertniveau sind Abweichungen möglich und je nach Marktlage üblich (vgl. BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen").

Beim vorliegenden Wertgutachten handelt es sich um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, mit Tatsachenfeststellungen und Werturteilen hinsichtlich der zu bewertenden Immobilienart in Verbindung mit dem jeweiligen Immobilienteilmarkt zum maßgeblichen Stichtag der Wertermittlung. In diesem Zusammenhang ist dem Sachverständigen bei seiner Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen (vgl. OLG Karlsruhe, Urt. vom 30.05.2014 – 4 U 248/13). Demzufolge reicht es nicht aus, lediglich den Wert als einzelnen Betrag in Euro zur Kenntnis zu nehmen. Es ist das gesamte Wertgutachten mit all seinen entsprechenden Wertansätzen zu würdigen. Einzelne Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im Wertgutachten wurden Fotos, Grafiken und Abbildungen zu Layoutzwecken sowie zum besseren Verständnis der Verwender genutzt, für die ggf. keine umfassenden Nutzungsrechte vorlagen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung (trotz Ausschluss) kann Ansprüche etwaiger Rechteinhaber auslösen. Wer dieses Wertgutachten - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Mathias Pölitz von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr, welche durch solche Ansprüche entstehen.

Die enthaltenen Beschreibungen der Lage, des Grundstücks und der Bebauung etc. dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung sämtlicher Einzelheiten und Details. Bei den im Wertgutachten enthaltenen Berechnungen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines mittels Datenverarbeitung unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher ggf. im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Demzufolge kann der Nachvollzug der händischen Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Verkehrswert einer Immobilie regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode (d.h. Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert) als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen, welche nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das bewertungsgegenständliche Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (vgl. BGH Urt. vom 10.10.2013 – III ZR 345/12 und BGH

Beschluss vom 19.06.2008 – V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11). Demnach sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen – unvermeidbar (vgl. BGH Urt. vom 02.07.2004 – V ZR 213/03). Sämtliche Rechte am Wertgutachten, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Mathias Pölitz.

**Auftraggeber**

Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht
Kurfürsten-Anlage 15 in 69115 Heidelberg

**Bewertungsobjekt**

| | |
|---|---|
| Grundstück \| Flst. Nr. | Erbbaurecht an 3387/10 |
| Adresse | Blumenstraße 33 in 69226 Nußloch |
| Objektart | Wohnimmobilie \| Erbbaurecht, Zweifamilienhaus mit Garage |

**Auftrag**

Es soll der Verkehrswert nach § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV (2021) ermittelt werden. Die Benennung zum Sachverständigen erfolgte durch das Amtsgericht Heidelberg mit Schreiben vom **04.09.2024** unter Bezugnahme auf den **Beschluss vom 04.09.2024**.

Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzverpflichtung zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsrechtliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist auch im Wege der Abtretung ausgeschlossen. Dieses Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne die Einwilligung des Verfassers zur Kenntnis gebracht werden. Etwaige Schlüsse und/oder Umkehrschlüsse von Dritten sind ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig. Das Wertgutachten gilt als Ganzes und darf nicht getrennt werden. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das vorliegende Wertgutachten abweichend von den RICS Valuation – Global Standards 2017, Abschnitt VPS 3, Valuation Reports erstellt wird.

**Neutralität**

Mathias Pölitz bestätigt hiermit, dass er keinem potenziellen Interessenkonflikt bei der Durchführung des vorliegenden Wertgutachtens ausgesetzt ist; weder in Bezug auf den Auftraggeber noch im Verhältnis zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften. Darüber hinaus wird bestätigt, dass er neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens keinen zusätzlichen Nutzen zieht.

**Zweck, Beschluss, Fragestellung**

Zweck(e) Zwangsversteigerung | Insolvenzverwalterversteigerung

Beschluss Es liegt ein richterlicher Beschluss vom 04.09.2024 mit dem Aktenzeichen 2 K 10/24 zugrunde. Nachstehend auszugsweise Darstellung.

**Versteigerungsobjekt:**

Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch von Nußloch Blatt 2549, an dem im Grundbuch von Nußloch Blatt 4601 eingetragenen Grundstück

| Gemarkung | Flurstück | Wirtschaftsart u. Lage | Anschrift | m² |
|---|---|---|---|---|
| Nußloch | 3387/10 | Gebäude- und Freifläche | Blumenstraße 33 | 410 |

Erbbaurecht eingetragen auf dem im Grundbuch von Nußloch Nr. 4601 unter BV Nr. 7 verzeichneten Grundstück in Abt. II Nr. 13 für die Dauer von 99 Jahren vom 11.11.1953.
Eigentümerin:

Fragestellungen Entsprechend dem Beschluss sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

| Fragen | Antworten |
|---|---|
| Verdacht auf ökologische Altlasten? | Es ist keine Eintragung im Altlastenverzeichnis vorhanden. Es besteht keine Nutzung, welche den Verdacht einer Bodenkontamination erregen. |
| Besteht eine Hausverwaltung? | Es besteht keine Hausverwaltung |
| Gibt es Mieter/Pächter? | Ja, es besteht ein Vertragsverhältnis - Details siehe unter Ertragswert. |
| Wohnpreisbindung gem. § 17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)? | Es bestehen keine Hinweise auf Wohnungsbindung |
| Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? | nein |
| Sind Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden? | nein |
| Besteht ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG)? | ja |
| Echter Hausschwamm? | Am einmaligen Ortstermin konnte kein augenscheinlicher Hinweis auf einen Befall mit dem echten Hausschwamm erkundet werden. Es wird demnach von Schadensfreiheit ausgegangen. |

Hinweis Weitere Details zu den obigen Antworten befinden sich innerhalb des Wertgutachtens.

**Stichtag(e)**

**Wertermittlungsstichtag** nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der **21.11.2024**. Es werden die an diesem Tag geltenden üblichen Wert- und Preisverhältnisse zugrunde gelegt.

**Qualitätsstichtag** nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der **21.11.2024**. Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand zugrunde gelegt, wie er sich an diesem Tag darstellt bzw. darstellte.

**Ortstermin**

Am **21.11.2024** von 10:00 Uhr bis etwa 12:10 Uhr wurde die Aufnahme aller wesentlichen Details des Grundstücks sowie der relevanten aufstehenden Gebäude mit der notwendigen Sorgfalt und ohne zerstörende Untersuchungen vorgenommen. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden - soweit nicht gesondert angegeben - keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (d.h. rein visuelle Untersuchung). Üblicherweise werden die zu den baulichen Anlagen gehörenden technischen Einrichtungen, wie z.B. Heizungsanlagen, Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen mitbewertet. Besondere Einrichtungen, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt.

Teilnehmer

Als aktive Teilnehmer des Besichtigungstermins waren außer dem unterzeichnenden Gutachter anwesend:

☑ – Mieter
☑ Frau RA

Umfang

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung inkl. Besprechung der vorhandenen Unterlagen statt.

**Unterlagen**

Folgende Unterlagen und Auskünfte liegen dieser Wertschätzung zugrunde.

Vom **Gericht** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- ☑ Beschluss
- ☑ Grundbuchauszug | Erbbaugrundbuch

Vom **Antragsteller** zur Verfügung gestellte Unterlagen

- ☑ Erbbaurechtsvertrag aus 1953 in Kopie
- ☑ Kaufvertrag UR 563/2019
- ☑ Urteil LG Heidelberg 8 O 40/23
- ☑ Urteil OLG Karlsruhe 7 U 132/23
- ☑ Beschluss AG Heidelberg 48 UR II 6/19
- ☑ Zustimmung Erklärung Erbbauzinserhöhung 26.11.2020
- ☑ Gutachten vom 05.05.2020
- ☑ Flächenberechnungen vom März 1990
- ☑ Lageplan vom 18.08.1989
- ☑ Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitt undatiert
- ☑ Pachtvertrag vom 17.12.2020
- ☑ Energieausweis (Vorschau) bis Gültigkeit zum 10.02.2035

Vom **Sachverständigen** recherchierte Unterlagen

- ☑ Bauakteneinsicht
  - Baupläne eines Nebengebäudes (nicht in der Form vorhanden) aus dem Jahr 1964
  - Baugenehmigung (Pläne und Berechnungen) Garage vom 11.06.1965
  - Baugenehmigung (Pläne und Berechnungen) Wohnhauserweiterung und Errichtung eines Pkw-Stellplatzes vom 14.05.1990
- ☑ Baulastenauskunft vom 29.11.2024
- ☑ Altlastenauskunft vom 12.02.2025
- ☑ *Prämisse* zum Erschließungsbeitrag
- ☑ Auskunft zum Bauplanungsrecht (online)
- ☑ Auskunft zu amtlichen Bodenrichtwerten (BORIS-BW)
- ☑ Immobilienmarktdaten, d.h. Kauf- und Mietpreise sowie diverse Indexreihen

Hinweis

Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum jeweiligen Stichtag der Wertermittlung uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und umfassend sind. Sofern keine Auskunft vorlag, wurde eine sachlogische Annahme getroffen. Sofern dies der Fall sein sollte, wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist ggf. eine Nachbewertung notwendig. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte wird keine Gewährleistung übernommen. Es wird empfohlen, vor einer

vermögensmäßigen Disposition bzgl. des Bewertungsobjektes zu den objektbezogenen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine amtliche schriftliche Bestätigung einzuholen.

Das Ende der Bearbeitung und Recherche ist das Datum der Fertigstellung.

# 2 Standortbeschreibung

**Makrostandort**

Definition

Als „Makrostandort" wird ein Verdichtungs- oder Ballungsraum beschrieben, in dem sich die bewertungsgegenständliche Immobilie befindet. Die folgenden Informationen basieren auf allgemein öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen groben Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen.

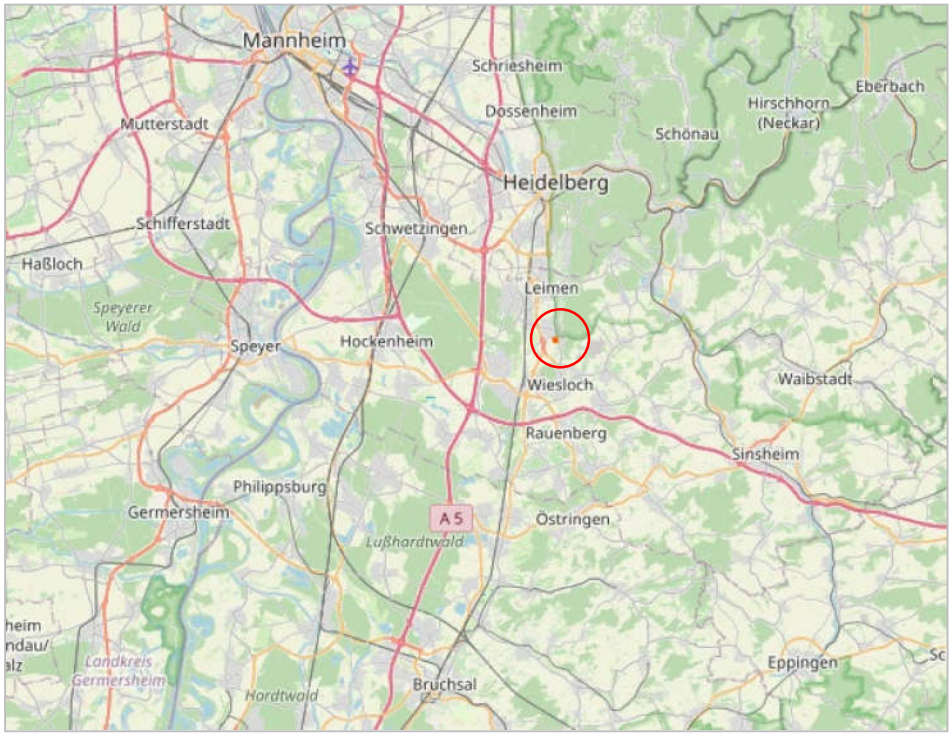



Abbildung: Makrostandort | Markierung zeigt Bewertungslage
Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

| | |
|---|---|
| Bundesland | Baden-Württemberg |
| Landkreis | Rhein-Neckar-Kreis |
| Ort\| Ortsteil | Nußloch |
| Kurzdarstellung | Nußloch ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg. Sie liegt an der Südlichen Bergstraße und Badischen Weinstraße etwa zehn Kilometer südlich von Heidelberg. Nachbargemeinden sind St. Ilgen, Leimen, Wiesloch, Walldorf und Sandhausen. |
| MIV-Anbindung | Der Ort ist im Westen von der Nord-Süd-Richtung führenden Bundesstraße B3 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. In der Nähe verlaufen im Westen die Bundesautobahn A5 und im Süden die Bundesautobahn A6. |

ÖPNV-Anbindung

Der nächste Bahnhof, auf der die S-Bahn Rhein-Neckar verkehrt, befindet sich in St. Illgen-Sandhausen. Im Ort selbst verkehren mehrere Buslinien. Nußloch gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar.

Bildung

In Nußloch gibt es zwei Grundschulen, weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbargemeinden und Städten. Kindertageseinrichtungen sind vorhanden.

Versorgung

Neben den örtlichen Bäcker- und Metzgereien, gibt es verschiedene Fachgeschäfte. Niedergelassene Ärzte der Allgemeinmedizin, Fachärzte und Zahnärzte sowie mehrere Apotheken befinden sich ebenfalls vor Ort.

Zukunftschancen

Der Prognos Zukunftsatlas® bewertet die Zukunftschancen und -risiken aller 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Er erscheint alle drei Jahre seit 2004. Der Bewertungslage werden auf Landkreisebene sehr hohe Zukunftschancen beigemessen.

| Landkreis | Beurteilung | Gesamt | Dynamik | Stärke | Demografie | Arbeitsmarkt | Innovation | Wohlstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Heidelberg, Stadt | Sehr hohe Chancen | 13 | 49 | 15 | 28 | 6 | 62 | 286 |
| Karlsruhe, Stadt | Sehr hohe Chancen | 23 | 51 | 22 | 154 | 14 | 51 | 293 |
| Rhein-Neckar-Kreis | Sehr hohe Chancen | 18 | 109 | 17 | 278 | 28 | 15 | 100 |
| Karlsruhe, Landkreis | Hohe Chancen | 81 | 312 | 61 | 194 | 133 | 82 | 101 |

Abbildung: Kartendarstellung und Ranking
Aktualität: 2022 | Quelle: © Prognos Zukunftsatlas, Prognos AG Berlin

Raumkategorisierung

Entsprechend den Raumkategorien in Baden-Württemberg nach dem Landesentwicklungsplan 2002 handelt es sich bei der **Gemeinde Nußloch** (Gemeindenummer 226.060) um die Raumkategorie **„Verdichtungsräume**“.

Statistiken

Die folgenden Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen und dienen dazu dem Gutachtenverwender einen Überblick über die Bewertungslage zu verschaffen. Aufgrund von abweichenden Stichtagen sind Veränderungen möglich. Die jeweiligen Quellen sind angegeben.

| **Sozioökonomische Daten [Nußloch]** | **[Anzahl]** | **[%]** |
|---|---|---|
| Gemarktungsgröße [ha] | 1.359 | |
| Einwohner 2023 [Anzahl] etwa | 11.332 | |
| davon männlich [Anzahl] | 5.639 | |
| davon Ausländer [Anzahl] | 1.507 | |
| Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre [%] | | 0,1 |
| Anzahl der Beschäftigten 2023 [Anzahl] | 2.553 | |
| davon produzierendes Gewerbe [Anzahl] | 860 | |
| davon Handel / Verkehr [Anzahl] | 597 | |
| Berufsauspendler 2023 [Anzahl] | 4.296 | |
| Berufseinpendler 2023 [Anzahl] | 2.065 | |
| Anzahl der Haushalte 2011 | 4.960 | |
| EH relevante Kaufkraft 2023 je Einwohner [Euro] | 8.194,00 | |
| EH relevanter Kaufkraftindex 2023 [Index] | 109,8 | |
| Zentralitätswert 2023 [Index] | 49,2 | |

Quelle[n]: u.a. IHK Rhein-Neckar, Statistisches Landesamt, www.wegweiser-kommune.de etc., Datenstand 2011-2023

**Mikrostandort, Nachbarschaft**

| | |
|---|---|
| Definition | Als „Mikrostandort“ bezeichnet man das unmittelbare Umfeld der bewertungsgegenständlichen Immobilie. |




Abbildung: Mikrostandort und Nachbarschaft
Markierung zeigt Bewertungslage; Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Straße in Richtung Süden



Straße in Richtung Norden

| | |
|---|---|
| Standort | Die Bewertungslage befindet sich etwa 440 m vom Zentrum (Luftlinie zum Rathaus in Nußloch) entfernt. |
| Gebietscharakter | Wohnnutzung innerhalb einer gewachsenen Wohnlage |
| Umgebungsbebauung | Wohngebäude, Spielplatz in östlicher Richtung direkt angrenzend |

| | |
|---|---|
| Lageentwicklung | augenscheinlich abgeschlossen |
| Geschäftslage | keine Geschäftslage bzw. für Bewertungsobjekt nicht von Relevanz |
| Sichtpräsenz | durchschnittlich, üblich, lagetypisch |
| Wohnlage | gute Wohnlage |

| | |
|---|---|
| Leerstände | keine Leerstände in der Umgebung wahrnehmbar |
| Straße | Erschließungsstraße |
| Ausbau Straße | Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg und Beleuchtung |
| Verkehrsaufkommen | durchschnittlich, lagetypisch normal |
| Immissionen | Unter dem zusammenfassenden Begriff „Immissionen“ werden sämtliche auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen wie bspw. Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen, etc. sowie Kombinationen hieraus verstanden.<br><br>Am Ortstermin wurden keine Immissionen wahrgenommen. Direkt angrenzend in östlicher Richtung befindet sich ein Spielplatz mit üblichen Immissionen. |
| Emissionen | Von der Bewertungslage selbst gehen keine Emissionen aus. |
| ÖPNV | Bushaltestelle in direkter Umgebung vorhanden. Entfernung etwa 40 Meter |
| MIV | Die nächste Bundesautobahn A5 Anschlussstelle Walldorf / Wiesloch ist binnen 10 Autominuten bzw. in 6,6 km zu erreichen. |
| Versorgung | Für den täglichen Bedarf vor Ort gegeben. |
| Parkierung (öffentlich) | Keine in der direkten Umgebung. |

# 3 Grundstücksbeschreibung

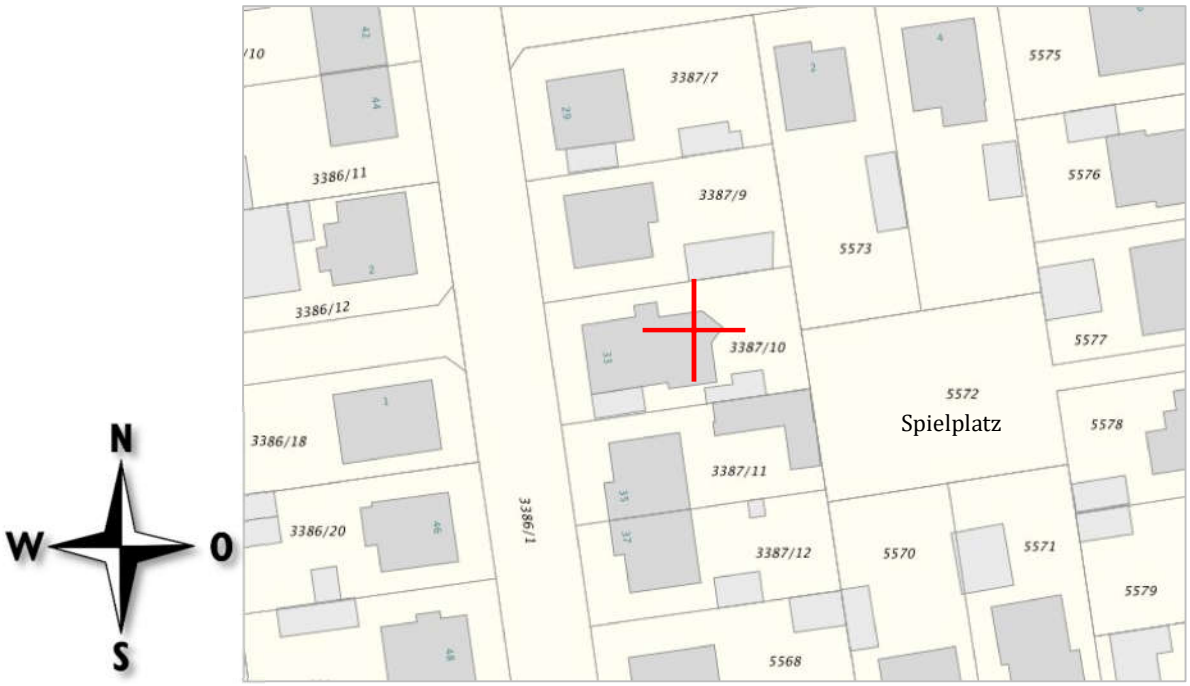



Abbildung: Lageplanskizze
Quelle: © Geoportal BW

**Bezeichnung, Größe, Zuschnitt**

| | |
|---|---|
| Bezeichnung, Größe | Erbbaurecht an Flst. Nr. 3387/10, Gebäude- und Freifläche, 410 m² |
| | Umrisslänge etwa 86 Meter |
| Zuschnitt | regelmäßig, rechteckig |

**Topografie, Ausrichtung, Baugrund**

| | |
|---|---|
| Topografie | eben |
| Ausrichtung | Der rückwärtige Garten ist nach Osten ausgerichtet. |
| Baugrund | Der Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich, ist natürlich gewachsen und normal tragfähig. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

**Erschließung, Entwicklungszustand, Zugang**

| | |
|---|---|
| Erschließung | Augenscheinlich voll erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Es wird als *Prämisse* von vollständig erhobenen und gänzlich endabgerechneten Erschließungskosten ausgegangen. |
| Zugang | Auf Höhe des westlich gelegenen Straßenniveaus. |
| Entwicklungszustand | baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 |

### Gewässer, Hochwassergefährdung

| | |
|---|---|
| Gewässerangrenzung | kein Gewässerrandstreifen vorhanden |
| Hochwassergefährdung | keine Gefährdungslage |

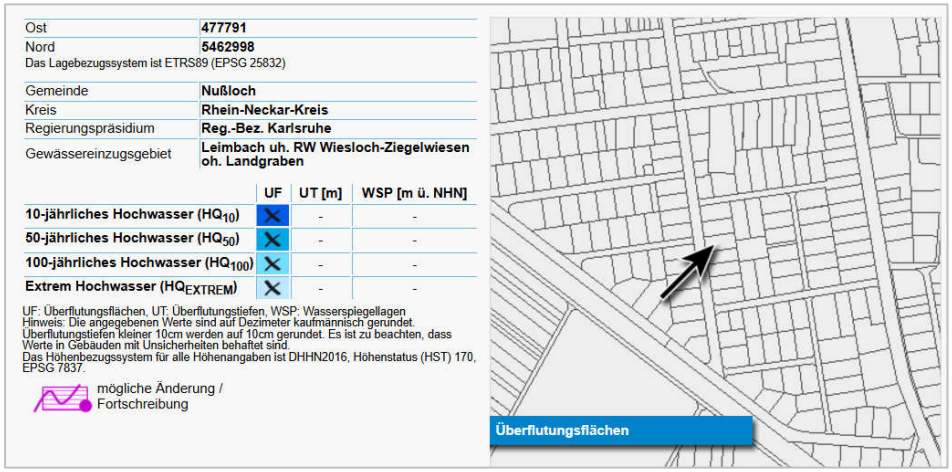



Abbildung: Überflutungsflächen

Aktualität: Datenabruf Q4:2024, Markierung zeigt Bewertungsgrundstück | Quelle: © LUBW

### Leitungen, Wege

| | |
|---|---|
| Leitungen | Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Leitungen für Dritte erkundet. Die gleiche Annahme bezieht sich auch auf etwaige unterirdische Versorgungsleitungen. Nicht bekannte unterirdische Leitungen spiegeln sich im ermittelten Wert nicht wider. |
| Wege | Nach Aktenstand und Augenschein am Ortstermin wurden keine Wege für Dritte erkundet. |

### Grenzbebauung, Überbau

| | |
|---|---|
| Grenzbebauung | ja, einseitig (Garage und Abstellschuppen) |
| Überbau | augenscheinlich sowie nach Aktenstand kein Überbau vorhanden |

### Außenanlagen



Zufahrt, Hof mit Beton befestigt, Vorgarten, Betoneinfriedung
Nach Lageplan ein Pkw-Stellplatz



straßenseitig Freifläche mit Betonsteinen befestigt
Nutzung zu Parkierungszwecken, Tiefe für Pkw (wie auf Bild dargestellt) jedoch nicht ausreichend


Übergang zum rückwärtigen Garten, Betonpflanzsteine


rückwärtig Rasenfläche, Hecke


Terrasse etwa 3,05 m x 7,25 m = etwa 22 m²


Terrasse, Nebengebäude

| | |
|---|---|
| Zustand | baujahrestypischer, üblicher bis in Teilen mäßiger Allgemeinzustand |
| Beschädigungen | übliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND hinreichend berücksichtigt |

**Parkierung**

In Garage (siehe unter Nebengebäude) möglich. Der Bereich vor der Garage versteht sich als Zufahrt bzw. Zuwegung und nicht als separat vermietbarer Stellplatz bei gleichzeitiger Nutzung der Garage. Entsprechend dem Lageplan ist im Hof ein Pkw-Stellplatz ausgewiesen. Der straßenseitig nachträglich befestigte Teilbereich kann zu Parkierungszwecken genutzt werden. Weitere dauerhaft markierter Parkierungsflächen waren nicht ersichtlich.

**Bauplanungsrecht**

**Flächennutzungsplan**

Darstellung als Wohnbaufläche (W) Bestand

**Zulässigkeit von Vorhaben**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile – sog. Innenbereich). Etwaige ergänzende Satzungen sind nicht bekanntgemacht worden.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist hinreichend lagetypisch bebaut.

Darstellungen zum Bauplanungsrecht nachrichtlich im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Rechtsverbindliche Informationen sind ausschließlich dem Originaldokument zu entnehmen.

**Baugenehmigung**

Die ursprüngliche Baugenehmigung konnte nicht recherchiert werden. Es lag eine Baugenehmigung vom 11.06.1965 für den Bau einer Garage vor. Darüber hinaus lag eine Baugenehmigung für Wohnhauserweiterung und Errichtung eines PKW-Stellplatzes vom 14.05.1990 vor.

Für die Wertermittlung wird als Prämisse unterstellt, dass sämtliche Gebäude und deren stichtagsaktuelle Nutzungen ordentlich genehmigt und demnach bauplanungsrechtlich sowie bauordnungsrechtlich legal sind. Bei hiervon abweichenden Tatbeständen wäre eine Nachbewertung notwendig.

**Laufende Bodenordnungsverfahren**

Das Grundstück ist stichtagsaktuell nach Akten- und Informationsstand in kein Umlegungs-, Flurbereinigungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.

**Bauordnungsrecht**

Ungeachtet der vorliegenden Informationen und der Baulichkeiten vor Ort wird von einer materiellen und formellen Legalität der Bebauung und Nutzung ausgegangen.

**Bau-/Nutzungsbeschränkungen**

Über die gesetzlichen Regelwerke, d.h. BauGB, LBO und BauNVO hinausgehende Beschränkungen sind nicht bekannt.

# 4 Objektbeschreibung



Straßenansicht



Rückansicht (Anbau)

| | |
|---|---|
| Objektart | Wohnimmobilie |
| Objektunterart | Zweifamilienwohnhaus |
| Unterkellerung | teilweise unterkellert, d.h. das straßenseitige Bestandgebäude ist unterkellert, der rückwärtige Anbau nicht |
| Geschosse | straßenseitig: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss<br>rückwärtig: Erdgeschoss, Dachgeschoss |
| Nutzung | Wohnnutzung |
| Anzahl Einheiten | zwei Wohneinheiten: Hauptwohnung und Einliegerwohnung |

**Grundriss, Erschließung, Belichtung**

| | |
|---|---|
| Untergeschoss | hausinterner Kellerabgang vom Treppenhaus kommend, Erschließungsflur, Abseite unter Treppe (Standort Safe), Kellerraum mit Außenzugang, Individualkeller (Hausanschlüsse), Heizungsraum, Öltankraum |
| Erdgeschoss | Hauptzugang ins Treppenhaus, Flur<br><br>Hauptwohnung:<br>Diele, Dusch-Bad mit WC, straßenseitiges Individualzimmer, straßenseitige Küche mit offenem Esszimmer, rückwärtiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten. Treppenaufgang von Wohnzimmer in den Dielenbereich im Obergeschoss. |
| 1. Obergeschoss | noch Hauptwohnung:<br><br>Diele mit sep. Zugang zum Treppenhaus, straßenseitiges Badezimmer, straßenseitiges Individualzimmer, Individualzimmer, rückwärtiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, kleines Individualzimmer (Büro), Hauswirtschaftsraum mit WC (Standort Waschmaschine).<br><br>Balkon außerhalb der abgeschlossenen Wohnungen vom Treppenhaus zugänglich. |
| Dachgeschoss | Wohnung 2, Zugang über Treppenhaus |

Zugang in Individualzimmer als Durchgangszimmer, Badezimmer, straßenseitiger Individualraum mit Küche (Einbauküche nicht bewertungsgegenständlich).

| | |
|---|---|
| Dachspitz | ohne |
| Erschließung | Interne Erschließung zwischen den Geschossen mittels ortsfester Treppe in eigenem Treppenhaus. Zusätzlich besteht eine Kelleraußentreppe in den rückwärtigen Individualkeller.<br><br>Teilweise bestehen Durchgangszimmer innerhalb der Wohnungen. |
| Belichtung | Das Gebäude besitzt eine überwiegend gute natürliche Belichtung. |
| Deckenhöhe | Baujahrestypische bzw. übliche Deckenhöhe. |
| Brandschutz | Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen.<br>Rauchwarnmelder waren augenscheinlich nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. |
| Schallschutz | Dem Baujahr entsprechend. Es wurden keine besonderen Maßnahmen getroffen. |
| Barrierefreiheit | Entsprechend den Erkenntnissen am Ortstermin ist das bewertungsgegenständliche Gebäude nicht barrierefrei. |

**Flächen**

**Mietfläche**

Es steht eine Flächenermittlung zur Verfügung. Diese gibt jedoch nicht hinreichend den tatsächlichen Flächenbestand wieder. Es wurde ein ergänzendes Aufmaß genommen.

Die Flächenhinweise sind entsprechend zu beachten.

| Geschoss | m² | Bemerkung |
|---|---|---|
| Erdgeschoss | 91,50 m² | Hauptwohnung im EG und OG zusammen 169,90 m² inkl. Terrasse (1/2) und Balkon (1/4) |
| Obergeschoss | 78,40 m² | |
| Dachgeschoss | 24,10 m² | Nebenwohnung |
| Summe | 194,00 m² | |

**Flächenhinweise**

Die Flächenermittlung gibt ausschließlich eine Orientierung zur Gesamtgröße der Flächen und dient der Einschätzung und Plausibilisierung.

Sämtliche Flächen- und Volumenangaben könnten in geringem Maße von den Messvorschriften der DIN 277, DIN 283, II.BV bzw. WoFlV sowie MF-G abweichen und dürfen nur für dieses Wertgutachten verwendet werden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mieterstreitigkeiten geeignet.

- ☑ Aufgrund von Rohbaumaßen bei Grundrissflächenangaben wurde ein Putzabschlag i.H.v. 3,0% berücksichtigt.
- ☑ Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss wurde nicht überprüft und demnach als gegeben vorausgesetzt.
- ☑ Die Grundfläche der Terrasse im Erdgeschoss wurde aufgrund des Nutzwertes (d.h. Grundrissanbindung, Himmelsausrichtung, Größe, etc.) mit einem Flächenanteil von ½

der Mietfläche hinzugerechnet. Die Grundfläche wurde näherungsweise vor Ort aufgenommen und mittels dem Grundrissplan plausibilisiert.

- ☑ Die Grundfläche des Balkons wurde mit einem Flächenanteil von ¼ (d.h. Regelfall) der Mietfläche hinzugerechnet.
- ☑ Der ausschließlich vom Treppenhaus zugängliche Balkon befindet sich außerhalb der ansonsten abgeschlossenen Wohnungen und wird nicht als Mietfläche berücksichtigt.
- ☑ Im vorliegenden Plansatz wurden handschriftliche Maßergänzungen vorgenommen, welche nicht verifiziert werden konnten. Im genehmigten Plansatz aus der Bauakte sind keine Ergänzungen vorhanden. Es wird insoweit auf den genehmigten Planstand und den dortigen Maßen abgestellt.
- ☑ Die Flächen im Treppenhaus wurden nicht als Mietfläche qualifiziert.
- ☑ Ein eigenes Flächenaufmaß war nicht geschuldet.
- ☑ Die verwendeten Maße befinden sich in der Anlage.

**Brutto-Grundfläche**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 (siehe Sachwert) beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- ☑ Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- ☑ Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- ☑ Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur BGF gehören z.B. nach 4.1.1.4 SW-RL bzw. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 die Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken. Nach 4.1.1.5 Abs. 3 SW-RL bzw. Anlage 4 Nr. 3 Abs. 5 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 ist jedoch ein zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden - *sofern vorhanden* - als zusätzliche Ebene im Dachgeschoss durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Die vorliegende BGF wurde den Grundrissplänen entnommen.

| Geschoss | BGF [m²] |
|---|---|
| Untergeschoss | 70,80 m² |
| Erdgeschoss | 123,30 m² |
| Obergeschoss | 123,30 m² |
| Dachgeschoss | 70,80 m² |
| Summe rd. | 388,00 m² |

**Plausibilitätsprüfung**

Die Plausibilisierung der Mietflächen erfolgt mittels der Brutto-Grundfläche. Beide Flächen werden in ein Verhältnis gesetzt, um einen Flächenfaktor zu erhalten. Dieser muss sich in einem plausiblen Verhältnis befinden.

| Geschoss | BGF [m²] | Mietfläche* [m²] | Flächenfaktor | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|
| Untergeschoss | 70,80 m² | 0,00 m² | - | |
| Erdgeschoss | 123,30 m² | 87,01 m² | 0,71 | plausibel |
| Obergeschoss | 123,30 m² | 76,81 m² | 0,62 | plausibel, da rückwärtig Dachschräge |
| Dachgeschoss | 70,80 m² | 24,10 m² | 0,34 | plausibel wg. Dachschräge |
| Summe rd. | 388,00 m² | 187,92 m² | 0,48 | insgesamt plausibel |

** Mietfläche ohne Balkon und/oder Terrassenflächenanteilen*

Das Flächenverhältnis von Mietfläche zu BGF befindet sich in einem plausiblen Verhältnis. Ein- und Zweifamiliengebäude liegen nach den BKI 2018 überwiegend in einer Spanne von 0,38 bis 0,60.

**Baubeschreibung**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Folgenden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben werden, die im Rahmen einer einmaligen Besichtigung erkundet werden konnten. Insofern stellt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung keine zugesicherte Eigenschaft, sondern eine Beschreibung dar.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Des Weiteren ist die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen, wie z.B. Heizung, Elektroinstallationen, Wasser usw. nicht geprüft worden. Im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende Untersuchungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Untersuchungen auf einen eventuellen pflanzlichen und/oder tierischen Schädlingsbefall sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und/oder Schadstoffbelastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ebenso wenig wurde die Qualität der Statik, des Schall- und Wärmeschutzes sowie Brandschutzes überprüft, da hierzu besondere Kenntnisse und Untersuchungen notwendig sind, die im Rahmen einer üblichen Verkehrswertermittlung nicht erbracht werden können.

Weitere und ergänzende Informationen sind dem Bilderprotokoll zu entnehmen.

| Einzelgewerk | Beschreibung | | |
|---|---|---|---|
| Konstruktion | Wand-/Deckentragwerk | | |
| Außenwände | Kellerwände | | Betonwände in baujahrestypischer Ausführung |
| | Obergeschosse | | Bestand: Bimshohlblockmauerwerk<br>Anbau: HLZ-Mauerwerk |
| Fassade | Putzfassade | | |
| Decken | Bestand: wahrscheinlich Betonbalkendecke mit Hohlkörpersteinen<br>Anbau: wahrscheinlich Stahlbetondecke | | |
| Innenwände | Mauerwerk, Ziegelsteine, teilweise Leichtbauwände | | |
| Dach | Form | | Satteldach |
| | Eindeckung | | Ziegeleindeckung |
| | Dämmung | | Zwischensparrendämmung |
| | Entwässerung | | Dachrinnen, Fallrohre aus Zinkblech |
| | Dachaufbauten | | ohne |
| Treppen | Innen | KG-EG | Massivtreppe, Kunststein, Holzhandlauf |
| | | EG-OG | Treppenhaus: Massivtreppe, Marmorbelag, Holzgeländer \| innerhalb Hauptwohnung viertelgewendelte Holzwangentreppe mit Holzgeländer |
| | | OG-DG | Holztreppe, Holzgeländer |
| | Außen | Eingang | Eingangstreppe mit Granitbelag, Eingangsüberdachung (Balkon) in Holzkonstruktion |
| | | Keller | Kelleraußentreppe mit Waschbetonstufen |
| Fenster | Rahmen \| Glas \| EBJ | | Kunststoffrahmen/-flügel \| Wärmeschutzglas \| EBJ 2021 |
| | Verschattung | | DG: einzeln Kunststoffpanzerrollläden<br>einzeln Vorbereitungen für elektrische Rollladensteuerung vorhanden |
| | Sonstiges | | Dachflächenfenster als Holzrahmenfenster |
| Zugang, Zugänge, etc. | Außentüre | | Eingangselement, einflügelig |
| | Ausstattung | | Aluminium |
| | Einbaujahr | | 2021 |
| | Klingel | | nicht gänzlich fertig eingerichtete Klingel- und Gegensprechanlage mit Videofunktion |
| | Sonstiges | | Kelleraußentüre, Aluminium, Drahtglasfüllung |
| | Wohnungstüren | | mittelleichte Wohnungungstüren aus 2021 |
| Innentüren | handelsübliche Flügeltüren mit passenden Zargen | | |
| | Einbaujahr | | 2021 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ausbau | Böden | EG | großformatige Steinzeugfliesen |
| | | OG/DG | Vinylboden |
| | | UG | Fliesen, Betonboden |
| | Wände | | verspachtelt und geschliffen, Malervlies gestrichen |
| | Decken | | verspachtelt, geschliffen und gestrichen |
| | | | Deckenbeleuchtung |
| Sanitär<br>**Hauptwohnung**<br>**EG : Bad** | Böden, Wände | | Fliesenboden, Fliesenspiegel |
| | Objekte | | WC und Urinal wandhängend mit Vorwandmontage, Designwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche bodeneben mit Klarglasabtrennung |
| | Heizung, Lüftung | | Fensterlüftung, Fußbodenheizung |
| | Zeitgeschmack | | moderne Optik, Modernisierung in 2021 |
| Sanitär<br>**Hauptwohnung**<br>**OG : Bad** | Böden, Wände, Decke | | Fliesenboden, Fliesenspiegel |
| | Objekte | | WC und Urinal wandhängend mit Vorwandmontage, großformatiger Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Badewanne freistehend, Dusche bodeneben mit Abtrennung |
| | Heizung, Lüftung | | Fensterlüftung, Fußbodenheizung |
| | Zeitgeschmack | | moderne Optik, Modernisierung in 2021 |
| Sanitär<br>**Nebenwohnung**<br>**DG : Bad** | Böden, Wände | | Fliesenboden, Wandfliesen raumhoch |
| | Objekte | | WC wandhängend mit Vorwandmontage, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne eingebaut |
| | Heizung, Lüftung | | Fensterlüftung, Flachheizkörper |
| | Zeitgeschmack | | Optik Mitte der 2010-20er Jahre, zeitgemäß |
| Sanitär (Sonstiges) | Waschmaschinenanschluss im HWR im OG | | |
| Heizung | Art | | Öl-Zentral-Heizung (Brenner Kessel) |
| | Modell, Baujahr | | Viessmann, EBJ 2005 |
| | Heizflächen | | Fußbodenheizung mit Raumthermostat im EG u. OG, Flachheizkörper im Dachgeschoss |
| | Brennstoffvorrat | | Kellertank mit 4,2 m³ Volumen, EBJ 1965 |
| | Warmwasser | | zentral |
| | Lüftung | | Fensterlüftung |
| | Kühlung | | ohne |
| | Sonstiges | | ohne |
| Leitungen | Frischwasser | | Materialien siehe Bilderprotokoll |
| | Abwasser | | Materialien siehe Bilderprotokoll |
| | Heizungsleitungen | | Materialien siehe Bilderprotokoll |
| | Grundleitungen | | aus dem ursprünglichen Baujahr/Umbaujahr |
| Gebäudeelektrik | hochwertige und moderne Gebäudeelektrik aus 2021 | | |
| | Zählerkasten mit Hauptsicherung und mehreren Zwischensicherungen | | |
| | nach Angaben CAD-7 Verkabelung, 5-adrig | | |

| | |
|---|---|
| Sonstige Einbauten | Einbauküche(n) - ohne Bewertungsansatz, da Mietereigentum |
| Terrasse | Fliesenbelag mit Rasenteppich belegt |
| Balkon | Betonplatte, Fliesenbelag (gestrichen), Holzgeländer |
| Balkon 2 | Holzkonstruktion, Holzgeländer, Fliesen (gestrichen) |

**Instandhaltungszustand**

Bei der Ortsbesichtigung waren einzelne Merkmale zu erkennen, welche einer Instandhaltung bzw. Instandsetzung bedürfen und demnach über den Rahmen der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Nachstehend sind die, im Rahmen einer einmaligen Besichtigung, erkundeten Merkmale aufgeführt, wobei die Aufzählung keinen endgültigen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt:



**Bauteil**: Fassade, Sockel
**Zu sehen**: Schädigung durch Fassadenbewuchs



**Bauteil**: Fassade, Fensterlaibungen
**Zu sehen**: Restfertigstellungsarbeiten



**Bauteil**: Kelleraußentreppe
**Zu sehen**: Putz-/Farbablösungen am Außenwandbereich



**Bauteil**: Fassade, Anbau
**Zu sehen**: Rissbildung



**Bauteil**: Kellerwände, Bild: Tankraum Kellerinnenwand
**Zu sehen**: Putz-/Farbablösung



**Bauteil**: Erdgeschoss, Sanitär
**Zu sehen**: Fehlstellen an Wandputz



**Bauteil**: Treppe ins Dachgeschoss
**Zu sehen**: Ablösung Oberbelag der Trittstufe

In der Gesamtschau befindet sich das Gebäude in einem **baujahrestypischen durchschnittlichen Zustand** mit einzelnen Beschädigungen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Betrag als **Anerkennungsbetrag zur Wertminderung** berücksichtigt, der einen normalen sowie hinreichend gebrauchsfähigen und insbesondere alterstypischen Bauzustand herstellen soll. Dieser Bauzustand schließt sich am allgemeinen Objektzustand an, d.h. etwaige tatsächliche oder subjektive Kosten (auch im Rahmen der Instandhaltung) können davon abweichen. Es wird demnach ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abschläge keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, welche ein üblicher Marktteilnehmer beim Zustand des Objektes vermutlich vornehmen würde (d.h. marktüblicher Risikoabschlag). Im Rahmen der Wertermittlung sollte zudem auch berücksichtigt werden, dass einem „normalen/üblichen“ Marktteilnehmer regelmäßig nur eingeschränkte Informationen über das Objekt vorliegen, weshalb auch er nur überschlägig Kosten ermitteln kann und eine genauere Planung eventuell erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Für die Kalkulation der potenziellen Aufwendungen wird auf die indexierten Baukosten des Baukosteninformationszentrums BKI 2020 und sodann auf die Bauteiltabelle zurückgegriffen. Bei der Bauteiltabelle handelt es sich um Prozentanteile der Kosten für Leistungen nach STLB (Kosten des Bauwerks nach DIN 276).

| EFH, ZFH unterkellert, mittlerer Standard | |
|---|---|
| Gebäudeart nach BKI 2020 (näherungsweise) mit Bewertungsobjekt vergleichbar; Abweichungen zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) bei modellkonformer Anwendung im Sachwert sind möglich. | |
| marktangepasster Abschlag \| Wertminderung | 21.000 € |
| marktangepasster Abschlag je m² Mietfläche | 108,25 €/m² |
| marktangepasster Abschlag je m² Brutto-Grundfläche | 54,12 €/m² |
| marktangepasster Abschlag in % von NeubauHK (BKI 2020) | 2,21% |
| marktangepasster Abschlag in % vom Zeitwert (BKI 2020) | 4,65% |

Hinweis

Für […] erforderliche ***Schönheitsreparaturen*** (z.B. Innenanstriche, Tapeten) und kleinere Modernisierungen (z.B. tlw. kleinere/einzelne Bodenbelagserneuerungen) ist grundsätzlich **kein Wertabzug** vorzunehmen: Weil die Vergleichskaufpreise bei ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind diese Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Die üblichen, in den Vergleichskaufpreisen bereits berücksichtigten Aufwendungen für Schönheitsreparaturen betragen erfahrungsgemäß 3 % bis 6 % vom Kaufpreis bzw. Marktwert der Immobilie[1].

Der Bewertungssachverständige kann regelmäßig die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich **keine Bauschadensbegutachtung** erfolgt.

Für etwaigen weiteren Klärungsbedarf des Instandhaltungszustands seitens des Auftraggebers oder sonstiger Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, ist die Anhörung eines Bausachverständigen (SV der Industrie- und Handelskammer) oder neutralen/objektiven Fachhandwerkers (SV der Handwerkskammer) notwendig. In Erfahrung gebrachte Detailkenntnisse (bspw. durch Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Ausschreibungen, etc.) sind ggf. erneut im Rahmen der Immobilienbewertung bzw. Nachbewertung zu würdigen.

Es sei darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten bzw. Einzelpreise nicht 1:1 mit einer Wertminderung bzw. Werterhöhung gleichgesetzt werden dürfen. Sämtliche Kostenansätze bedürfen einer Marktanpassung.

[1] Vgl. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung, Seite 266 sowie Marktdaten & Praxishilfen [1] Kapitel 3.02.2 Abschnitt 2.3

**Schadstoffe in Gebäuden**

Schadstoffe innerhalb von Gebäuden stellen eine potenzielle Gefahr für die Nutzer dar. Je nach Art und Baujahr des Gebäudes bzw. Einbaujahr des möglicherweise betroffenen Bauteils könnten Schadstoffe vorhanden sein.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung wird keine Untersuchung nach Gebäudeschadstoffen durchgeführt. Hierzu bedarf es besonderer Kenntnisse und ggf. Laboruntersuchungen.

Dennoch werden die Verwender des Wertgutachtens anhand nachstehender Tabelle sensibilisiert, ab welchem Jahr die Anwendung von (Schad-)Stoffen verboten wurden.

| Stoffe | Anwendung | Verbot |
|---|---|---|
| Asbest | Spritzasbest | 1979 |
| | Schwach gebundene Produkte | 1982 |
| | Jegliche Produkte in Deutschland | 1994 |
| | Jegliche Produkte in Europa | 2005 |
| Künstliche Mineralfasern (KMF) | Dämmstoffe | 2000 |
| Polychlorierte Biphenyle (PCB) | Jegliche Produkte in Deutschland | 1989 |
| | Kondensatoren < 100 ml | kein |
| | Kondensatoren > 100 ml | 2010 |
| Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/ DDT | in Aufenhaltsräumen | 1978 - 1989 |
| | Holzschutzmittel in Innenräumen | 1986/ 1989 |
| | Inverkehrbringen | 1989 |
| Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) | Holzschutz: Teerölverordnung | 1991 |
| | Verklebung Stabparkett | 1979 |
| | Verklebung Holzpflaster | 1995 |

Tabelle der Gebäudeschadstoffe

Hinweis

Aufgrund des Gebäudealters sind Gebäudeschadstoffe nicht gänzlich auszuschließen.

**Energetische Eigenschaften**

Fremdnutzung

In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten eine geringere Sensibilität des Käuferkreises anzunehmen, da Energiekosten i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. **Aufgrund der stark gestiegenen Kosten ist eine deutlich erhöhte Aufmerksamkeit im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften festzustellen.**

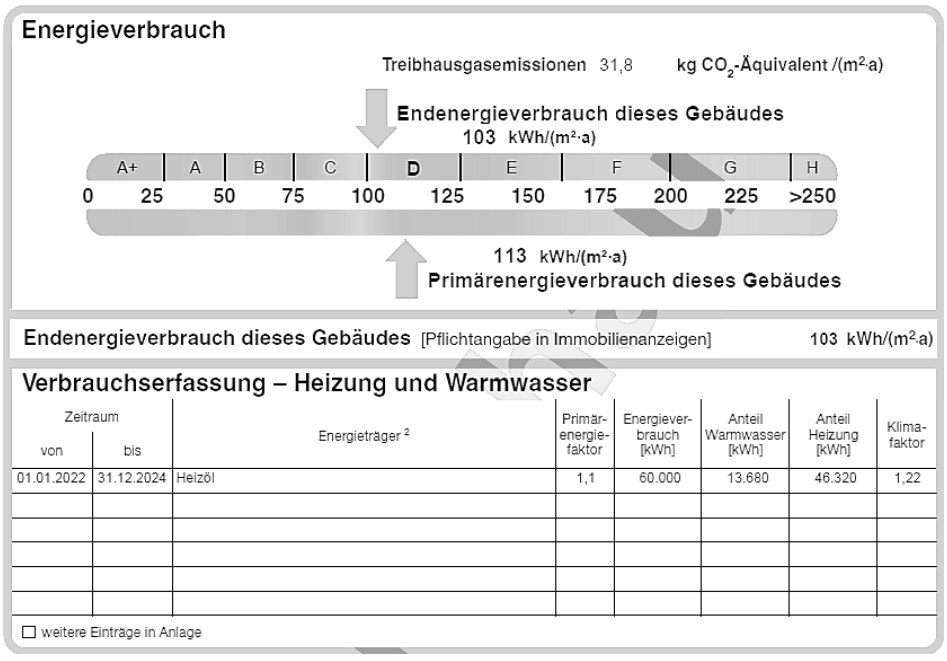
Eigennutzung

In Bezug auf die Energieeffizienz ist bei eigennutzungsfähigen Immobilien eine hohe Sensibilität des Käufer-/Nutzerkreises anzunehmen.

Energieausweis

Hierbei handelt es sich um ein Dokument, welches ein Gebäude energetisch bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Es lag ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 10.02.2035 vor. Der Endenergieverbrauchswert dieses Gebäudes liegt bei 103 kWh/(m²·a) | Pflichtangabe für Immobilienanzeigen. Nachstehende Darstellung zeigt einen Auszug des Energieausweises.




**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 103 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger [2] | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2022 | 31.12.2024 | Heizöl | 1,1 | 60.000 | 13.680 | 46.320 | 1,22 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Hinweis**

Die energetische Gebäudequalität wird unter Berücksichtigung der lokalen Marktverhältnisse (Angebots-/ Nachfragesituation) und der Standortqualität nach sachverständigem Ermessen berücksichtigt. Die nachstehende Skalierung gibt einen Überblick, über mögliche energetische Standards wohnwirtschaftlicher Gebäude.

| Energieeffizienzklasse | A+ | A | B | C | D | E | F | G | H |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Endenergie kWh/(m²·a) | bis 30 kWh/(m²·a) | 31 - 49 kWh/(m²·a) | 50 - 74 kWh/(m²·a) | 75 - 99 kWh/(m²·a) | 100 - 129 kWh/(m²·a) | 130 - 159 kWh/(m²·a) | 160 - 199 kWh/(m²·a) | 200 - 249 kWh/(m²·a) | über 250 kWh/(m²·a) |
| Info: Gebäudetyp - exemplarisch | gilt meist für Passivhaus und KfW-40+-Haus | Gebäude mit EnEV 2014 Standard und KfW-70-Haus | Gebäude nach EnEV 2009 | Gebäude nach EnEV 2002/2007, EFH energetisch gut modernisiert | Gebäude mit Standards nach WSVO 1995 | Gebäude mit Standards nach WSVO 1995, Ø Wohngebäudebestand | Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1982, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | Gebäude mit Standards der 2. WSVO von 1982, EFH energetisch nicht wesentliche modernisiert | vor WSVO 1977, Altbauten unsaniert bzw. energetisch nicht wesentlich modernisiert |

Abb. exemplarische Darstellung zur Orientierung

**ESG-Kriterien | Nachhaltigkeit**

| | |
|---|---|
| Bedeutung | Der Begriff ESG beschreibt die drei Säulen der Nachhaltigkeit, d.h. Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Im Einzelnen sind für Immobilien folgende Punkte (keine abschließende Aufzählung) darunter zu verstehen: |
| Environment (Umwelt) | Klimaneutrale Immobilien u. Dekarbonisierung, CO2-Reduktion, Nutzung erneuerbarer Energien u. Ressourcenschonung, Wärmeeffizienz, Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft, etc. |
| Social (Soziales) | Gesundheitsschutz der Bewohner, Diversität, Inklusion, sozialer Wohnungsbau, Barrierefreiheit, Sicherheit im Gebäude |
| Governance | Werte-Management, Nachhaltigkeitsmanagement, Compliance und Transparenz gegenüber Mietern, Investoren und Staat, keine Korruption, keine Diskriminierung |
| Regenerative Energien | Zur Deckung des Energiebedarfs werden keine auf dem Grundstück erzeugten regenerativen Energien eingesetzt (bspw. Solarthermie zur Brauchwassererwärmung, Photovoltaik mit/ohne Pufferspeicher). |
| Trinkwassereinsparung | Es besteht keine Grauwassernutzung (bspw. zur Bewässerung der Außenanlagen oder zur Nutzung in WC-Spülungen). |
| Elektromobilität | Es ist keine Lademöglichkeit für Elektromobilität (Wallbox) vorhanden. |

**Nachrüstpflichten | $CO_2$-Abgabe | CO2KostAufG**

| | |
|---|---|
| Hinweis | Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes treten gleichzeitig außer Kraft: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft. |
| Nachrüstung | Sofern an beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder eingebaut werden, müssen die Vorgaben des GEG eingehalten werden. Ausgenommen sind kleine Flächen von bis zu 10% der jeweiligen Bauteilgruppe oder ggf. denkmalgeschützte Bauteile. |
| Nachrüstpflicht | Das Gebäudeenergiegesetz beschreibt eine generelle Nachrüstpflicht für alle Bestandsgebäude unabhängig von baulichen Maßnahmen. |
| Oberste Geschossdecken | Hier müssen Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden, die jährlich min. vier Monate lang auf 19°C oder wärmer beheizt werden, alle obersten Geschossdecken dämmen, sofern diese nicht den Mindestwärmeschutz einhalten. Es ist ein Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) von maximal 0,24 W/(m²·K) zu erreichen. |
| Nachrüstung Anlagentechnik | Betriebsverbot für ältere Heizkessel und Ölheizungen nach § 72 GEG. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, dürfen ab einem Alter von 30 Jahren |

(EBJ vor dem 01.01.1991) nicht mehr betrieben werden. Ausgenommen sind Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Heizkessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.

Wärmeplanung

Seit der Novellierung des GEG zum 01.01.2024 müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte/Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln seitens des Gesetzgebers empfohlen.

Betriebsverbot

Der Neueinbau von Heizkesseln, die mit Heizöl oder festen fossilen Brennstoffen beschickt werden, wird ab dem 01.01.2026 gänzlich verboten. Ausnahmen bestehen für Gebäude, bei denen der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt ist (§ 72 GEG) oder wenn kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder ein Fernwärmenetz hergestellt werden kann (§ 72 GEG).

Dämmung Leitungen

Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen Gebäudeeigentümer ungedämmte und zugängliche Wärmeverteilungsleitungen, Warmwasserleitungen und Armaturen nachträglich dämmen. Die genauen Bestimmungen zur Ausführung der Wärmedämmung sind in Anlage 8 GEG beschrieben.

Ausnahmen

Von den Bestimmungen des GEG und den damit verbundenen Nachrüstverpflichtungen sind grundsätzlich alle Gebäude betroffen, die beheizt oder gekühlt werden genauso wie die darin eingebauten, technischen Anlagen. Es gilt der "Grundsatz der Wirtschaftlichkeit" § 5 GEG – alle Anforderungen und Pflichten müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und wirtschaftlich vertretbar sein. Ist dies nicht gegeben, kann auf Antrag eine Befreiung von den Anforderungen in Frage kommen.

Stehen die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes in unlösbarem Widerspruch zu anderen Vorschriften, z.B. bei Auflagen an Baudenkmäler oder bei Vorschriften zum Schutz und zur Sicherheit, kann ebenso eine teilweise oder auch komplette Befreiung der Anforderungen des GEG möglich sein.

Eine weitere Ausnahme besteht für Ein- und Zweifamilienwohngebäude. Hat der Eigentümer eine Wohnung darin am 1. Februar 2002 selbst bewohnt, dann ist dieser automatisch von den Nachrüstverpflichtungen befreit. Kam es jedoch nach dem 1. Februar 2002 zu einem Eigentümerwechsel, so sind die Anforderungen innerhalb einer Frist von zwei Jahren zu erfüllen.

Förderungen

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (Abk. BEG) fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

BImSchV

Für Einzelraumfeuerstätten (sofern vorhanden) gelten nach § 26 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV 2015 Immissionsgrenzwerte. Ist eine Nachrüstung bspw. mit Filteranlagen nicht ausreichend, so verbleibt regemäßig nur die Außerbetriebnahme der betroffenen Einzelraumfeuerstätte.

| Von | Bis | Nachrüstung oder Außerbetriebnahme bis |
|---|---|---|
| - | 31.12.1974* | 31.12.2014 |
| 01.01.1975 | 31.12.1984 | 31.12.2017 |
| 01.01.1985 | 31.12.1994 | 31.12.2020 |
| 01.01.1995 | 21.03.2010 | 31.12.2024 |

* oder nicht feststellbares Datum

Nicht von der 1. BImSchV betroffen sind Grundöfen, Kachelöfen, Badeöfen, Backöfen, offene Kamine und Öfen, die vor 1950 in Betrieb genommen worden sind.

EWärmeG BW

Das EWärmeG BW ist ein Landesgesetz in Baden-Württemberg, welches für Gebäude gilt, die vor dem 1. Januar 2009 errichtet wurden. Nach einem Heizungstausch muss der Eigentümer fortan erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung einsetzen. Zur Erfüllung der Anforderungen stehen zahlreiche Erfüllungsoptionen zur Verfügung, welche im Detail ausschließlich durch einen zugelassenen Fachmann (bspw. Energieberater oder Schornsteinfegermeister) beurteilt werden können.

$CO_2$-Bepreisung

Im Klimaschutzprogramm 2030 vom 09.10.2019 wurde eine Einführung einer $CO_2$-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr angekündigt. Im Dezember 2019 wurde ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt und das „Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG)“ verabschiedet. Seit 01.01.2021 werden Brennstoffe (u.a. Ottokraftstoffe, Diesel, Erdgas, Heizöl) mit einer Abgabe belegt. Zwischen 2021 und 2025 werden jährlich steigende Festpreise pro Tonne $CO_2$ fällig, die von Anbietern, die Brennstoffe in Verkehr bringen, zu zahlen sind. Es ist damit zu rechnen, dass die erhöhten Kosten an die Verbraucher bzw. Nutzer der Gebäude durchgereicht werden, was mit steigenden Betriebskosten einhergeht. Die $CO_2$ Abgabe beträgt im Jahr 2021 = 25 EUR/t $CO_2$ und steigt bis 2025 auf 55 EUR/t $CO_2$ an. Das nationale Emissionshandelsystem hat zum Ziel, Immobilieneigentümer über die Steuerungsgröße des Preises verstärkt zu energetischen Sanierungsmaßnahmen anzuregen.

CO2KostAufG

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022 wurde am 08.12.2022 im Bundesgesetzblatt (BGBl.) veröffentlicht und regelt die Aufteilung der CO2-bedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, das die quotale Aufteilung vom CO2-Ausstoß der Immobilie abhängig macht.

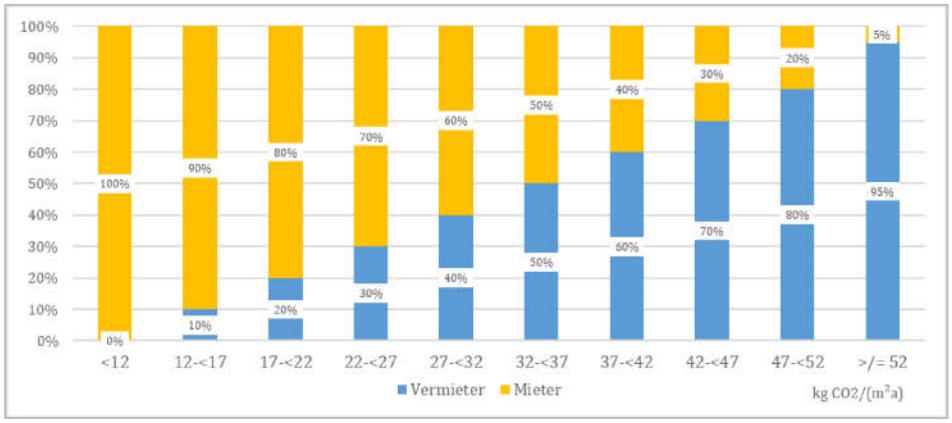



Abb. Stufenmodell für die Aufteilung der $CO_2$-Kosten von Wohngebäuden zwischen Mieter und Vermieter ab 01.01.2023 in Abhängigkeit vom $CO_2$-Ausstoß
eigene Darstellung | Quelle: HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt Januar 2023

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der CO2-Abgabe vorgegeben. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden. Die Bestimmungen des CO2KostAufG gehen den Regelungen der Verordnung über die Heizkostenabrechnung vor. Da die notwendigen Daten immer erst am Ende einer Abrechnungsperiode zur Verfügung stehen, müssen im Rahmen der Wertermittlung Annahmen getroffen werden. *Die vermieterseitig anfallenden $CO_2$-Kosten stellen somit nicht umlagefähige Betriebskosten dar, die im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen sind – Details hierzu sie unter Ertragswert.*

Wertung

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass etwaige Nachrüstpflichten erfüllt sind, im Rahmen der laufenden Instandhaltung oder im Rahmen der angesetzten Beträge (sofern getätigt) abgegolten werden können. Potenzielle objektrelevante Kostentreiber werden, sofern marktüblich und nicht anderweitig internalisiert berücksichtigt, im Marktkorrektiv der Bewertungsmethoden, d.h. im objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und/oder im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz gewürdigt.

**Nutzungsdauer**

**Baujahr, Alter, An-/Umbauten**

| | | |
|---|---|---|
| Baujahr, Alter | 1954 | Das Gebäudealter beträgt zum Stichtag 70 Jahre. |
| Hinweis | Das tatsächliche Baujahr wurde durch Erfragung erkundet. Durch Bauakten konnte es nicht direkt bestätigt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des Erbbaurechtes (Beginn 11.11.1953) die Errichtung des ursprünglichen Wohngebäudes binnen Jahresfrist erfolgte, sodass 1954 als hinreichend plausibel erscheint. | |
| An-/Umbauten | Es wurden nachstehende bauliche Maßnahmen durchgeführt. | |

| Wann? | | Was? |
|---|---|---|
| 1990 | d.h. vor 34 Jahren | rückwärtiger Anbau |

fiktives Baujahr

Aufgrund von **An-/Umbauten** leitet sich ein gewichtetes Bau ab. Dieses "fiktive Baujahr" ist ausschließlich als methodische Eingangsgröße für die Wertermittlung notwendig. Die Gewichtung erfolgt nach BGF.

| Bauteil | Baujahr | Anteil (%) | fikt. Baujahr |
|---|---|---|---|
| ursprüngliches Gebäude | 1954 | 73,0% | 1425 |
| rückwärtiger Anbau | 1990 | 27,0% | 538 |
| Summen & Ergebnis | | 100,0% | **1964** |

Hinweis: Aufgrund von An-/Umbauten hat sich das Bewertungsobjekt baulich "verjüngt".

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung. Die als üblich erachtete GND orientiert sich darüber hinaus im Wesentlichen an der Modellkonformität der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Typisierte GND nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021:

freistehende EFH/ZFH, DHH, RH = 80 Jahre

**Modernisierungen**

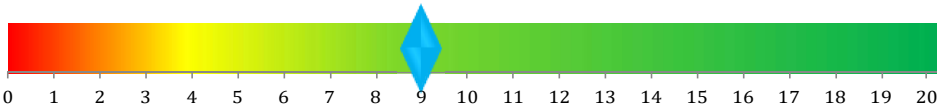
Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Erkundete Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung ihres Umfangs und Alters in folgende Punktetabelle übersetzt. Sofern Maßnahmen weiter zurück lagen, wurden geringere Werte angesetzt.

Modernisierungen

| Modernisierungselemente<br>Tabelle nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 / SW-RL | max. Pkt | Ist-Pkt. | |
|---|---|---|---|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung<br>*Kurzbeschreibung:*<br>*Dacheindeckung im Bestand wahrscheinlich mit Anbau (1990) erneuert, Zinkblechrinnen aus 1990, Zwischensparrendämmung in 2021 erneuert* | 4 | 1,7 | |
| Modernisierung Fenster und Außentüren<br>*Kurzbeschreibung:*<br>*Fenster erneuert im Jahr 2021*<br>*Außentüre erneuert im Jahr 2021* | 2 | 1,9 | |
| Modernisierung Leitungssysteme<br>*Kurzbeschreibung:*<br>*überwiegende Modernisierung im Jahr 2021* | 2 | 1,5 | |
| Modernisierung Heizungsanlage<br>*Kurzbeschreibung:*<br>*Erneuerung im Jahr 2005/2006* | 2 | 0,5 | |
| Wärmedämmung Außenwände<br>*ohne* | 4 | | |
| Modernisierung von Bädern<br>*Kurzbeschreibung:*<br>*Modernisierung Badezimmer im Jahr 2021* | 2 | 1,8 | |
| Modernisierung Innenausbau<br>*Kurzbeschreibung:*<br>*Teilmodernisierung Innenausbau im Jahr 2021* | 2 | 1,2 | |
| Wesentliche Verbesserungen Grundrissgestaltung<br>*Kurzbeschreibung:*<br>*Verbesserung Grundriss durch Anbau bereits im fiktiven Baujahr berücksichtigt* | 2 | | |
| Summe(n) - auf die ganze Zahl gerundet | 20 | 9,0 | |

Skalierung




Modernisierungsgrad Ist-Zustand, 9 Pkt "mittlerer Modernisierungsgrad"

**Restnutzungsdauer**

Hierunter ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können, zu verstehen. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Restnutzungsdauer — Ableitung der wirtsch. RND unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

$$Formel\ zur\ Ableitung\ der\ RND = a \cdot \frac{Alter^2}{GND} - b \cdot Alter + c \cdot GND$$

Ist-Zustand, 9 Pkt a: 0,47 b: 1,03 c: 0,99 = 39 Jahre

Zusammenfassung

| | |
|---|---|
| maßgeblicher Stichtag der Wertermittlung | 21.11.2024 |
| maßgebliches Stichtagsjahr | 2024 |
| maßgebliches Baujahr (tatsächliches Baujahr oder fiktives Baujahr) | 1964 |
| Alter (Baujahr - Stichtagsjahr) | 60 Jahre |
| **maßgebliche typisierte Gesamtnutzungsdauer** | **80 Jahre** |
| linear ermittelte Restnutzungsdauer (GND ./. Alter) | 20 Jahre |
| relatives Gebäudealter (Alter ÷ GND x 100) | 75% |
| Modernisierungsmodell anwendbar ab einem relativen Alter von: | 19% |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Ist-Modernisierung | 39 Jahre |
| **maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer** | **39 Jahre** |
| Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021 | 0,4875 |

Dieser Ansatz entspricht einem interpolierten modellkonformen Tabellenwert.

| | Modernisierungsgrad | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| Gebäudealter | modifizierte Restnutzungsdauer | | | | |
| 0 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| 5 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| 10 | 70 | 70 | 70 | 70 | 71 |
| 15 | 65 | 65 | 65 | 66 | 69 |
| 20 | 60 | 60 | 61 | 63 | 68 |
| 25 | 55 | 55 | 56 | 60 | 66 |
| 30 | 50 | 50 | 53 | 58 | 64 |
| 35 | 45 | 45 | 49 | 56 | 63 |
| 40 | 40 | 41 | 46 | 53 | 62 |
| 45 | 35 | 37 | 43 | 52 | 61 |
| 50 | 30 | 33 | 41 | 50 | 60 |
| 55 | 25 | 30 | 38 | 48 | 59 |
| 60 | 21 | 27 | 37 | 47 | 58 |
| 65 | 17 | 25 | 35 | 46 | 57 |
| 70 | 15 | 23 | 34 | 45 | 57 |
| 75 | 13 | 22 | 33 | 44 | 56 |
| ≥ 80 | 12 | 21 | 32 | 44 | 56 |

Tabelle zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen; Anlage 4 SW-RL und ImmoWertV 2021

**Nebengebäude | Garage**

| | |
|---|---|
| Beschreibung | grenzständig und an das Wohnhaus angebaute Einzelgarage, Mauerwerk verputzt, Betondecke mit Bitumenabdichtung, Fliesenboden, mechanisches Schwingtor mit Holzlattung, rückwärtiges Fenster und Türe, Lichtstrom |
| Nutzung | ein Pkw-Einstellplatz |
| Größe | nach Plan 2,945 m x 5,0 m = 16 m² Brutto-Grundfläche |
| Nutzungsdauer | Baujahr etwa 1965, Alter zum Stichtag demnach etwa 59 Jahre. Wahrscheinlich letzte Instandhaltungsmaßnahmen in den 1990er Jahren. Die Garage teilt nach fiktiver Instandsetzung das gleiche wirtschaftliche Schicksal mit dem Hauptgebäude. |
| Zustand | baujahrestypischer, jedoch tlw. mäßiger Allgemeinzustand |
| Beschädigungen | diverse Schäden (siehe folgende Bilder und boG), ansonsten übliche altersbedingte Abnutzungen, d.h. in AWM bzw. RND berücksichtigt |



Straßenansicht



Rissbildung



Rückansicht



Innenansicht



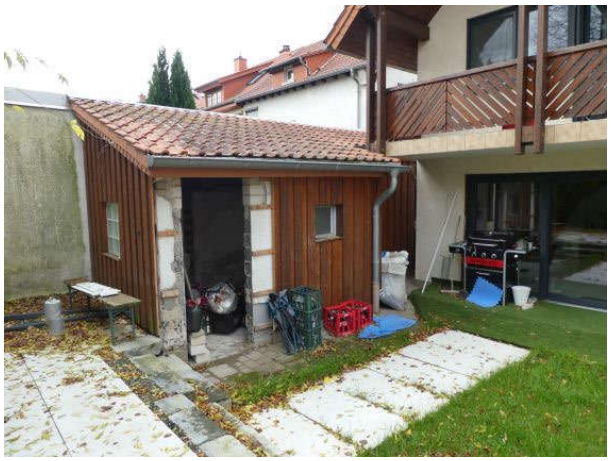
Putz-/Farbablösungen an der grenzständigen Außenwand



Putz-/Farbablösungen an der grenzständigen/rückwärtigen Außenwand

**Nebengebäude | Schuppen**

Beschreibung grenzständig erbautes Schuppengebäude, Größe nach Plan etwa 20 m² BGF, Mauerwerk teilverputzt, Holzverkleidung, Pultdach in Holzkonstruktion, Betonboden, Lichtstrom, insgesamt sehr einfach ausgestattet, Restfertigstellungsarbeiten notwendig (internalisiert berücksichtigt), RND im Ist-Zustand geschätzt auf 20 Jahre.



Gartenansicht



Innenansicht



Innenansicht



wahrscheinlich in den 1990er Jahren ertüchtigt

# 5 Erbbaugrundbuch

| | |
|---|---|
| Hinweis | Erbbaugrundbuch |
| Datum | 28.03.2024 |
| Qualität | Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs |
| Amtsgerichtsbezirk | Mannheim |
| Gemeinde | Nußloch |
| Grundbuch von | Nußloch |
| Blatt Nummer | 2.549 |
| Herrschvermerk | ohne |
| Erbbaurecht | Erbbaurecht mit Heimfallanspruch für 99 Jahre beginnend am 11.11.1953 |

Bestandsverzeichnis

| lfd.Nr. | Karte | Flst. Nr. | Wirtschaftsart | Lage | Größe [m²] |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 54.90 | 3387/10 | Gebäude- und Freifläche | Blumenstraße 33 | 410 m² |

Erste Abteilung

| lfd.Nr. | Eigentümer |
|---|---|
| 1 | siehe Grundbuchauszug |

Zweite Abteilung (Darstellung auszugsweise)

| lfd.Nr. | betr. | Lasten \| Beschränkungen | eingetragen | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Erbbauzins in Höhe von jährlich 107,10 DM (einhundertsieben 10/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3387/10. | 11.11.1953 | Barwert = Erbbauzinsreallast i.H.v. 54,76 €/p.a. x Rentenbarwertfaktor V [i=4,0%] \| [n=RLZ Erbbaurecht] 16,65 = 911,75 € |
| 2 | 1 | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Dolmetscherin; Nußloch. | 11.11.1953 | Vorkaufsrecht für alle Fälle Ersatzwert = 2,0% des unbelasteten Grundstückswertes = 13800 € |
| 3 | 1 | Weiterer Erbbauzins in Höhe von jährlich 455,90 DM (vierhundertfünfundfünzig 90/100 Deutsche Mark) für den jeweiigen Grundstückseigentümer. | 05.09.1990 | Barwert = Erbbauzinsreallast i.H.v. 233,1 €/p.a. x Rentenbarwertfaktor V [i=4,0%] \| [n=RLZ Erbbaurecht] 16,65 = 3881,12 € |
| 4 | 1 | Der Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 1 ist eine Verfügungsbeschränkung (Zustimmungsvorbehalt) gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO auferlegt. | 22.12.2017 | ohne Einfluss auf den Verkehrswert unter Bezugnahme auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr |
| 5 | 1 | Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der verstorbenen ist eröffnet. | 24.04.2018 | ohne Einfluss auf den Verkehrswert |
| 6 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist auf Antrag des Insolvenzverwalters gemäß §§ 165 InsO, 172 ZVG angeordnet. | 28.03.2024 | ohne Einfluss auf den Verkehrswert |

Dritte Abteilung

| lfd.Nr. | Hypotheken \| Grundschulden \| Rentenschulden |
|---|---|
| - | Ohne nachhaltigen Einfluss auf den Verkehrswert, d.h. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in der dritten Abteilung eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt |

Hinweis(e) Die Grundstücksgröße wurde anhand des vorliegenden Lageplans plausibilisiert. Es wird unterstellt, dass seit dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs keine wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Eintragungen in der zweiten Abteilung vorgenommen wurden. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist der tatsächliche Grundbuchauszug. Es wurde keine Einsicht in die Grundakte genommen.

# 6 Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs

**Baulasten**

Hierbei handelt es sich um eine (freiwillig übernommene) öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, dass sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 29.11.2024 bestehen keine Baulasten. Es wird demnach von Baulastenfreiheit ausgegangen.

**Altlasten**

Altlasten im Boden und Grundwasser sind das Resultat des unsachgemäßen Umganges mit Schadstoffen. Sie stellen im Bewertungsfall ein schwer kalkulierbares Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt dar. Sie können Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Grundstücken und bedeutende finanzielle Belastungen verursachen. Ob und in welchem Umfang Verunreinigungen von Böden oder Gewässern inkl. Grundwasser vorliegen und zu sanieren sind, kann erst im Rahmen von Untersuchungen festgestellt werden. Im Wertgutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie im Grundwasser nicht berücksichtigt (z.B. Versickerung im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen, etc.).

Prämisse Es wird von gänzlicher Altlastenfreiheit ausgegangen.

**Denkmalschutz**

Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Aufgrund der Gebäudeart und Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht.

**Sonstige Belastungen**

| | |
|---|---|
| Mietpreisbindung | Eine Mietpreisbindung besteht bzw. bestand nach Aktenstand nicht. |
| Bergschaden | Aufgrund der Lage wird von keinem Bergschadensverzicht ausgegangen. |
| Hausgelder | Für das Bewertungsobjekt im Volleigentum nicht relevant. |
| Mietverträge | Es besteht ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis - siehe Ertragswert |
| Kampfmittel | Es wird von Kampfmittelfreiheit im Boden ausgegangen. |
| Rechtsstreitigkeiten | Nach Informationen am Ortstermin bestehen keine Rechtsstreitigkeiten mit der Nachbarschaft.<br><br>Zwischen dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) und dem Erbbaurechtsnehmer (Insolvenzverwalter) sind folgende Urteile ergangen:<br><br>*AG Heidelberg 48 UR II 6/19 Beschluss Zustimmungsersetzung Erbbaurechtsgesetz*<br>*LG Heidelberg 8 O 40/23 wg. Geltendmachung von Heimfallanspruch an Erbbaurecht*<br>*OLG Karlsruhe 7 U 132/23 wg. Geltendmachung von Heimfallanspruch an Erbbaurecht* |
| Ableben | Nach vorliegenden Informationen gab es keinen wertrelevanten Todesfall im Bewertungsobjekt. |
| Sonstiges | Über sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen und gegebenenfalls begünstigende Rechte ist dem Sachverständigen nach Aktenstand und Rücksprache mit dem Auftraggeber nichts bekannt. |

# 7 Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit

**Stichtagsaktuelle Nutzung**

Der Bewertungsobjekt ist zum Stichtag vermietet.

**Drittverwendungsfähigkeit**

Für das Bewertungsobjekt wird auch zukünftig aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aufgrund der Gebäudeart steht die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund der Betrachtung.

# 8 Zusammenfassung und Beurteilung

In Summe seiner wesentlichen Eigenschaften wird die Lage und das Objekt in Bezug auf den regionalen Markt und den zeittypischen Erfordernissen für den

Teilmarkt **Zweifamilienhaus mit Garage im Verdichtungsraum in einer Region mit sehr hohen Zukunftschancen**

wie folgt zusammengefasst:

| Kriterium | Beurteilung |
|---|---|
| **Makrostandort** (Bundesland, Region, etc.) | gut \| sehr gut |
| **Mikrostandort** (Standort, Umfeld, etc.) | gut |
| **Grundstückssituation** (Zuschnitt, Baurecht, etc.) | gut, lagetypisch |
| **Äußere Objektgestaltung** (Architektur, Präsenz, Sichtbarkeit, etc.) | mittel, baujahrestypisch |
| **Innere Objektgestaltung** (Grundriss, Flächeneffizienz, etc.) | gut \| mittel |
| **Standard** (Ausstattung, Zeitgeschmack) | tlw. sehr gut - gut \| mittel |
| **Bauzustand** (Allgemeinzustand, Schäden) | gut \| mittel, Investitionen notwendig |
| **Energetischer Standard** (Nachhaltigkeit, Energieeffizienz) | gut \| mittel |
| **Flexibilität/Nutzungsbreite** (Drittverwendungsfähigkeit) | gut |
| **Verkäuflichkeit** (An-/Verkauf, Vermarktungsdauer, etc.) | mittel, Erbbaurecht |
| **Vermietbarkeit** (An-/Vermietung, Vermarktungsdauer, etc.) | gut |

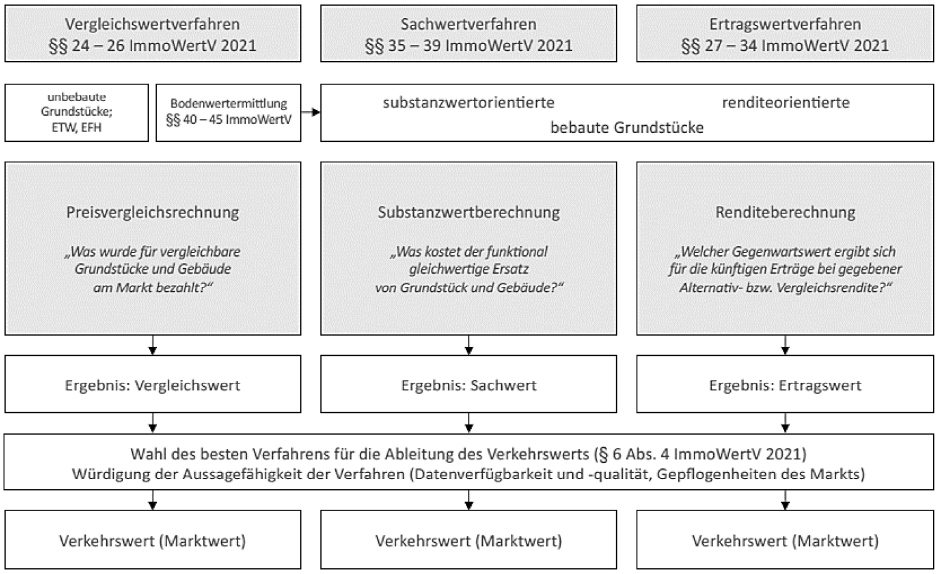
Marktattraktivität Normal, d.h. in Bezug auf den regionalen Grundstücksmarkt kann von einer durchschnittlichen Marktattraktivität des Bewertungsobjektes ausgegangen werden.

*Hinweis* *Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Marktattraktivität zum Wertermittlungsstichtag im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit deutlich abgeschwächt hat. Details hierzu siehe unter Preisniveauentwicklung in diesem Wertgutachten.*

# 9 Wertermittlung

**Allgemeines**

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist in § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ausgeführt, dass „*Grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.*“




Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Preisen anderer Objekte ab. Es ist dann heranzuziehen, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Ertragswert

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund und ist preisbestimmend. Dieses Verfahren eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und demnach auch sachgerecht, wenn marktübliche Erträge zu erzielen sind. Dies ist der Fall bei Mietobjekten, sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Den Erwerber eines solchen Objektes interessieren vor allem die marktübliche Rendite bzw. die künftigen und marktüblichen/nachhaltigen Erträge seiner Investition. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sich die Ertragswertermittlung als ein renditebasiertes Wertermittlungsverfahren versteht, jedoch eine ausschließliche Betrachtung von Immobilienkapitalanlagen damit nicht verbunden ist. Als wesentliches Marktkorrektiv kommt ein objekt- und lagespezifischer Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der je nach Größenordnung auch den Aspekt der Eigennutzung widerspiegelt. Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren.

| | |
|---|---|
| Sachwert | Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung. Dies eignet sich vordergründig für Objekte, die nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewendeten Kosten ausgelegt sind. Üblicherweise sind das Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die in erster Linie zum Zwecke der renditenunabhängigen Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden und werden. |

**Modellkonformitätsgrundsatz**

Nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 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.

**Übergangszeit von ImmoWertV 2010 - 2021**

Seit dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben – vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

**Zinssätze**

In diesem Wertgutachten werden verschiedene Zinssätze zur Anwendung gebracht, welche voneinander abweichen. Zum besseren Verständnis erfolgt eine kurze Differenzierung:

| | |
|---|---|
| Erbbauzins | Bezeichnet den monetären Betrag in Euro der jährlichen Zahlung zum Erbbaurecht. |
| Erbbauzinssatz | Bezeichnet den Prozentsatz, der sich aus der Verzinsung des Bodenwertes ergibt. |
| Liegenschaftszins | Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinsertrag, nach dem aus der Immobilie marktüblich erzielbaren Jahresreinerträgen im Verhältnis zum Marktwert bemisst. Der Zinssatz wird empirisch anhand von tatsächlichen Kauffällen ermittelt. Er ist abhängig vom Ableitungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses. |
| Kapitalisierungszins | Die Kapitalisierung ist eine Methode zur Ermittlung des Gegenwartswertes od. Barwertes einer Kapitalanlage mit zukünftigen laufenden Erträgen. Der hierbei verwendete Zinssatz in Prozent ist der Kapitalisierungszins. |

| | |
|---|---|
| Abzinsungszinssatz | Die Abzinsung oder Diskontierung ist eine Berechnungsmethode zur Ermittlung des Werts einer zukünftigen Zahlung zum aktuellen Zeitpunkt. Der hierbei verwendete Zinssatz in Prozent ist der Abzinsungszinssatz. |
| Kapitalmarktzins | Im Wesentlichen handelt es sich dabei um den Zinssatz, zu dem kapitalmarktbasierte Finanzinstrumente wie Anleihen und Wertpapiere gehandelt werden. Dieser unterliegt zum einen marktüblichen Schwankungen und drückt zum anderen das Risiko der jeweiligen Anlageform aus. |

**Begründung der Methodenwahl**

Entsprechend den obigen Ausführungen ist der Verkehrswert des vorliegenden Bewertungsobjektes nach dem **Sachwertverfahren** zu ermitteln, da selbstgenutzte bzw. eigennutzungsfähige Immobilien üblicherweise nicht zu Erzielung von Erträgen bestimmt sind und der Aspekt der renditeunabhängigen Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das **Ertragswertverfahren** wird zur Plausibilitätsprüfung („Zwei-Säulen-Prinzip") des maßgeblichen Sachwertes angewendet. Die zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens notwendige Zahl an tatsächlichen Vergleichsfällen liegt nicht vor.

Methodischer Hinweis

Aufgrund des **Erbbaurechts** wird zunächst das Volleigentum ermittelt. Auf Basis dessen erfolgt die Wertableitung für das Erbbaurecht entsprechend. Die Bewertungsergebnisse werden im Volleigentum über stichtagsaktuelle Marktdaten plausibilisiert.

Besonderheit in der ZV

In der Zwangsversteigerung (ZV) wird gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen, d.h., es ist aus Sicht des Zwangsversteigerungsgerichts der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

Unter Beachtung dieser Besonderheit wird deutlich, dass der „Verkehrswert nach § 194 BauGB" mit dem in der Zwangsversteigerung verfahrenstechnisch benötigten „Verkehrswert nach § 74 a ZVG" **nicht** gleich sein kann, obwohl der „objektive Wert" des Objektes identisch ist.

Für die Struktur des vorliegenden Wertgutachtens ergibt sich demzufolge, dass

[1] zunächst der **Verkehrswert nach dem BauGB** ermittelt wird | hier **Szenario 1**, d.h.

- bestehenbleibende Abt.-II-Lasten (d.h. Erbbauzinsreallasten und Vorkaufsrecht)
- im üblichen Maß berücksichtigte schuldrechtliche Vereinbarungen zum Erbbauzins

und

[2] der **Verkehrswert nach dem ZVG** unter Berücksichtigung der Verfahrensbesonderheiten | hier **Szenario 2**, d.h.

- erlöschen der Abt.-II-Lasten
- Ermittlung der Ersatzwerte

# 10 Bodenwert | Volleigentum

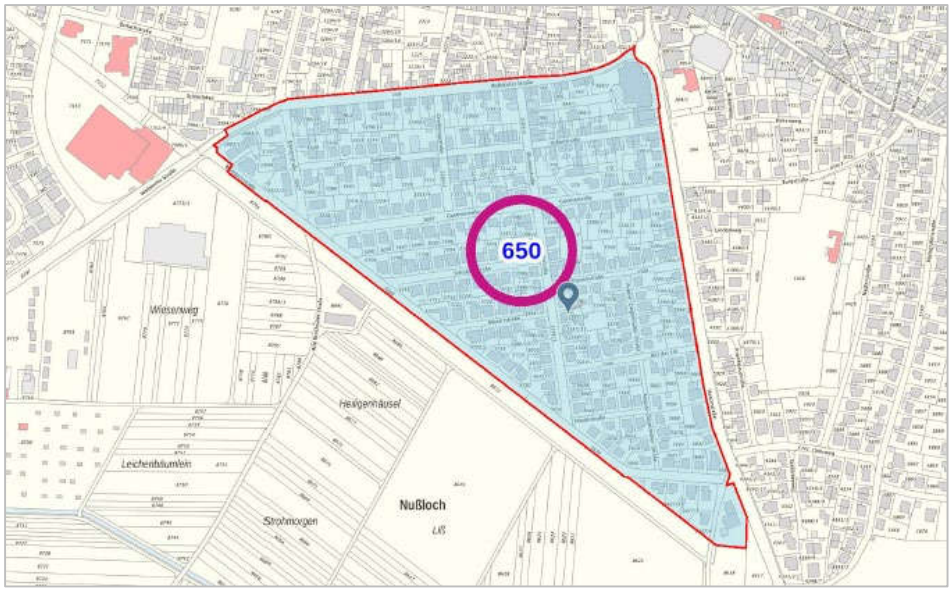
### Allgemeines

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er wird vom regional zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) ermittelt, in dem annähernd gleiche Nutzungsverhältnisse vorliegen.

| Lage und Wert | |
|---|---|
| Gemeinde | Nußloch |
| Gemarkungsname | Nußloch |
| Gemarkungsnummer | 083120 |
| Bodenrichtwertnummer | 31200211 |
| Bodenrichtwert | 650 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2023 |
| **Beschreibende Merkmale** | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragsrechtlicher Zustand | beitragsfrei |
| Art der Nutzung | Wohnbaufläche |
| Ergänzung zur Art der Nutzung | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Tiefe | 40 m |




Auszug aus der Richtwerttabelle / Richtwertkarte | Quelle & © Gutachterausschuss

**Bodenwertermittlung | Volleigentum**

Der markt- und modellkonforme Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

| Bodenrichtwert ebf i.H.v. | | | 650 €/m² |
|---|---|---|---|
| | | | Zu-/Abschläge |
| Anpassungsparameter | Bemerkung | Faktor | Einzelbetrag |
| 1. Stichtagsbezug | Richtwertstichtag liegt etwa zwei Jahre zurück, d.h. moderate Anpassung an das allgemeine Immobilienmarktniveau | 0,980 | (-13,00 €) |
| Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst \| Zwischenergebnis gerundet | | | 637 €/m² |
| 2. Zonenlage | zonentypische Lage | 1,000 | (0,00 €) |
| 3. Grundstücksgröße | zonentypische, übliche Größe, das Grundstück ist nicht tiefer als 40 m | 1,000 | (0,00 €) |
| 4. Grundstückszuschnitt | regelmäßiger und zonentypischer Zuschnitt | 1,000 | (0,00 €) |
| 5. Topografie | zonentypische Grundstückstopografie | 1,000 | (0,00 €) |
| 6. Nutzungsart | zonentypische Nutzung | 1,000 | (0,00 €) |
| 7. Maß baulicher Nutzung | ohne relevanten Bezug | 1,000 | (0,00 €) |
| 8. Sonstiges | | 1,000 | (0,00 €) |
| Grundstücksspezifischer Bodenwert je m² Grundstücksfläche gerundet | | | 637 €/m² |

| Beschreibung | rentierlich | Flst. Nr. | Fläche | €/m² | Bodenwert |
|---|---|---|---|---|---|
| Gebäude- und Freifläche | Ja | 3387/10 | 410 m² | 637 €/m² | 261.170 € |
| | | Summe(n) | 410 m² | | 261.170 € |
| Bodenwertanteil am Verkehrswert in % [Bodenwert / Verkehrswert] | | | | | 69,46% |

Hinweis ohne

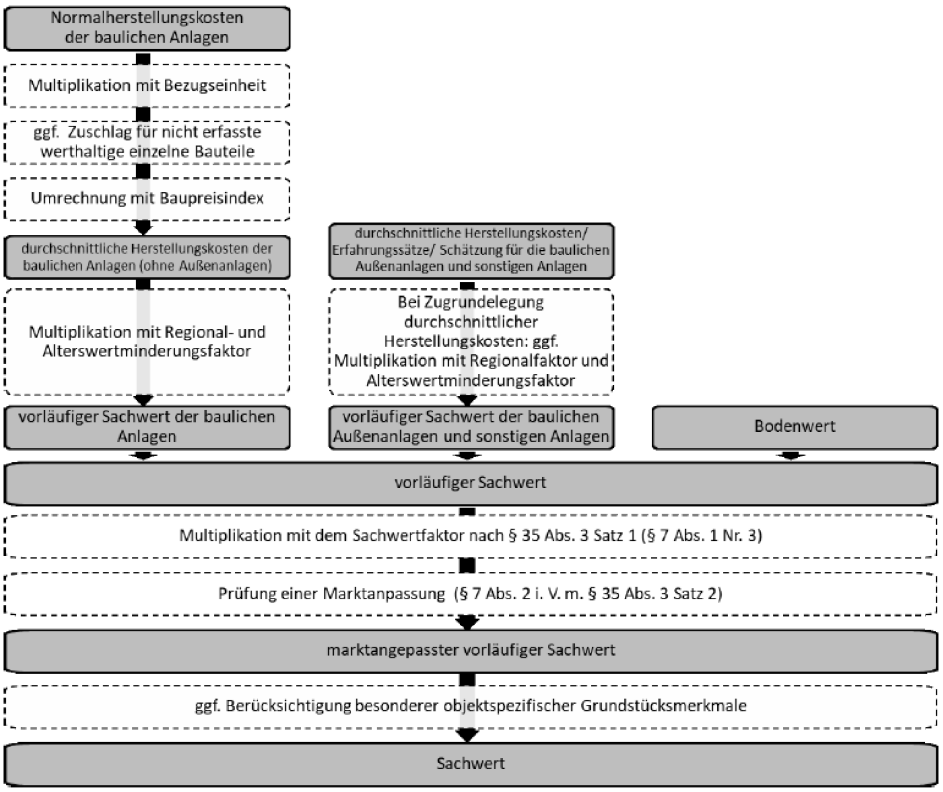
# 11 Sachwert | Volleigentum

Das Verfahren zur Ermittlung des Sachwertes ist in Abschnitt 3 - §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt.

**Verfahrensaufbau und Modellskizze**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert. Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Der **Sachwert des Grundstücks als Verfahrenswert** ergibt sich schlussendlich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG) des Wertermittlungsobjekts.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



**Kostenkennwert**

In der nachstehenden Tabelle werden die einzelnen Standardmerkmale der betreffenden Gebäudeart den jeweiligen Bauteilen zugeordnet. Die Zuordnung der Bauteile in die Standardstufen erfolgt nach den Erkenntnissen aus dem Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen.

Zur Anwendung kommen die NHK 2010, d.h. Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro je m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer zum Kostenstand im Jahr 2010.

| **Keller-, Erdgeschoss** |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Standardstufe | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| freistehende Einfamilienhäuser[3] | 1.01 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 2.01 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 |
| Reihenmittelhäuser | 3.01 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 |

| **Keller-, Erd-, Obergeschoss** |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Standardstufe | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| freistehende Einfamilienhäuser[3] | 1.11 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 2.11 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 |
| Reihenmittelhäuser | 3.11 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 |

| **Erdgeschoss, nicht unterkellert** |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Standardstufe | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| freistehende Einfamilienhäuser[3] | 1.21 | 790 | 875 | 1 005 | 1 215 | 1 515 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 2.21 | 740 | 825 | 945 | 1 140 | 1 425 |
| Reihenmittelhäuser | 3.21 | 695 | 770 | 885 | 1 065 | 1 335 |

| **Gebäudeart:**<br>**gewichteter Ansatz von NHK 2010 Typ 1.11/1.01 und 1.21** | **Standardstufe 1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **Wägungsanteil** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | 0% | 80% | 20% | 0% | 0% | 23% |
| Dächer | 0% | 0% | 90% | 10% | 0% | 15% |
| Außentüren und Fenster | 0% | 0% | 30% | 70% | 0% | 11% |
| Innenwände und -türen | 0% | 0% | 100% | 0% | 0% | 11% |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 0% | 0% | 100% | 0% | 0% | 11% |
| Fußböden | 0% | 0% | 50% | 50% | 0% | 5% |
| Sanitäreinrichtungen | 0% | 0% | 0% | 100% | 0% | 9% |
| Heizung | 0% | 0% | 90% | 10% | 0% | 9% |
| Sonstige technische Ausstattung | 0% | 0% | 10% | 80% | 10% | 6% |
| **Kostenkennwert je m² BGF** | **691 €** | **766 €** | **881 €** | **1.062 €** | **1.329 €** | **100%** |
| | | | | **gewogener Kostenkennwert in € je m² BGF** | | **910 €/m²** |
| **Zu-/Abschläge:** | Zuschlag für Zweifamilienhaus nach SW-RL | | | | 5,0% | 46 €/m² |
| | | | | **angepasster Kostenkennwert in € je m² BGF** | | **956 €/m²** |
| **lagetypischer Regionalfaktor** | ohne, d.h. = 1,0 | | | | | 0 €/m² |
| | | | | **angepasster und regionalisierter Kostenkennwert in € je m² BGF** | | **956 €/m²** |

Hinweis

Aufgrund des abweichenden Normbaukörpers wurden die NHK gewichtet abgeleitet. Die Gewichtung orientiert sich an der Brutto-Grundfläche, d.h. 73% unterkellert und 27% nicht unterkellert.

Hinsichtlich der Zuordnung zur Standardstufe wird in den NHK 2010 auf folgendes hingewiesen. *„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie*

*kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen."*

Die Normalherstellungskosten für das Nebengebäude orientiert sich an 14.1 Garagen Stufe 4 i.H.v. 485 €/m² sowie an 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager in der Stufe 3 mit 350 €/m².

**Baunebenkosten**

Für die Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen, Gebühren und sonstige Abgaben) orientiert sich der Ansatz in Anlehnung an die Richtwerte der Normalherstellungskosten der NHK 2010. Demnach sind die Baunebenkosten in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

**Baupreisindex**

Zur Umrechnung der Normalherstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Aufgrund der Basisänderung des Baupreisindex von 2010 auf 2015 wurde der Baupreisindex zur Anwendung der NHK 2010 auf das Jahr 2010 umbasiert.

| Bundesbaupreisindex | Bezug | Indexstand | Basis |
|---|---|---|---|
| Mittelwert des Jahres 2010 | Ø 2010 | 90,1 | 2015 |
| Indexstand zum Stichtag | BPI Stand 3/2024 | 165,7 | 2015 |
| umbasierter Baupreisindex zum Stichtag | | 1,839 | |

Hinweis: Der verwendete Index wurde am 10.10.2024 veröffentlicht.

**Regionalisierungsfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Entsprechend dem stichtagsaktuellen Sachwertmodell wird dieser bislang mit 1,0 zur Anwendung gebracht.

**Außenanlagen**

Nach § 37 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Außenanlagen werden im vorliegenden Bewertungsfall mit **6,0% (d.h. übliche Standards 4,0% - 8,0%)** der Herstellungskosten pauschal berücksichtigt. Aufgrund der pauschalen prozentualen Berücksichtigung wird der Betrag in Euro innerhalb der Sachwertermittlung mathematisch gerundet.

**Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021 entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Hieraus leitet sich eine gleichmäßige Alterswertminderung ab. Die Höhe der Alterswertminderung kann der Sachwertermittlung entnommen werden.

**Besondere Bauteile**

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (d.h. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Balkone, Gauben, etc.) sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem modellkonformen Vorgehen des zuständigen Gutachterausschusses bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden folgende Bauteile außerhalb des Normbaukörpers als besondere Bauteile erfasst.

Quelle: GuG Fachinformationen, Normalherstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen (2010) einschließlich Umsatzsteuer und Baunebenkosten

| Bezeichnung/Tätigkeit | Einheit | Anzahl | KF | min. € | Ø € | max. € | Ansatz € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hauseingangstreppe bis 5 Stufen pauschal mit Natursteinbelag | Stück | 1 | 1,84 | 2.096 € | 3.163 € | 4.230 € | 4.200 € |
| Balkon pauschal bis 10 m² | Stück | 2 | 1,84 | 10.298 € | 15.632 € | 20.965 € | 15.600 € |
| Gartenterrasse | m² | 9 | 1,84 | - € | 4.634 € | - € | 4.600 € |
| Kelleraußentreppe (inkl. Tür, Geländer, Handlauf) | Stück | 1 | 1,84 | - € | 11.034 € | - € | 11.000 € |
| | | | | 12.395 € | 34.463 € | 25.194 € | 35.400 € |
| | **Alterswertminderung in Anlehnung an BWO** | | | | | -51,25% | - 18.142,50 € |
| | Betrag für besondere Bauteile gerundet | | | | | | ∑ 17.258 € |
| | Prozentualer Anteil der besonderen Bauteile am Zeitwert des Objektes: | | | | | | 5,19% |

Hinweis: Einzelne besondere Bauteile wurden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten zugeordnet, da nicht für alle besondere Bauteile ein Normbauteil zur Verfügung steht.

Die Gartenterrasse versteht sich als Terrasse am Wohnhaus. Die rückwärtige Gartenterrasse ist im Pauschalansatz der Außenanlagen berücksichtigt.

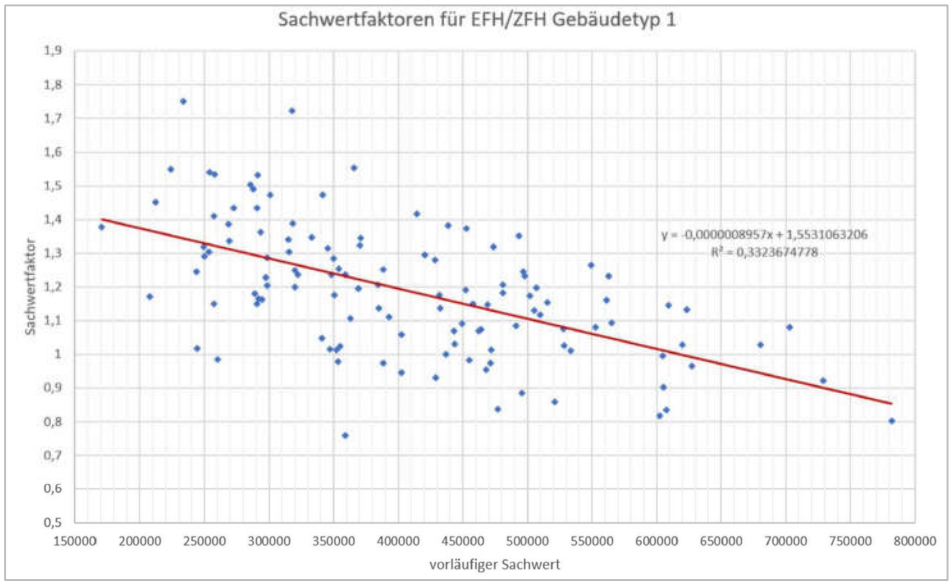
**Sachwertfaktor**

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte und modellkonforme Anpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung regelmäßig erforderlich. Hierzu eignen sich durch den örtlichen Gutachterausschuss auf Grundlage der Kaufpreissammlung empirisch ermittelte Sachwertfaktoren. Die Anwendung von Sachwertfaktoren ist integraler Bestandteil der Sachwertermittlung. Aufgrund vernachlässigter Regionalisierung der Herstellungskosten kommt der Sachwertfaktor darüber hinaus einem Regionalisierungsfaktor gleich.

Für die Objektart bestehen in **Nußloch** keine empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren (SWF), sodass auf umliegende sowie hinreichend vergleichbare Grundstücksmärkte und Erfahrungswerte Bezug genommen wird.

Der gemeinsame Gutachterausschuss in **Sinsheim** leitet für sein Zuständigkeitsgebiet (östlicher Rhein-Neckar-Kreis) im Immobilienmarktbericht 2021 (Grundstücksmarkt 2019-20) Sachwertfaktoren ab. Diese werden jedoch aufgrund der stichtagsaktuellen Immobilienmarktlage verworfen und nicht angewendet.

Der gemeinsame Gutachterausschuss **Bruchsal** leitet für sein Zuständigkeitsgebiet Sachwertfaktoren mit **Stichtag 01.01.2024** ab.




SWF Gebäudetyp 1 (EFH/ZFH) zum 01.01.2024

Mathematisch basiert der Sachwertfaktor (SWF) auf folgender Funktion:

$$y = -0{,}0000008957x + 1{,}5531063206$$
$$R^2 = 0{,}3323674778$$

| | |
|---|---|
| vorläufiger Sachwert | 643.918 € |
| kalkulatorischer Sachwertfaktor auf Basis der Regressionsfunktion | 0,97 |
| Anpassung wegen sonstiger nicht erfasster Objekt- und insbesondere Lageeigenschaften | 1,10 |
| Anpassung wegen stichtagsaktuell abweichender Marktlage | 1,00 |
| **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 2021)** | **1,07** |

Der Faktor zur Anpassung wegen nicht erfasster Objekt- und insbesondere Lageeigenschaften wird aufgrund der abweichenden und im vorliegenden Fall besseren Lage als notwendig und marktüblich erachtet.

Unter Berücksichtigung der Objektart, des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertniveaus sowie der Lage von **Nußloch im Rhein-Neckar-Kreis** wird der oben abgeleitete Sachwertfaktor als sachgerecht und stichtagsaktuell marktüblich erachtet. Der abgeleitete Sachwertfaktor versteht sich als objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV 2021. Darüber hinaus spiegelt sich das Sachwertergebnis plausibel innerhalb der stichtagsaktuellen Marktverhältnisse.

**Sachwertermittlung | Volleigentum**

| Bezeichnung | Einheiten m² / m³ / Stk | Kosten-kennwert € je m² | BPI | Neuwert Normgebäude | GND Jahre | RND Jahre | AWMF linear | Zeitwert des Normgebäudes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnhaus | 388,00 m² | 956 €/m² | 1,839 | 682.137 € | 80 | 39 | -51,25% | 332.542 € |
| Garage | 16,00 m² | 485 €/m² | 1,839 | 14.271 € | 80 | 39 | -51,25% | 6.957 € |
| Schuppen | 20,00 m² | 350 €/m² | 1,839 | 12.873 € | 60 | 20 | -66,67% | 4.291 € |
| *Erläuterungen der Abkürzungen siehe Glossar* | | | | Summe(n) 709.281 € | | | | 343.790 € |
| zzgl. besondere Bauteile außerhalb des Normbaukörpers inkl. BNK und AWM | | | | | | | + | 17.258 € |
| Gebäudesachwerte [Zeitwerte Normgebäude und besondere Bauteile] | | | | | | | = | 361.048 € |
| zzgl. Außenanlagen (Rundung wegen Pauschalansatz) i.H.v. | | | | | | 6,0% | + | 21.700 € |
| Sachwert der Gebäude, bauliche Anlage(n) und Außenanlage(n) | | | | | | | = | 382.748 € |
| zzgl. Bodenwertanteil (rentierlich) | | | | | | | + | 261.170 € |
| vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) | | | | | | | = | 643.918 € |
| Sachwertfaktor nach § 35 (3) S. 1 i.V.m. § 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 2021 | | | | | | 1,070 | ± | 45.074 € |
| Marktanpassung nach § 7 (2) i.v.m. § 35 (3) S. 2 ImmoWertV 2021 | | | | *ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt* | | | ± | 0 € |
| marktangepasster **vorläufiger** Verfahrenswert (Sachwert) | | | | | | | = | 688.992 € |
| Betrag zur Rundung | | | | | | | ± | 1.008 € |
| marktangepasster **vorläufiger** Verfahrenswert (Sachwert) - gerundet | | | | | | | = | 690.000 € |

Hinweis(e): Beim oben ermittelten Sachwert handelt es sich um den **vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Sachwert) im Volleigentum**. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider. **Zudem bildet dieser Wert die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Erbbaurechtes.**

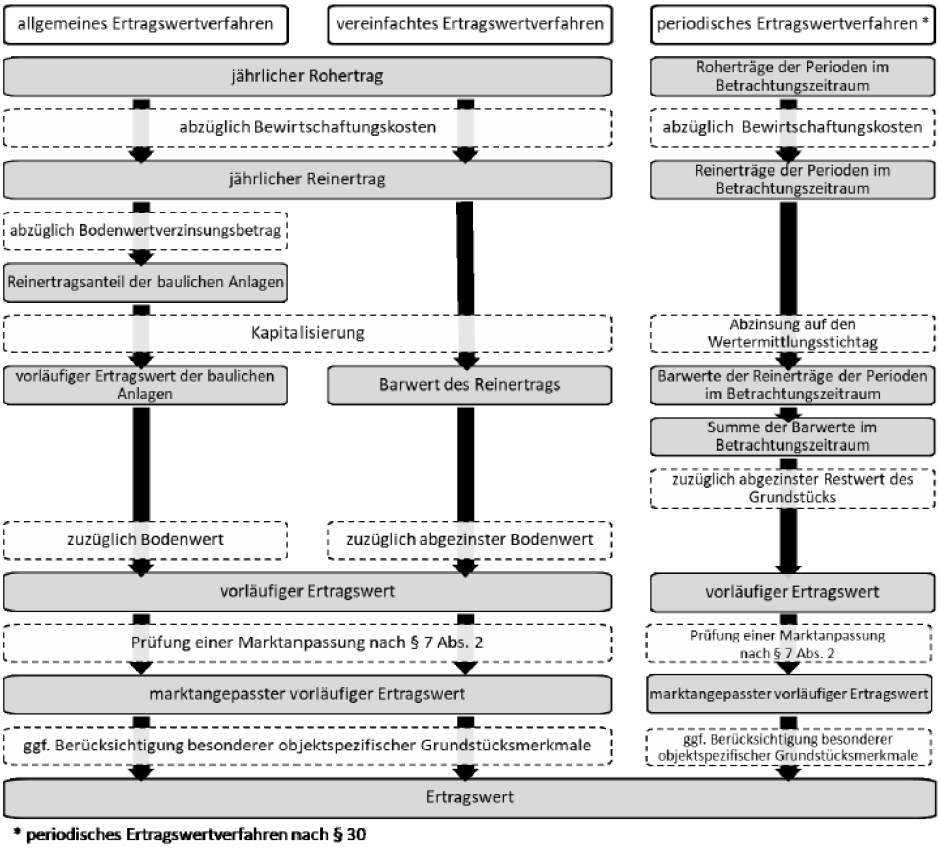
# 12 Ertragswert | Volleigentum

### Allgemeines und Modellskizze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kennt drei verschiedene Methoden der Ertragswertermittlung, welche sich nur in der Art der Rechenschritte, nicht jedoch im Ergebnis unterscheiden. Nachfolgend wird die Ertragswertermittlung in der Form des § 28 ImmoWertV 2021 (sog. **Allgemeines Ertragswertverfahren**) durchgeführt.

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen.

Modellskizze nach ImmoWertA 2023



**Ist-Mieten | Mietvertragsauswertung**

Allgemeines

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des wohnwirtschaftlichen Mietvertrags unter sachverständigen Gesichtspunkten für ein Wertgutachten dargestellt. Eine formal juristische Betrachtung ist damit nicht verbunden.

| **Prüfparameter** | |
|---|---|
| Vertragsart | Individualvertrag maschinell abgefasst als **"tripple-net - Pachtvertrag"** |
| Verpächter | Insolvenzverwalter über Nachlass |
| Pächter | natürliche Person |
| Präambel (Auszug) | Die Parteien dieses Pachtvertrages hatten am 01 .03.2019 einen Kaufvertrag über das Erbbaurecht protokolliert. Die Grundstückseigentümerin hat bisher ihre Genehmigung nicht erteilt und wird vom Verpächter deswegen gerichtlich an Anspruch genommen. Allerdings ist unklar, wie lange dieser Prozess noch dauern wird und ob er erfolgreich abgeschlossen werden kann. Zeitgleich ist zu befürchten, dass der Zustand des Objekts durch Leerstand schlechter wird. Weiterhin laufen Kosten für den Erbbauzins, Versicherung, Grundbesitzabgaben, etc. auf. Die Insolvenzmasse verfügt nicht über die erforderliche Liquidität diese Kosten noch weitere Monate/ Jahre vorzufinanzieren. Daher schließen die Parteien diesen Vertrag. |
| Miet-/Pachtgegenstand | Verpachtet wird das Wohnhaus Blumenstr. 33, Nußloch, Flurstk. 3387/10 zu 410 qm. Die Nutzung der Pachtsache durch den Pächter hat im Rahmen des Erbbaurechtsvertrags zu erfolgen. |
| Parkierung | ohne direkte Erwähnung |
| Nutzung | Der Pächter ist berechtigt, die Pachtsache ganz oder teilweise unter zu verpachten. Er ist verantwortlich dafür, dass seine Unterpächter die Verpflichtungen des Erbbaurechtsvertrages erfüllen. |
| Mietfläche lt. Vertrag | o.A. |
| *Bemerkung* | *Es wird auf die Mietflächenableitung im Wertgutachten Bezug genommen.* |
| Vertragsbeginn (Datum) | 01.01.2021 |
| Mietzeit seit Beginn | 3,89 Jahre |
| Vertragslaufzeit | unbestimmt |
| *Bemerkung* | Sollte der o. g. Kaufvertrag wirksam werden, wird die Liegenschaft an den Pächter übereignet. Der Vertrag endet dann mit Besitzwechsel. Sollte der o. g. Kaufvertrag endgültig nicht genehmigt werden, so schuldet der Verpächter dem Pächter hieraus keinerlei Schadenersatz. Der Pächter nutzt dann das Pachtobjekt nach Maßgabe dieses Vertrages. Sollte später der Verpächter das Erbbaurecht doch noch verkaufen können, bleibt die Wirksamkeit des Pachtvertrages hiervon unberührt (§ 566 BGB). Die Parteien wollen dem Pächter eine langfristige Planungssicherheit verschaffen. Der Verpächter möchte in der Folge mit keinerlei Kosten belastet werden und auch keinerlei Verwaltungsaufwendungen bestreiten müssen. |
| Beendigung | Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter das Grundstück vollständig geräumt, gepflegt und mit sämtlichen ihm überlassenen und von ihm zusätzlich beschafften Schlüsseln zu geben. Er ist nicht verpflichtet, es vollständig renoviert/ saniert zurück zu geben. |
| Vertragsmiete | 416,67 €/mtl. |
| *Bemerkung* | *Pauschaler Pachtpreis i.H.v. 5.000 € pro Jahr (p.a.). Zusätzlich hat der Pächter die Kosten des Erbbauzinses und der Nebenkosten gem. § 2 BetrKV zu zahlen. Zu Vertragsbeginn hat der Pächter alle erforderlichen Arbeiten auszuführen , um die Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages zu erfüllen, insb. dort §§ 3 und 4. Er hat das Objekt in Stand zu setzen und zu erhalten (tripple-net-Vertrag) . Die Kosten trägt allein der Pächter.* |

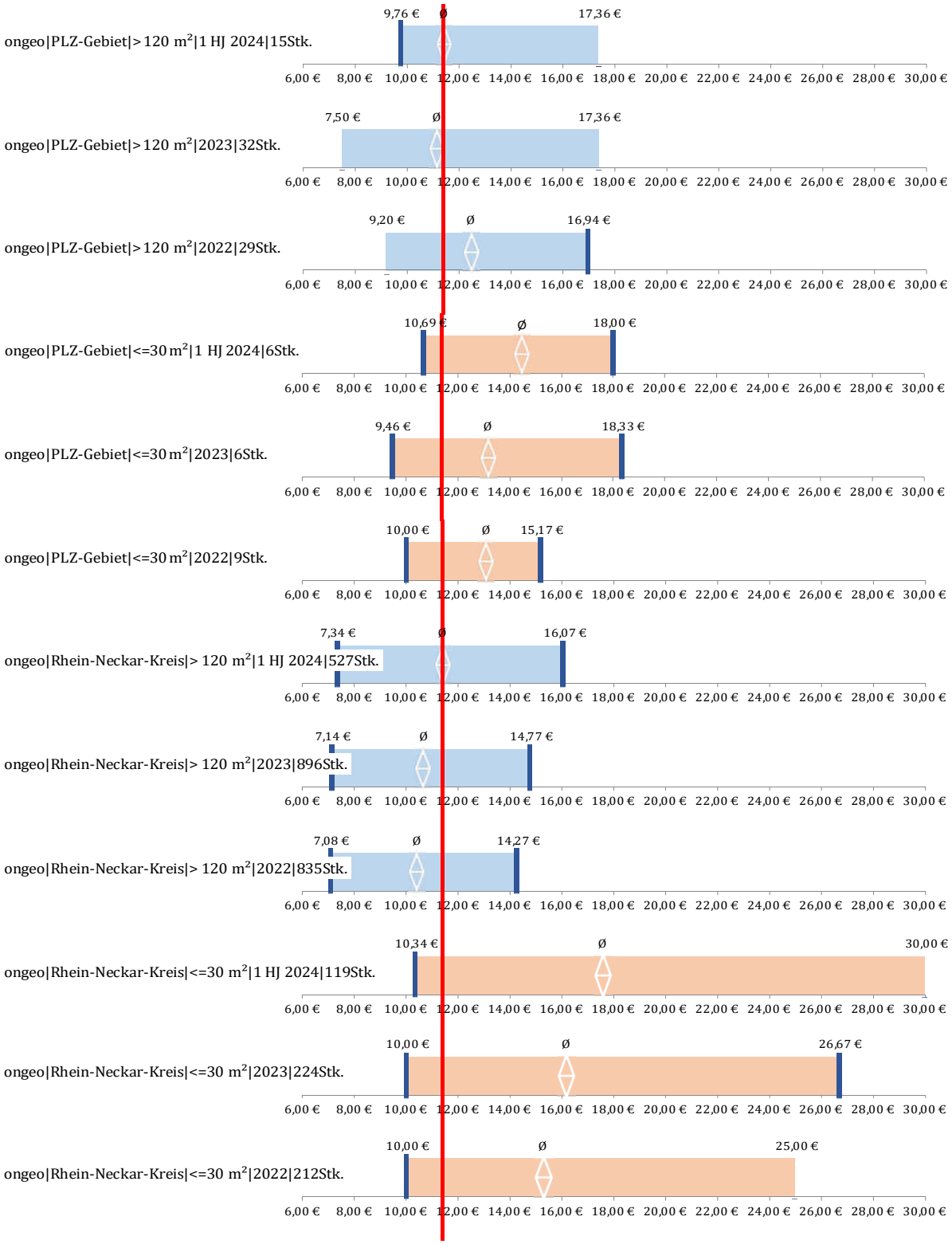
| | |
|---|---|
| Wertsicherung | ohne, bzw. gesetzliche Regelung |
| letzte Mietanpassung | keine |
| Betriebskosten | individuelle Regelung |
| Instandhaltung | *Der Pächter ist berechtigt, im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages An- und Umbauten sowie Erweiterungen und/ oder Modernisierungen vorzunehmen. Die Kosten trägt der Pächter. Auftretende Mängel und Schäden an der Pachtsache hat der Pächter unverzüglich und auf eigene Kosten zu beheben. Die sich hieraus ergebenden erheblichen Kostenrisiken wurden bei der Bemessung des Pachtzinses eingepreist und endgültig geregelt. Dies betrifft auch alle Kosten für die Erhaltung einschließlich Dach & Fach.* |
| *Bemerkung* | *Der Verpächter hat unter keinen Umständen eine Zahlungspflicht gegenüber dem Pächter. Weder für Instandhaltungen, Instandsetzungen, Aus-/ Umbauten, Erweiterungen, Mängelbeseitigungskosten, Zahlungen wegen Bereicherungsansprüchen oder sonst denkbaren Zahlungsansprüchen besteht ein Anspruch gegen den Verpächter.* |
| Rückstände, Minderungen | keine |
| Kaution | ohne |
| Entschädigung bei Vertragende, Indexierung | Endet das Erbbaurecht wegen Heimfall oder Zeitablauf, steht dem Erbbauberechtigten gem. § 11 des Erbbaurechtsvertrages eine Entschädigung in Höhe von „zwei Drittel des gemeinen Wertes der Gebäude bei Ablauf' zu. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Grundstückseigentümerin wurde durch diese ein Gutachten übermittelt. Nach diesem habe das Gebäude zur Zeit einen Wert von ca.€ 180.000,00. Der Verpächter ist der Auffassung, dass der Wert des Gebäudes erheblich höher ist. Zum Zwecke der Abgrenzung zwischen Verpächter und Pächter akzeptiert er allerdings nur im Rahmen dieses Pachtverhältnisses diesen Wertansatz.<br><br>Für den Pächter ist die Nutzung der Pachtsache nur nach erheblichen Investitionen, Sanierungen und Modernisierungen sinnvoll. Die Kosten hat er aus eigenen Mitteln und ohne die Möglichkeit einer Beleihung der Pachtsache zu bestreiten. Er ist also im Falle des Endes des Erbbaurechts (z.B. wegen Heimfall) einem erheblichen Risiko ausgesetzt, seine Investitionen zu verlieren. Daher vereinbaren die Parteien, dass dem Pächter bei Beendigung der Erbbaurechts ein Gutachten anzufertigen hat, welches die Höhe des Wertes bei Beendigung ausweist. Die Kosten trägt der Pächter. Dieses Gutachten soll Grundlage für die Bestimmung der Höhe der Entschädigung durch den Grundstückseigentümer werden.<br>Zum Ersatz für die Investitionen des Pächters bei Ende des Erbbaurechts wird ihm der Teil der Entschädigung ausgezahlt, der den Betrag von 2/3 aus € 180.000 (= € 120.000) übersteigt. Damit sind alle Ansprüche des Pächters erledigt. Endet der Pachtvertrag aufgrund einer wirksamen außerordentlichen Kündigung des Verpächters, steht dem Pächter keinerlei Ersatz seiner Investitionen zu. Endet der Pachtvertrag aufgrund einer wirksamen außerordentlichen Kündigung des Pächters, ist der Zahlungsanspruch bis zur Vereinnahmung der Entschädigung des Grundstückseigentümers zinslos gestundet. Diese Regelung begründet kein außerordentliches Kündigungsrecht der Parteien.<br><br>Im Hinblick darauf, dass derzeit unklar ist, ob der o. g. Kaufvertrag wirksam wird oder ob und wie lange der Pächter die Pachtsache auf Basis dieses Vertrages nutzt und dass erhebliche Investitionskosten nötig sind, verzichten die Parteien auf eine Indexierung der Pachtzinszahlungsverpflichtung und der Kaufkraftanpassung der aktuell festgestellten Gebäudewerte (€ 180.000) für die gesamte Vertragslaufzeit. |

**Leerstand im Objekt**

Ohne; Die Wohnung im Dachgeschoss ist vom Pächter untervermietet.

## Marktübliche Mieten

Wohnwirtschaftliche Mieten befinden sich zum Stichtag in folgenden Spannen.




**Zeichenerklärung**

Ø Marktmiete inkl. Parkierung u. ggf.Nebengebäude

Ø Ist-Miete | sofern vorhanden

Die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Mietobjekten kann als **stark überdurchschnittlich** beurteilt werden.

Mietspiegel — Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es in der Bewertungslage nicht.

Hinweis — Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine politisch beeinflusste Miete, welche lediglich einen Hinweis auf die Marktüblichkeit des Mietniveaus im Rahmen einer Wertermittlung gibt. Die politische Beeinflussung wird insbesondere durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes von vormals 4 Jahren auf 6 Jahren zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich. Die Ausweitung besitzt in einem dynamischen Mietumfeld eine dämpfende Wirkung.

**Marktüblicher Mietansatz**

Dieser wurde unter Berücksichtigung des Stichtags, der Objektart, der Nutzungsart, der Lage, der Größe, der Ausstattung und der Beschaffenheit sowie unter Würdigung etwaiger Ist-Mieten (sofern vorhanden) und der marktüblichen Mietpreisspannen abgeleitet. Der Ansatz berücksichtigt sowohl die Angebots- als auch die Nachfragesituation auf dem Mietmarkt entsprechend. Die Mieten verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt. bei Gewerbe – sofern üblich. Aufgrund einer sich verändernden jeweiligen Marktsituation kann sich die Marktüblichkeit der gewählten Mietansätze ändern. Beim marktüblichen Mietansatz handelt es sich um kein Begründungsmittel für eine Mieterhöhung sowie um kein eigenständig verwendbares Mietwertgutachten.

Hinweis — Der Verkehrswert basiert auf marktüblichen Mietansätzen. **Die Ist-Miete liegt c.p. sehr deutlich außerhalb der marktüblichen Mieten. Es gilt zu berücksichtigen, dass die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter ausgeführt wurden. Darüber hinaus trägt der Mieter die Erbbauzinsen.** Der Schuppen versteht sich insoweit als mitvermietet.

**Überblick zur Mietgesetzgebung**

Allgemeines — Das wohnwirtschaftliche Mietpreisniveau unterliegt stichtagsaktuell einer nicht unerheblichen Anzahl von gesetzlichen Regulierungen. Diese sind namentlich:

- ☑ Mietrechtsänderungsgesetz (2013)
- ☑ Mietrechtsnovellierungsgesetz (2015)
- ☑ Mietrechtsanpassungsgesetz (2018)
- ☑ Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse (2020)

Die grundsätzlich zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist in § 556 b BGB geregelt. Regelungen zur Miethöhe sind in den §§ 557 bis 561 BGB.

Mietanpassung — Mieterhöhung nach Mietrechtsänderungsgesetz bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

- ☑ innerhalb von drei Jahren bzw. alle drei Jahre
- ☑ maximal 20% (sog. Kappungsgrenze) bzw. in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 15%
- ☑ Mietanpassung frühestens ein Jahr nach der letzten Erhöhung möglich.

☑ Obergrenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete.

o.ü. Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) ist ein

☑ repräsentativer Querschnitt von üblichen Entgelten (Mieten) in einer Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde
☑ für nicht preisgebundenen Wohnraum,
☑ für Wohnungen vergleichbarer [1] Art, [2] Größe, [3] Ausstattung, [4] Beschaffenheit und [5] Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit,
☑ die bei bestehenden Mietverhältnissen in den letzten sechs (6) Jahren vereinbart wurden.

Angespannter Mietmarkt

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind

☑ Gebiete mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen
☑ Die Rechtsverordnungen sind bis 31.12.2020 in Kraft; Laufzeit der Verordnung 5 Jahre
☑ Verlängerung bis 2025 zzgl. Verschärfung (sog. Mietrückforderungsrecht)

Kriterien für einen angespannten Mietmarkt sind

☑ Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.
☑ Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich.
☑ Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
☑ Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Nachstehend sei der Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW) vom 26.Mai 2020 dargestellt.

**Folgende 89 Kommunen in Baden-Württemberg sind von der 2020 erlassenen Verordnung zur Mietpreisbremse erfasst:**

Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eislingen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettlingen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kandern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meißenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden/Baden, Riegel am Kaiserstuhl, Rümmingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen/Hohentwiel, St. Blasien, Staufen im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau/Neckar und Winnenden.

Abb. Anwendungsbereich des MietBgVO BW mit Geltungszeitraum: 01.11.2020 bis 30.6.2025

Bei der Bewertungslage handelt es sich zum Stichtag um **keinen** angespannten Mietmarkt.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinsertrag, nach dem aus der Immobilie marktüblich erzielbaren Jahresreinerträgen im Verhältnis zum Marktwert bemisst. Der angemessene Liegenschaftszinssatz wurde nach der Art der Immobilie und der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der nachstehenden Tabelle sind die recherchierten Liegenschaftszinssatzspannen und Einzelwerte[2] zusammengefasst. Vorbehaltlich einzelner Modellunterschiede in den Ableitungen, geben die Summe der Einzelwerte ein regionales Zinssatzniveau an.

| Regional- und Zeitbezug | Min | Max | Ø1 | Ø2 | Parameter |
|---|---|---|---|---|---|
| Deutschland, freistehendes EFH, IVD e.V., 2022 | 1,0% | 3,5% | | 2,3% | GND 60–80 Jahre \| BWK 18–30 % \| Auswertung für 2021 |
| Philippsburg gGAA, Ein-/Zweifamilienhäuser , IMB Philippsburg, 2022 | 1,0% | 2,0% | | 1,5% | Beschluss vom 14.06.2022 zum 01.01.2022 |
| Deutschland, EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus, IVD e.V., 2022 | 1,0% | 4,0% | | 2,5% | GND 60–80 Jahre \| BWK 18-35% \| Auswertung für 2021 |
| Karlsruhe, Ein-/Zweifamilienhäuser , IMB KA 2022, 2022 | -0,7% | 3,0% | 1,2% | 1,2% | 81 Stück \| MF 83 - 417 m² Ø 195 m² \| Norm.KP 2.600 €/m² - 7.968 €/m² Ø 4.708 €/m² \| ME 9,55 €/m² - 13,35 €/m² Ø 10,83 €/m² \| RND 21-65 Ø 34 Jahre |
| Heidelberg, Wohngebäude (EFH, ZFH, RH, DHH), GMB HD 2023, 2022 | -0,4% | 1,4% | 0,5% | 0,5% | 21 Stück \| Lageklasse 3 (gelb) \| Jahrgang 2022 |
| Deutschland, freistehendes EFH, IVD e.V., 2023 | 1,5% | 4,0% | | 2,8% | GND 60-80 Jahre \| BWK 18-35% \| Auswertung für 2022 |
| Deutschland, EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus, IVD e.V., 2023 | 1,5% | 4,5% | | 3,0% | GND 60-80 Jahre \| BWK 18-35% \| Auswertung für 2022 |
| Philippsburg gGAA, Ein- und Zweifamilienhäuser, IMB Philippsburg, 2023 | 1,0% | 2,0% | | 1,5% | Beschluss zum 01.01.2023 |
| Karlsruhe, Ein- und Zweifamilienhäuser, IMB KA 2023, 2023 | 0,1% | 3,6% | 1,6% | 1,6% | 56 Stück \| MF 80 - 420 m² Ø 190 m² \| Norm.KP 2.600 €/m² - 8.420 €/m² Ø 4.830 €/m² Median 4.450 €/m²\| ME 9,50 €/m² - 13,40 €/m² Ø 11,30 €/m² \| RND 20-63 Ø 30 Jahre |
| Deutschland, freistehendes EFH, IVD e.V., 2024 | 1,5% | 4,0% | | 2,8% | GND, RND und BWK gem. Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021 \| Stand Januar 2025 \| aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit |
| Deutschland, EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus , IVD e.V., 2024 | 1,5% | 4,5% | | 3,0% | GND, RND und BWK gem. Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021 \| Stand Januar 2025 \| aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit |
| Heidelberg, Eigenheime, IMB HD 2024, 2023 | -0,1% | 1,9% | | 1,0% | Eigenheime im Wiederverkauf, in Lageklasse 2, Anzahl 14 Kaufverträge, LZS +/- StAb |
| Heidelberg, EFH freistehend, IMB HD 2024, 2023 | -0,1% | 2,1% | | 1,0% | Eigenheime (freistehende EFH) im Wiederverkauf, in Lageklasse 3, Anzahl 12 Kaufverträge, LZS +/- StAb |
| Heidelberg, Eigenheime, IMB HD 2024, 2023 | 0,3% | 1,5% | | 0,9% | Eigenheime im Wiederverkauf, in Lageklasse 4 (preisgünstig), Anzahl 9 Kaufverträge, LZS +/- StAb |

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinsen.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz [LZS] weist eine Abhängigkeit zu Parametern auf, die in der Lage, im Objekt mit seinen Merkmalen und in den sonstigen Einflussfaktoren begründet sind.

Eine rein mathematische Betrachtung bzw. eine beliebige Aneinanderreihung der Auswirkungen der einzelnen Merkmale führt vor dem Hintergrund der komplexen Wirkungszusammenhänge zu einem unsachgemäßen und nicht marktgerechten Ergebnis.

Die wesentlichen Einflussfaktoren zur Ableitung des **objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** nach § 33 ImmoWertV 2021 werden nachstehend wie folgt dargestellt.

[2] Ø1 = vom GAA festgesetzter Einzel-/Durchschnittswert | Ø2 = arithmetischer Mittelwert der Zinssatzspanne

Ableitung

| Wertungskriterium für ... | Wirkung | Beurteilung | Anteil [%] |
|---|---|---|---|
| [1] Makrostandort | besser ↘ schlechter ↗ | durchschnittlich | 10,0% |
| [2] Mikrostandort | besser ↘ schlechter ↗ | durchschnittlich | 15,0% |
| [3] Mietfläche | kleiner ↘ größer ↗ | durchschnittlich | 10,0% |
| [4] Gewerbeanteil* | geringer ↘ höher ↗ | ohne Relevanz | 0,0% |
| [5] Miethöhe | niedriger ↘ höher ↗ | durchschnittlich | 10,0% |
| [6] Restnutzungsdauer | kürzer ↘ länger ↗ | durchschnittlich | 10,0% |
| [7] Wirtschaftslage | besser ↘ schlechter ↗ | viel schlechter | 15,0% |
| [8] Marktsituation | besser ↘ schlechter ↗ | viel schlechter | 15,0% |
| [9] Erschwinglichkeit | besser ↘ schlechter ↗ | viel schlechter | 15,0% |
| ** nur bei Mischnutzung* | | | ∑ 100,0% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Unter Berücksichtigung obiger Kriterien abgeleiteter Zinssatz | | = | 2,22% |
| Betrag zur Rundung | | ± | -0,02% |
| vorläufiges objektspezifisches Liegenschaftszinssatzniveau | | = | 2,20% |
| Sonstige nicht erfasste Eigenschaften | 0,00% | ± | 0,00% |

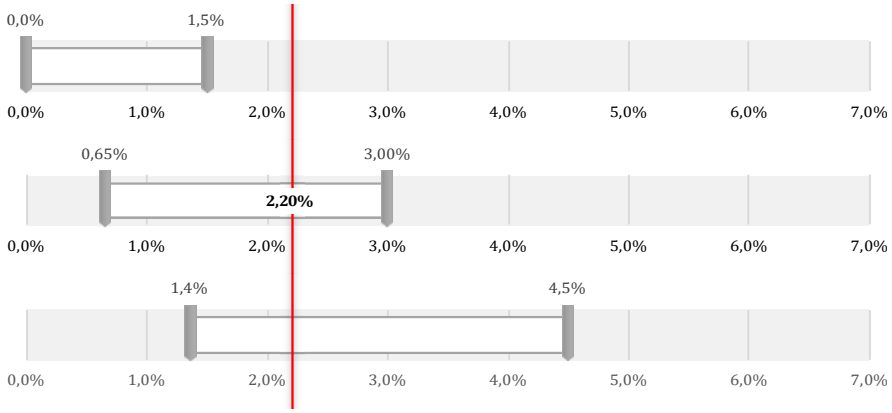
***Begründung:*** *ohne*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **objektspezifisches Liegenschaftszinssatzniveau** | | **=** | **2,20%** |

Spanne des unteren Zinsniveaus

**Zinsniveauspanne** von | bis | Ansatz

Spanne des oberen Zinsniveaus

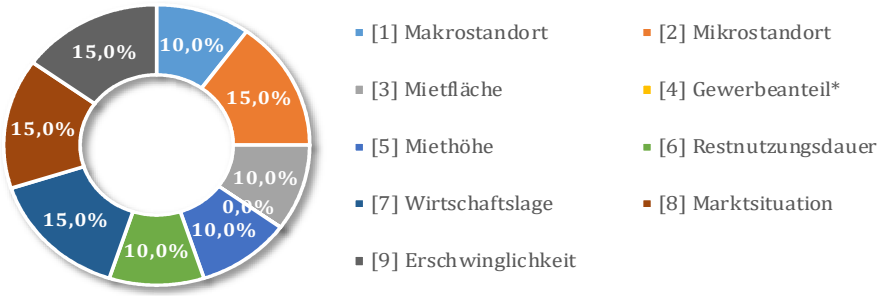



Hinweis

Das Spanne des unteren Zinsniveau geht modellbedingt in den negativen Bereich. Beurteilung im Kontext der recherchierten Daten.

Verteilung der Wägungskriterien

Sachverständige Gewichtung der Einflusskriterien, jedoch ohne Gewerbeanteil, da dieser nur bei Mischnutzung relevant ist.



**Bewirtschaftungskosten**

Hierunter sind die, für eine ordentliche Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu verstehen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Konkret handelt es sich um:

- **Verwaltungskosten** nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021
- **Instandhaltungskosten** nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021
- **Mietausfallwagnis** nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021
- (*nicht umlagefähige*) **Betriebskosten** nach § 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV 2021

Hinweis

Hinsichtlich der Betriebskosten wird davon ausgegangen, dass eine vollumfängliche Umlegung auf den Mieter möglich ist. Die Regelungen zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) werden, sofern stichtagsaktuell marktüblich relevant internalisiert berücksichtigt.

Der Endenergieverbrauch orientiert sich am vorliegenden Energieausweis.

Dieser stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar, da der tatsächliche CO2-Verbrauch vom nutzerabhängigen Verhalten bestimmt wird und sich jährlich ändern kann. Der Emissionsfaktor orientiert sich am wesentlichen Energieträger. Weitere Details hierzu siehe unter „Nachrüstpflichten | CO2-Abgabe | CO2KostAufG“ in diesem Wertgutachten.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hinweis | gültig für Stichtage ab dem 01.01.2023 | | WST: 21.11.2024 |
| Zuordnung | Objektart: Wohngebäude | | Info: Stufenmodell anwenden |
| Vorauswahl | Endernergieverbrauchswert \| aus Energieausweis | | 103 kWh/m²a |
| | ***oder*** Energieeffizienzklasse D \| 100 - 129 kWh/(m²·a) | | Ø 115 kWh/m²·a |
| | *Info: Gebäude mit Standards nach WSVO 1995* | | |
| | | ***Auswahl >>*** | ***103 kWh/m²·a*** |
| Kalkulation | Brennstoff: Heizöl EL | Emissionsfaktor | 0,2664 kg CO2/kWh |
| | Spezifische CO2 Emissionen je m² in kg p.a. | | 27,4 kg CO2/kWh/m²·a |
| | Zertifikatpreis je Tonne CO2 im Jahr ... | 2024 | 45 €/t |
| | Zwischenergebnis \| Nettobetrag | | 1,23 €/m²·a |
| | zzgl. MwSt. i.H.v. 19% | | 1,47 €/m²·a |
| | vom Vermieter zu tragender Anteil \| ***Vermieteranteil*** | | 20% |
| | = nicht umlagefähige Betriebskosten \| Brutto | | 0,29 €/m²·a |

Die Ableitung der Bewirtschaftungskosten kann der Ertragswertermittlung entnommen werden.

**Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt die Verzinsung ausschließlich der, der jeweiligen Bebauung rentierlich zuzurechnenden Grundstücksfläche dar. Er umfasst somit nur das im Grund und Boden gebundene Kapital, welches für die Bebauung notwendig ist.

Er wird im allgemeinen Ertragswertverfahren aus dem zugehörigen Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt (d.h. Bodenwertverzinsungsbetrag = Bodenwert (rentierlich) x Liegenschaftszinssatz). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags bleiben selbstständig nutzbare Teilflächen unberücksichtigt.

**Kapitalisierungsfaktor**

Nach § 34 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind *„Der Kapitalisierung und der Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen“*.

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (KF) kapitalisiert, womit sich der Wert ergibt, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen. Die Restnutzungsdauer und der objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz bestimmen demnach die Höhe des Kapitalisierungsfaktors (KF) und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Rentenbarwert basiert auf der Formel einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise.

Formel: $KF = \frac{q^n - 1}{q^n * (q-1)}$

[n] = Restnutzungsdauer in Jahren
[q] = 1+p
[i] = Liegenschaftszinssatz in Dezimalschreibweise
[p] = Liegenschaftszinssatz = $i/100$

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ist auf die dritte Nachkommastelle ermittelt und kann der Berechnung entnommen werden.

## Ertragswertermittlung | Volleigentum

| w-g | Beschreibung / Nutzung | Mietfläche bzw. Stück | Ist-Miete (sofern vorhanden) (€/m²) | Marktmiete (€/m²) | Jahres-Rohertrag (bez. auf die marktübliche Miete) | % am Ertrag | wirt. RND |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| w | EG+OG \| Wohnung Nr. 1 | 169,90 m² | Ø 1,68 € | 10,60 € | 21.611 € | 81% | 39 Jahre |
| w | DG \| Wohnung Nr. 2 | 24,10 m² | Ø 1,68 € | 13,50 € | 3.904 € | 15% | 39 Jahre |
| w | Pkw-Stellplatz im Freien | 2 Stück | 15,00 € | 15,00 € | 360 € | 1% | 39 Jahre |
| w | Garage und Nebengebäude | 1 Stück | 60,00 € | 60,00 € | 720 € | 3% | 39 Jahre |
| | Σ Mietfläche | 194,00 m² | Σ Jahresrohertrag | | 26.595 € | 100% | Ø rd. 39 Jahre |

Durchschnittsmiete inkl. Nebenflächen und ggf. Einstellplätzen Ø 11,42 €/m²
Durchschnittsmiete ohne Nebenflächen und Einstellplätzen Ø 10,96 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Indexierung der BWK zum Stand per: 2024 | November

| 1. Verwaltungskosten | | | | BWK in € | BWK in % | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 354,00 € | pro Einheit bei: | 2 | Einheit(en) rund: | 708,00 € | 2,7% | Wohnhaus |
| 46,00 € | pro Nebengeb. bei: | 2 | Einheit(en) rund: | 92,00 € | 0,3% | Nebengeb. |
| 2. Instandhaltungskosten | | | | | | |
| 13,89 € | je m² Fläche bei: | 194 m² | rund: | 2.695,00 € | 10,1% | Wohnhaus |
| 104,47 € | Pauschale bei: | 2 | Einheit(en) rund: | 209,00 € | 0,8% | Nebengeb. |
| 3. Mietausfallwagnis | | | | | | |
| 2,00% | von 26.595 € | | entsprechen rund | 532,00 € | 2,0% | W = 2,0%<br>G = 4,0% |
| 4. nicht umlagefähige Betriebskosten | | | | | | |
| 0,29 € | je m² Fläche bei: | 194 m² | rund: | 56,00 € | 0,2% | CO2-Kosten |
| | | | Summe(n) | 4.292,00 € | 16,1% | |

| Ertragswertermittlung | | | |
|---|---|---|---|
| Jahresrohertrag | | = | 26.595 € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten gerundet | | ./. | -4.292 € |
| Jahresreinertrag | | = | 22.303 € |
| abzgl. Bodenwertverzinsung | (rent. Bodenwert i.H.v. 261.170 € x LZS i.H.v. 2,20 %) | ./. | -5.746 € |
| Gebäudeertragsanteil | | = | 16.557 € |
| Kapitalisierungsfaktor | (bei einem LZS i.H.v. 2,20% und einer wirt. RND von Ø 39 Jahren) | x | 26,0010 |
| Ertragswert der baulichen Anlage | | = | 430.499 € |
| zzgl. Bodenwert (rentierlich) | | + | 261.170 € |
| vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) | | = | 691.669 € |
| sonstige Marktanpassung: nach § 7 (2) ImmoWertV 2021 | *ohne, da hinreichend in den Bewertungsparametern berücksichtigt* | ± | 0 € |
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) | | = | 691.669 € |
| Betrag zur Rundung | | ± | -1.669 € |
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) - gerundet | | | 690.000 € |

Hinweis(e)

Beim oben ermittelten Ertragswert handelt es sich um den **vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert)**. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale spiegeln sich in diesem Zwischenergebnis noch nicht wider. Auf eine zusätzliche Marktanpassung wird verzichtet, da die einzelnen Bewertungsparameter (hier insb. der Liegenschaftszinssatz) einen hinreichenden Marktbezug widerspiegeln. Die Gesamthöhe der Bewirtschaftungskosten von etwa 10,0% - 25,0% befindet sich - ungeachtet der Einzeleinsätze - in einer plausiblen Größenordnung. **Zudem bildet dieser Wert die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Erbbaurechtes.**

# 13 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Methodik**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst

Allgemeine Merkmale

**Allgemeine Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere Merkmale

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Hinweis

Diesem Umstand wird in der Wertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass die boG am maßgeblichen Verfahrenswert Berücksichtigung finden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In der vorliegenden Bewertung wurden **folgende Merkmale** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

| Wirkung | Art | Beschreibung | Betrag |
|---|---|---|---|
| Abschlag für: | gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten | Details siehe unter Instandhaltungszustand in diesem Wertgutachten | -21.000 € |
| Abschlag für: | gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten | Details siehe unter Nebengebäude in diesem Wertgutachten \| Wertminderung pauschal | -3.000 € |
| Abschlag für: | Underrent | Details siehe Ableitungen im Gutachtentext | -290.000 € |

**Underrent**

Die Ist-Miete entspricht nicht der marktüblichen Miete zum Stichtag. Die Ist-Miete beträgt für das Gesamtobjekt pauschal pro Jahr 5.000 € zzgl. Nebenkosten. Darüber hinaus ist individuell vereinbart, dass der Mieter die laufenden Erbbauzinsen i.H.v. 435,74 € p.a. bezahlt. Im Wesentlichen hat der Mieter alle in diesem Wertgutachten dargestellten werterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchgeführt. Hinsichtlich der Entschädigung sei auf die Mietvertragsauswertung verwiesen. Der Mieter hat ein hohes wirtschaftliches Interesse an der Fortführung des Vertrags. Ist jedoch der einzige Marktteilnehmer, der das Underrent nicht gegen sich selbst gelten lassen muss.

Prämissen

Es wird von einer Fortführung des Mietverhältnisses ausgegangen. Ist-Miete = 5.000 € p.a. abzgl. (2 x 15 € x 12 Mo. für Parkierungsflächen und 60 € x 12 Mo. für Garage/Nebengeb.) verbleiben 3.920 € ÷ 12 Mo. ÷ 194 $m^2$ = Ø 1,68 €/$m^2$ (Ist-Miete als Flächenmiete). Der Mieter zahlt die Erbbauzinsen. Da diese jedoch anderweitig in der Wertermittlung berücksichtigt werden (Bodenwertanteil des Erbbaurechts), werden diese hier nicht berücksichtigt, da dies einer Doppelberücksichtigung gleichkäme, welche es zu vermeiden gilt. Die Miete muss 15 Monate unverändert sein (vgl. § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die letzte Mieterhöhung ist min. 12 Monate vergangen (vgl. § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Kappungsgrenze beträgt nach § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB 20%. Es wird unterstellt, dass die erste Mietanpassung unverzüglich erfolgen kann.

Hinweise

Bis zum Erreichen der marktüblichen Miete vergehen 30 Jahre. Das Erbbaurecht besitzt eine Restlaufzeit von etwa 28 Jahren. Demnach wäre die marktübliche Miete erst zwei Jahre nach dem vertraglichen Ende des Erbbaurechtes erreicht. Insgesamt sind 11 Mietanpassungen um jeweils 20% (Kappungsgrenze) notwendig, um das marktübliche Mietniveau zu erreichen.

Marktanpassung

Das Underrent versteht sich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Diese sind in marktüblicher Höhe am Verkehrswert zu berücksichtigen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Durch die Mindermiete besitzt der Mieter einen wirtschaftlichen Vorteil, welche sich wertmindernd auswirkt. Aufgrund der Laufzeit bis zum Erreichen der marktüblichen Miete i.V.m. dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand wird von einer Marktanpassung abgesehen und der volle kalkulatorische Minderungsbetrag als Wertminderung berücksichtigt.

| **Ermittlung eines Underrents** | |
|---|---|
| durchschnittliche Ist-Miete (ohne Parkierungsflächen) | Ø 1,68 €/m² |
| durchschnittliche marktübliche Miete (ohne Parkierungsflächen, etc.) | Ø 10,96 €/m² |
| maßgebliche Mietfläche (Gesamtmietfläche) | 194 m² |
| maßgebliche Kappungsgrenze | 20,00% |
| maßgeblicher Abzinsungszinssatz \| Kapitalmarktzinssatz | 3,00% |

| ***Glossar*** | ***Beschreibung*** |
|---|---|
| *Diff. p.a.* | *Differenz zw. Ist-Miete und Ø marktüblicher Miete multipliziert mit Mietfläche x 12 Monate* |
| *RBF* | *Rentenbarwertfaktor, d.h. (q^n -1) / (q^n * q-1) \| q = 1 + i \| i = Zinssatz \| n = Jahre* |
| *BW* | *Rentenbarwert, d.h. Diff. p.a. * RBF* |
| *AF* | *Abzinsungsfaktor, d.h. q^-n* |

| | | | **Start** | | | | | | | | | | **Ende** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erhöhung | Hinweis | Delta | 1,68 € | in 3 J. | in 6 J. | in 9 J. | in 12 J. | in 15 J. | in 18 J. | in 21 J. | in 24 J. | in 27 J. | in 30 J. | Diff. p.a. | RBF | BW | Abzinsung | AF | BW * AF |
| Nr. 1 | sofort | -8,94 € | 2,02 € | *= die erste Mietanpassung erfolgt "sofort"* | | | | | | | | | | -20.822 € | 2,829 | -58.897 € | 0 Jahre | 1,00 | -58.897 € |
| Nr. 2 | | -8,54 € | | 2,42 € | | | | | | | | | | -19.883 € | 2,829 | -56.241 € | 3 Jahre | 0,92 | -51.468 € |
| Nr. 3 | | -8,06 € | | | 2,90 € | | | | | | | | | -18.757 € | 2,829 | -53.056 € | 6 Jahre | 0,84 | -44.434 € |
| Nr. 4 | | -7,48 € | | | | 3,48 € | | | | | | | | -17.405 € | 2,829 | -49.232 € | 9 Jahre | 0,77 | -37.732 € |
| Nr. 5 | | -6,78 € | | | | | 4,18 € | | | | | | | -15.783 € | 2,829 | -44.644 € | 12 Jahre | 0,70 | -31.312 € |
| Nr. 6 | | -5,94 € | | | | | | 5,02 € | | | | | | -13.837 € | 2,829 | -39.139 € | 15 Jahre | 0,64 | -25.122 € |
| Nr. 7 | | -4,94 € | | | | | | | 6,02 € | | | | | -11.501 € | 2,829 | -32.532 € | 18 Jahre | 0,59 | -19.109 € |
| Nr. 8 | | -3,74 € | | | | | | | | 7,22 € | | | | -8.698 € | 2,829 | -24.603 € | 21 Jahre | 0,54 | -13.225 € |
| Nr. 9 | | -2,29 € | | | | | | | | | 8,67 € | | | -5.335 € | 2,829 | -15.091 € | 24 Jahre | 0,49 | -7.424 € |
| Nr. 10 | | -0,56 € | | | | | | | | | | 10,40 € | | -1.299 € | 2,829 | -3.674 € | 27 Jahre | 0,45 | -1.654 € |
| Nr. 11 | erreicht | 0,00 € | | | | | | | *Ø marktübliches Mietpreisniveau erreicht =* | | | | 10,96 € | 0 € | 2,829 | 0 € | 30 Jahre | 0,41 | 0 € |
| | | | | | | | | | | | | | | | | **Summe der abgezinsten Mindermieten** | | = | **290.377 €** |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Marktanpassung (Begründung siehe Gutachtentext) | 1,00 | ± | 0 € |
| | | | | | | | | | | | | | | | | **marktangepasstes Underrent - gerundet** | | = | **290.377 €** |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Betrag zur Rundung | | ± | 377 € |
| | | | | | | | | | | | | | | | | **Underrent - gerundet** | | = | **290.000 €** |


© Mathias Pölitz 

# 14 Erbbaurecht

**Verfahrensaufbau und Methodik**

Ausgangsgröße für die Ermittlung des **finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts** ist der Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 2021. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus:

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

fiktives Volleigentum

Der Wert des **fiktiven Volleigentums** bezeichnet den Wert eines fiktiven, nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks ohne das Erbbaurecht. Er entspricht dem **marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert**, der insbesondere mit Hilfe des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertverfahrens ermittelt werden kann. Das bedeutet, dass nicht nur das Erbbaurecht, sondern auch alle weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hier zunächst nicht berücksichtigt werden. Durch den Ansatz des marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts des fiktiven Volleigentums sind insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits im Wert des fiktiven Volleigentums berücksichtigt.

Entschädigungen

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist der bei Zeitablauf des Erbbaurechts nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Erbbauzins

Der **angemessene Erbbauzins** wird in der Regel auf der Grundlage des **angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks**, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der **angemessene Erbbauzinssatz** ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

angemessener EBZ

Der nach der WertR 2006 maßgebliche **angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts** wurde bislang überwiegend mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Nunmehr, d.h. seit der ImmoWertV 2021, ist der angemessene Erbbauzins maßgeblich, der auf Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes zu ermitteln ist. Beim angemessenen Erbbauzinssatz handelt es sich – wie oben beschrieben - um den Zinssatz, der am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung eines Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird oder aber auch um einen anderen geeigneten Zinssatz. Der Liegenschaftszinssatz kann, muss aber nicht dem angemessenen Erbbauzinssatz entsprechen.

Hinweis

Die als marktüblich angemessen erachteten Erbbauzinsen befinden sich entsprechend der Fachliteratur in folgenden Spannen.

| Nutzung | Erbbauzinssatz in % | Spanne in % |
|---|---|---|
| Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 2,5 | 2,0–3,0 |
| Mehrfamilienhausgrundstücke | 3,5 | 3,0–4,0 |
| Gemischt genutzte Grundstücke | 5,0 | 4,5–5,5 |
| Gewerblich genutzte Grundstücke | 6,0 | 5,5–6,5[1] |
| Büro- und Geschäftshausgrundstücke | 6,5 | 6,0–7,0[2] |

1 Mitunter sind hier niedrigere Erbbauzinssätze, etwa 2 bis 3 % der marktgerechten Bodenwerte, anzutreffen. Diese ergeben sich auf der Grundlage von Umsatzpachten (meist 3 bis 8 % der Gesamterlöse – Mieten ohne MwSt. – aus dem Erbbaugrundstück), worauf ein günstiger „Basis–Erbbauzins" angerechnet wird, oder durch Gewinnbeteiligungen (z.B. 20 bis 25 % des Handelsbilanzgewinns nach Steuern) und geringere Erbbauzinsen. Für eine Gewinnbeteiligung ist regelmäßig ein Mindestbetrag zu zahlen.
2 Im Einzelfall auch bis 10 v. H.

Kirchliche Erbbaurechtsausgeber vereinbaren teilweise einen Erbbauzinssatz, der nutzungsunabhängig etwa um 4 % bis 5 % liegt.

Abb. zeigt typische Erbbauzinssätze bis zur Niedrigzinsphase
Quelle & ©: Wertermittlung von Erbbaurechtsgrundstücken, Kleiber-digital

Aufgrund der sog. „Niedrigzinsphase" waren tlw. abweichende Erbbauzinssätze anzutreffen. Darüber hinaus handelt es sich bei den Erbbauzinsen um einen kommunalpolitischen Themenkomplex.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zinsgefüges wird von einem **angemessenen Erbbauzins bei Neubestellung des Erbbaurechtes von 4,0%** ausgegangen.

Zwischenwert

Der **finanzmathematische Wert** nach den §§ 50 und 52 ImmoWertV 2021 stellt wiederum lediglich ein Zwischenergebnis bei Ermittlung des Vergleichswerts des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks dar. Bei Ermittlung des finanzmathematischen Werts erfolgt die Anpassung mit einem Erbbaurechtsfaktor nach der ImmoWertV 2021 gleichsam nachgelagert bei Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts mit einem Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktor.

**Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren** nach § 22 ImmoWertV 2021 dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Erbbaurechtsfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Mit dem Ansatz von Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sollen lediglich noch die **dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse** berücksichtigt werden, die über die Werteinflüsse hinausgehen, die bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt werden. Sie dienen explizit nicht der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse des § 2 Absatz 2 ImmoWertV 2021, die bereits bei der Ermittlung des finanzmathematischen Werts berücksichtigt werden, indem hier vom Wert des fiktiven Volleigentums beziehungsweise vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ausgegangen wird.

Im finanzmathematischen Wert sind bereits wesentliche sich aus den vertraglichen Vereinbarungen ergebene Werteinflüsse, insbesondere aus dem Verhältnis von tatsächlichen zu den

erzielbaren Erbbauzinsen und die Vereinbarungen zur Entschädigung des Werts der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts, berücksichtigt.

Einflussfaktoren

Die Muster-Anwendungshinweise zu § 22 ImmoWertV 2021 [Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren] geben Anhalt, dass die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren insbesondere nach der Nutzung, dem regionalen Teilmarkt, der Restlaufzeit, der Höhe des erzielbaren Erbbauzinses, dessen Anpassungsmöglichkeiten, der Lage und der Höhe des unbelasteten Bodenwerts variieren können.

Regionalbezug

Allerdings ermittelt der regional zuständige Gutachterausschuss sowie alle umliegenden Gutachterausschüsse keine Erbbaurechtsfaktoren. Folglich sind die objektbezogenen Erbbaurechtsfaktoren wie auch eine mögliche Marktanpassung im Einzelfall sachverständig sowie unter Berücksichtigung der o.g. Einflussfaktoren festzulegen.

**Besonderheit in der Zwangsversteigerung**

In der Zwangsversteigerung (ZV) wird gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen, d.h., es ist aus Sicht des Zwangsversteigerungsgerichts der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

Unter Beachtung dieser Besonderheit wird deutlich, dass der „Verkehrswert nach § 194 BauGB“ mit dem in der Zwangsversteigerung verfahrenstechnisch benötigten „Verkehrswert nach § 74 a ZVG“ **nicht** gleich sein kann, obwohl der „objektive Wert“ des Objektes identisch ist.

Zwei Szenarien

Für die Struktur des vorliegenden Wertgutachtens ergibt sich demzufolge, dass

[1] zunächst der **Verkehrswert nach dem BauGB** ermittelt wird | hier **Szenario 1**, d.h.

- bestehenbleibende Abt.-II-Lasten (d.h. Erbbauzinsreallasten und Vorkaufsrecht)
- im üblichen Maß berücksichtigte schuldrechtliche Vereinbarungen zum Erbbauzins

und

[2] der **Verkehrswert nach dem ZVG** unter Berücksichtigung der Verfahrensbesonderheiten | hier **Szenario 2**, d.h.

- erlöschen der Abt.-II-Lasten
- Ermittlung der Ersatzwerte

**Bewertungsparameter | Szenario 1**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Laufzeiten | **Beginn** des EBR | 11.11.1953 | Laufzeit des EBR bis WST | 71,03 Jahre |
| | **Ende** des EBR | 10.11.2052 | Restlaufzeit des EBR ab WST | 27,97 Jahre |
| | Wertermittlungsstichtag | 21.11.2024 | Gesamtlaufzeit des EBR | 99,00 Jahre |

Hinweis(e) *Abweichungen in den Nachkommastellen durch Rundungen möglich.*

| | | |
|---|---|---|
| Informationen | Erbbaurechtsgeber: | Privatperson |
| | Zustimmungsvorbehalte: | marktübliche u. übliche Zustimmungsvorbehalte |
| | Anpassungs-/Wertsicherungsklausel: | ohne |
| | Heimfallanspruch: | gegeben |
| | Entschädigung bei Zeitablauf: | 1/3 nicht zu entschädigen |
| | Vorrecht auf Erneuerung des EBR: | gegeben |
| | Möglichkeit des Abkaufs: | nicht gegeben |
| | Erbbauzins: | 107,10 DM bzw. 54,76 € vom 11.11.1953 |
| | 1. Erbbauzinsanpassung: | 455,90 DM bzw. 233,10 € vom 05.09.1990 |
| | 2. Erbbauzinsanpassung: | ***schuldrechtlich*** 147,88 € vom 26.11.2020 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Erbbauzins | dingliche Erbbauzinsreallast | 287,86 € | Summe Erbbauzins und dingliche Erbbauzinsanpassungen bis Stichtag |
| | tatsächlicher Erbbauzins | 435,74 € | Delta schuldrechtliche Anpassung 147,88 € |
| | vertraglich & gesetzlicher Erbbauzins | 435,74 € | Summe aus dinglich u. schuldrechtlich |
| | letzte Erbbauzinsanpassung am: | 26.11.2020 | |

Hinweis(e) *Es wird davon ausgegangen, dass die Erbbauzinsreallasten nicht zwangsversteigerungsfest vereinbart sind. Eine Regelung ist nicht vorhanden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der tatsächliche Erbbauzins dem rechtlich möglichen Erbbauzins entspricht. Die letztmalige Anpassung erfolgte am 26.11.2020.*

*Im Rahmen des Szenario 1 wird der Verkehrswert nach dem BauGB wie folgt ermittelt.*

Bodenwert EBR Nachstehend wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (BW-EBR) kalkuliert.

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwertanteil im Volleigentum | = | 261.170 € |
| "angemessener" Erbbauzinssatz **bei Neubestellung** | x | 4,00% |
| angemessener Erbbauzins p.a. | = | 10.447 € |
| abzgl. vertraglichem u. gesetzlichen Erbbauzins p.a. | ./. | 436 € |
| Differenzbetrag als wirtschaftlicher VORTEIL | = | 10.011 € |
| Rentenbarwert (V) bei 28,0 Jahren RLZ und 4,00 % Zins | x | 16,653 |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts *(d.h. kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins)* | = | 166.713 € |

Entschädigungen

| | | |
|---|---|---|
| Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjektes in Jahren | = | Ø 38,0 Jahre |
| Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts (EBR) in Jahren | = | 27,97 Jahre |

*Hinweis: RND > RLZ, d.h. die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ist länger als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags - Hinweise zu Entschädigung beachten!*

Art der Entschädigung: Teilentschädigung (2/3), d.h. 66,67%

| | | |
|---|---|---|
| Ertragswert der baulichen Anlage zum Stichtag | = | 430.499 € |
| nicht zu entschädigender Gebäudeanteil (1/3), d.h. 33,33% | = | 143.500 € |
| Abzinsungsfaktor n = 27,97 Jahre & 3,00% | x | 0,437 |
| nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil (Minderung) | = | 62.776 € |

Hinweis(e)

Der Gebäudewertanteil orientiert sich am Gebäudeertragswertanteil. Dies ist damit begründet, dass im Sachwertverfahren ein Sachwertfaktor berücksichtigt wird, der sowohl auf den Bodenwert, als auch auf den alterswertgeminderten Gebäudesachwert wirkt. Die exakte Aufteilung ist unklar. Aufgrund der Tatsache, dass der Ertragswert den Sachwert hinreichend plausibilisiert, kann auf den Gebäudeertragsanteil abgestellt werden. Beide Bewertungsmethoden sind zudem gleichberechtigt! Der Zinssatz [i] im Abzinsungsfaktor orientiert sich am allgemeinen Kapitalmarktzinssatz zum Stichtag.

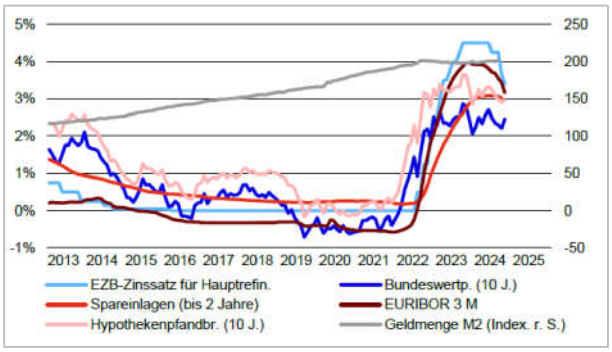



Abb. Zinssätze, Spareinlagen und Geldmenge | Quelle: Bundesbank

**Bewertung des Erbbaurechtes | Szenario 1**

Bewertung

**Szenario 1**

**Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV 2021)**

| | | |
|---|---|---|
| Wert des fiktiven Volleigentums | = | 690.000 € |
| abzgl. Bodenwertanteil im Volleigentum | ./. | 261.170 € |
| Gebäudewertanteil *(Rundungsabweichungen möglich)* | = | 428.830 € |
| zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts | + | 166.713 € |
| abzgl. abgezinste nicht zu entschädigende Wertanteile der baulichen Anlagen \| fiktiv ohne boG, da an anderer Stelle berücksichtigt | ./. | 62.776 € |
| (vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | = | 532.767 € |

**Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 49 ImmoWertV 2021)**

| | | |
|---|---|---|
| (vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | = | 532.767 € |
| objektbezogener Erbbaurechtsfaktor | x | 0,90 |

*Einflusskriterien (sachverständige Schätzung, keine abschließende Aufzählung)*

| | | |
|---|---|---|
| *[1] Nutzung und Lage* | [+] | *Wohnen, gute Lage* |
| *[2] regionaler Teilmarkt* | [+] | *überØ Immobiliennachfrage zum Stichtag* |
| | [i] | *Nachfrage bereits in Bewertungsparametern berücksichtigt* |
| *[3] Restlaufzeit EBR* | [-] | *RLZ kürzer als RND* |
| *[4] Höhe EBZ inkl. Wertsicherung* | [+] | *Erbbauzins = wirtschaftlicher Vorteil* |
| | [-] | *unregelmäßige Erbbauzinsanpassungen* |
| *[5] Höhe des unbelasteten Bodenwertes* | [i] | *tendenziell hohes Bodenwertniveau aufgrund Niedrigzinsphase* |
| *[6] Sonstiges* | [-] | *Privater Erbbaurechtsgeber, Rechtstreitigkeiten zw. Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer* |

| | | |
|---|---|---|
| Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 | x | 1,00 |
| (marktangepasster vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | = | 479.490 € |
| Summe an BoG (ohne Bezug zum EBR) | ./. | 314.000 € |
| (marktangepasster) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | = | 165.490 € |
| Betrag zur Rundung | ± | -490 € |
| **Vergleichswert des Erbbaurechts - gerundet** | **=** | **165.000 €** |

**Bewertungsparameter | Szenario 2**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Laufzeiten | **Beginn** des EBR | 11.11.1953 | Laufzeit des EBR bis WST | 71,03 Jahre |
| | **Ende** des EBR | 10.11.2052 | Restlaufzeit des EBR ab WST | 27,97 Jahre |
| | Wertermittlungsstichtag | 21.11.2024 | Gesamtlaufzeit des EBR | 99,00 Jahre |

***Hinweis(e)** : Abweichungen in den Nachkommastellen durch Rundungen möglich.*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Informationen | Erbbaurechtsgeber: | Privatperson | | |
| | Zustimmungsvorbehalte: | marktübliche u. übliche Zustimmungsvorbehalte | | |
| | Anpassungs-/Wertsicherungsklausel: | ohne | | |
| | Heimfallanspruch: | gegeben | | |
| | Entschädigung bei Zeitablauf: | 1/3 nicht zu entschädigen | | |
| | Vorrecht auf Erneuerung des EBR: | gegeben | | |
| | Möglichkeit des Abkaufs: | nicht gegeben | | |
| | Erbbauzins: | 107,10 DM bzw. | 54,76 € | vom 11.11.1953 |
| | 1. Erbbauzinsanpassung: | 455,90 DM bzw. | 233,10 € | vom 05.09.1990 |
| | 2. Erbbauzinsanpassung: | schuldrechtlich | 147,88 € | vom 26.11.2020 |

Hinweis(e) Es wird davon ausgegangen, dass die Erbbauzinsreallasten nicht zwangsversteigerungsfest vereinbart sind. Eine Regelung ist nicht vorhanden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der tatsächliche Erbbauzins dem rechtlich möglichen Erbbauzins entspricht. Die letztmalige Anpassung erfolgte am 26.11.2020.

Im Rahmen des Szenario 1 wird der Verkehrswert nach dem BauGB wie folgt

| Erbbauzins | | |
|---|---|---|
| dingliche Erbbauzinsreallast | 287,86 € | Summe Erbbauzins und dingliche Erbbauzinsanpassungen bis Stichtag |
| tatsächlicher Erbbauzins | 435,74 € | Delta schuldrechtliche Anpassung 147,88 € |
| vertraglich & gesetzlicher Erbbauzins | 435,74 € | Summe \| siehe Berechnung oben |
| letzte Erbbauzinsanpassung am: | 01.09.2023 | |

Hinweis(e) *Die Erbbauzinsreallasten sind nicht zwangsversteigerungsfest vereinbart.* ***Im Rahmen des Szenario 2 wird der Verkehrswert nach dem ZV wie folgt ermittelt. Das Bewertungsergebnis ist das sog. erbbauzinsfreie Erbbaurecht. Die übrigen Eingangsdaten sind gleich dem Szenario 1.***

Bodenwert EBR Nachstehend wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (BW-EBR) kalkuliert.

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwertanteil im Volleigentum | = | 261.170 € |
| "angemessener" Erbbauzinssatz **bei Neubestellung** | x | 4,00% |
| angemessener Erbbauzins p.a. | = | 10.447 € |
| abzgl. Erbbauzins p.a. \| **hier ohne, da "erbbauzinsfrei"** | ./. | 0 € |
| Differenzbetrag als wirtschaftlicher VORTEIL | = | 10.447 € |
| Rentenbarwert (V) bei 27,97 Jahren RLZ und 4,00 % Zins | x | 16,653 |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts *(d.h. kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins)* | = | 173.974 € |

Entschädigungen

| | | |
|---|---|---|
| Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjektes in Jahren | = | Ø 38,0 Jahre |
| Restlaufzeit (RLZ) des Erbbaurechts (EBR) in Jahren | = | 27,97 Jahre |

*Hinweis: RND > RLZ, d.h. die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ist länger als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags - Hinweise zu Entschädigung beachten!*

Art der Entschädigung: Teilentschädigung (2/3), d.h. 66,67%

| | | |
|---|---|---|
| Ertragswert der baulichen Anlage zum Stichtag | = | 430.499 € |
| nicht zu entschädigender Gebäudeanteil (1/3), d.h. 33,33% | = | 143.500 € |
| Abzinsungsfaktor n = 27,97 Jahre & 3,00% | x | 0,437 |
| nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil (Minderung) | = | 62.776 € |

Hinweis(e)

Der Gebäudewertanteil orientiert sich am Gebäudeertragswertanteil. Dies ist damit begründet, dass im Sachwertverfahren ein Sachwertfaktor berücksichtigt wird, der sowohl auf den Bodenwert, als auch auf den alterswertgeminderten Gebäudesachwert wirkt. Die exakte Aufteilung ist unklar. Aufgrund der Tatsache, dass der Ertragswert den Sachwert hinreichend plausibilisiert, kann auf den Gebäudeertragsanteil abgestellt werden. Beide Bewertungsmethoden sind zudem gleichberechtigt! Der Zinssatz [i] im Abzinsungsfaktor orientiert sich am allgemeinen Kapitalmarktzinssatz zum Stichtag.

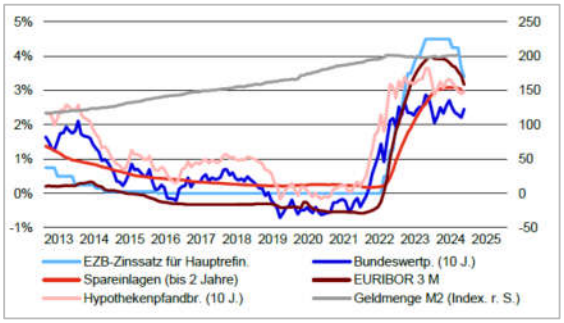



Abb. Zinssätze, Spareinlagen und Geldmenge | Quelle: Bundesbank

## Bewertung des Erbbaurechtes | Szenario 2

Bewertung

**Szenario 2**

**Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV 2021)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wert des fiktiven Volleigentums | | = | 690.000 € |
| abzgl. Bodenwertanteil Volleigentum | | ./. | 261.170 € |
| Gebäudewertanteil *(Rundungsabweichungen möglich)* | | = | 428.830 € |
| zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts | | + | 173.974 € |
| abzgl. abgezinste nicht zu entschädigende Wertanteile der baulichen Anlagen \| fiktiv ohne boG, da an anderer Stelle berücksichtigt | | ./. | 62.776 € |
| **(vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts als erbbauzinsfreies Erbbaurecht** | | = | **540.028 €** |
| Abschlag wegen Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. ErbbauRG im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG | 0,85% | ./. | 4.590 € |
| Spanne: *min. 500 € bzw. max. 25% des Barwertes der Reallasten inkl. Vormerkung d.h. max. 4.648 €* | | | |
| **(vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts als erbbauzinsfreies Erbbaurecht inkl. Abschlag nach §§ 5/7 ErbbauRG** | | = | **535.438 €** |

Hinweis(e)

Im Erbbaurechtsvertrag ist regelmäßig eine Zustimmung zu Belastungen in Abt.-III des Erbbaugrundbuchs vereinbart. In diesem Fall entsteht im Zusammenhang mit dem „erbbauzinsfreien Erbbaurecht" die Situation, dass der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) für die Restlaufzeit des Erbbaurechtes vom Ersteher keine Erbbauzinsen erhält und darauf auch keinen Anspruch mehr hat, aber ihm dennoch die Zustimmung zur Eintragung von Belastungen des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten erteilen soll. Regelmäßig wird eine derartige Zustimmung verweigert, sodass diese gerichtlich ersetzt werden muss. Hierfür ist eine Wertminderung zu berücksichtigen. Diese Wertminderung wird i.d.R. mit 2,0% pauschal berücksichtigt und liegt in einer Spanne von min. 500 € und max. 25% des Wertes der Reallast(en) plus Vormerkung (Berechnung siehe oben).

**Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts (§ 49 ImmoWertV 2021)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| (vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts als erbbauzinsfreies Erbbaurecht inkl. Abschlag nach §§ 5/7 ErbbauRG | | = | 535.438 € |
| objektbezogener Erbbaurechtsfaktor | | x | 0,90 |

*Einflusskriterien (sachverständige Schätzung, keine abschließende Aufzählung)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *[1]* | *Nutzung und Lage* | [+] | *Wohnen, gute Lage* |
| *[2]* | *regionaler Teilmarkt* | [+] | *überØ Immobiliennachfrage zum Stichtag* |
| | | [i] | *Nachfrage bereits in Bewertungsparametern berücksichtigt* |
| *[3]* | *Restlaufzeit EBR* | [-] | *RLZ kürzer als RND* |
| *[4]* | *Höhe EBZ inkl. Wertsicherung* | [+] | *Erbbauzins = wirtschaftlicher Vorteil* |
| *[5]* | *Höhe des unbelasteten Bodenwertes* | [i] | *tendenziell hohes Bodenwertniveau aufgrund Niedrigzinsphase* |
| *[6]* | *Sonstiges* | [-] | *Privater Erbbaurechtsgeber, Rechtstreitigkeiten zw. Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 | | x | 1,00 |
| (marktangepasster vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | | = | 481.894 € |
| Summe an BoG (ohne Bezug zum EBR) | | ./. | 314.000 € |
| (marktangepasster) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts | | = | 167.894 € |
| Betrag zur Rundung | | ± | 106 € |
| **Vergleichswert des Erbbaurechts - gerundet sog. erbbauzinsfreies Erbbaurecht** | | = | **168.000 €** |

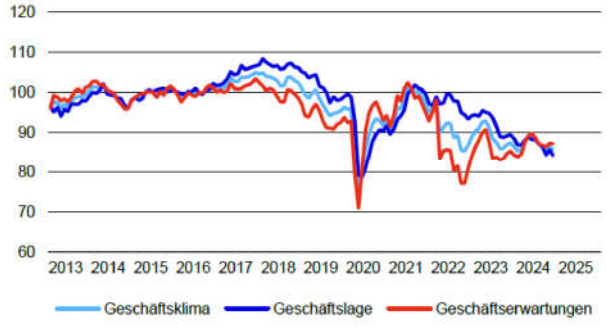
# 15 Allgemeine Wertverhältnisse

### Allgemeines

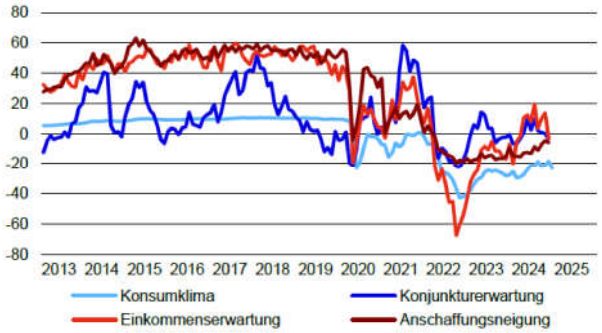
Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

### Wirtschaftsumfeld

Überwiegend volatiles und heterogenes Wirtschaftsumfeld.




**ifo Geschäftsklimaindex** | Das ifo Geschäftsklima basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes.




**GfK Konsumklima** | Die Ergebnisse basieren auf monatlich rund 2.000 Verbraucherinterviews, die im Auftrag der EU-Kommission durchgeführt werden. Werte über 0 zeigen an, dass Verbraucher optimistisch sind.

### Zinsumfeld

Im Laufe des Jahres 2022 haben sich die Baufinanzierungszinsen aufgrund von Inflation, Inflationserwartungen, gestiegenen Kapitalmarkt- und Leitzins deutlich verteuert.

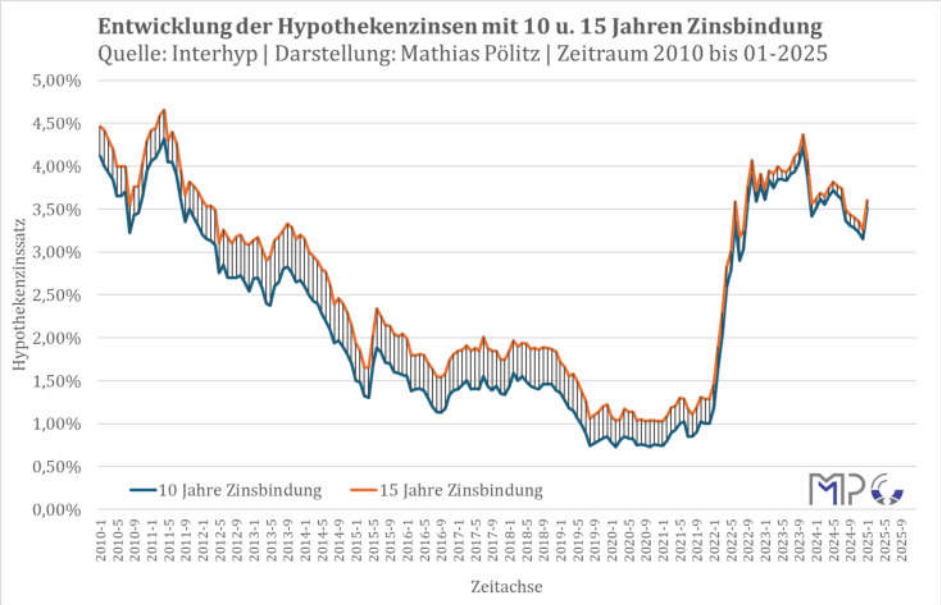



Abb. Entwicklung der Hypothekenzinsen Wohnbaukredite zw. 01-2010 und 01-2025

Im Vergleich von Januar (rd. 1,0% bei ZB 10 Jahre) zum vierten Quartal 2022 (bis zu 4,0% bei ZB 10 Jahre) bedeutet dies ein Anstieg von rd. 300%. Aufgrund der Fremdkapitalabhängigkeit von Immobilien hat dieser – so noch nie dagewesene - Sachverhalt einen direkten Einfluss auf die Erschwinglichkeit beim Erwerb von Immobilien. Diese Situation war für die Anbieter und Nachfrager neu, sodass sich dieser Umstand insbesondere nicht in den Marktdaten mit Bezug zum Jahr 2020-2021 (bzw. bis Q2:2022) widerspiegelt. Seit 2024 pendelt das Hypothekenzinsniveau um etwa 3,5% (ZB 10 Jahre) +/- etwa 0,5%-Punkte.

Wertung

Der Immobilienmarkt ist ein schwerfälliger Markt, was bedeutet, dass dieser „Spätzykliker" länger benötigt, um Reaktionen zu zeigen. Verändern sich jedoch die Einflussfaktoren für die Marktteilnehmer umfangreich und nachhaltig dauerhaft, so verändern sich *mit einer deutlichen Verzögerung* die Immobilienpreise als Reaktion hierauf.

Für das Jahr 2024 sind die Handelsvolumen zurückgegangen. Das regionale Angebotsvolumen hat zugenommen. Darüber hinaus ist mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

Die Hinweise zur Preisniveauentwicklung sind zu beachten.

**Preisniveauentwicklung**

Untenstehende Grafiken verdeutlichen die Preisdynamik der jüngeren Vergangenheit. Als Quelle werden die Daten des vdp (Verband Deutscher Pfandbriefbanken) und von Europace (unabhängige Immobilienfinanzierungsplattform) herangezogen. Bei den Daten handelt es sich um jeweils durchschnittliche Preisentwicklungen. Diese wird getragen von den Metropolen und gebremst von den ländlichen Regionen.

vdp

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die reine Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

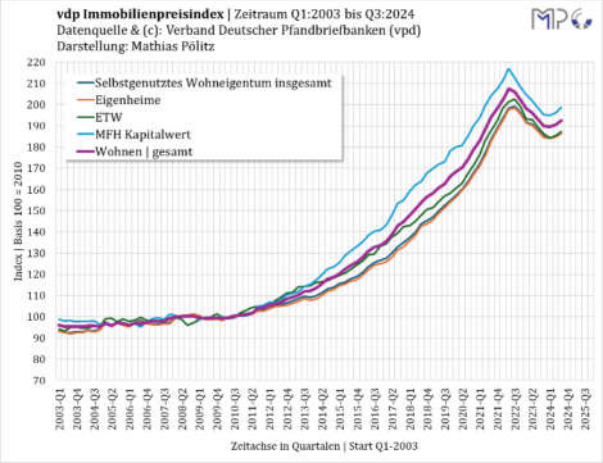



Abbildung: Preisentwicklung Wohnimmobilienmarkt
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q3:2024 | Basis 2010

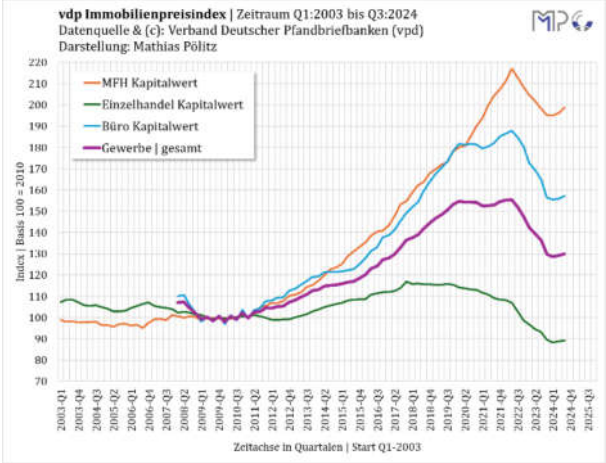



Abbildung: Preisentwicklung Wohn-/Gewerbe
Quelle: vdp-Immobilienpreisindex Q3:2024 | Basis 2010

Europace

Der EPX hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund **20 Prozent** aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005

gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben. Ziel dieser hedonischen Regressionsanalyse ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Der Gesamtindex besteht aus den Daten der Einzelindizes für Bestands- und Neubauhäuser sowie für Eigentumswohnungen und wird monatlich veröffentlicht.

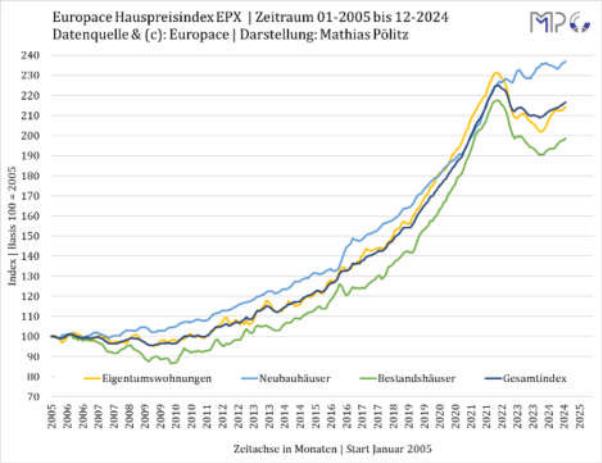



Abb. eigene Darstellung | Datenstand 12-2024
Datenquelle: Europace

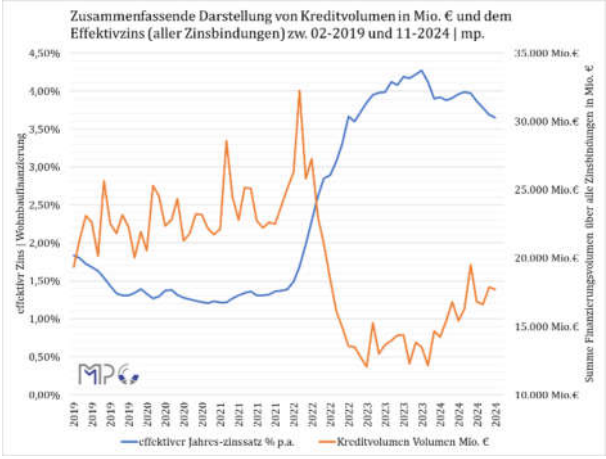



Abb. Finanzierungsvolumen und Ø Hypothekenzinssatz
Quelle: Bundesbank | eigene Darstellung

Hinweis

Aus der obigen Grafik ist beginnend ab Juli 2022 eine Preistrendumkehr in Form eines Abknickens der Indexreihe dokumentiert. Zum Datenstand 12/2024 sind – bis auf den Neubau – alle Teilmärkte betroffen. Ausgehend vom Höchststand und geringstem Indexstand hat sich der Immobilienmarkt wie folgt entwickelt:

| Objektarten | Eigentumswohnungen | Neubauhäuser | Bestandshäuser | Gesamtindex |
|---|---|---|---|---|
| MIN Indexpunkte | 95,24 | 98,96 | 86,65 | 95,5 |
| MAX Indexpunkte | 231,29 | 236,91 | 217,47 | 224,87 |
| Ist Indexstand per **12:2024** (Stand) | 214,16 | 236,91 | 198,70 | 216,59 |
| Veränderung (Max zu Stand) | -7,41% | 0,00% | -8,63% | -3,68% |
| Veränderung (Min zu Stand) | 125% | 139% | 129% | 127% |
| Veränderung (Min zu MAX) | 143% | 139% | 151% | 135% |

Handelsvolumen

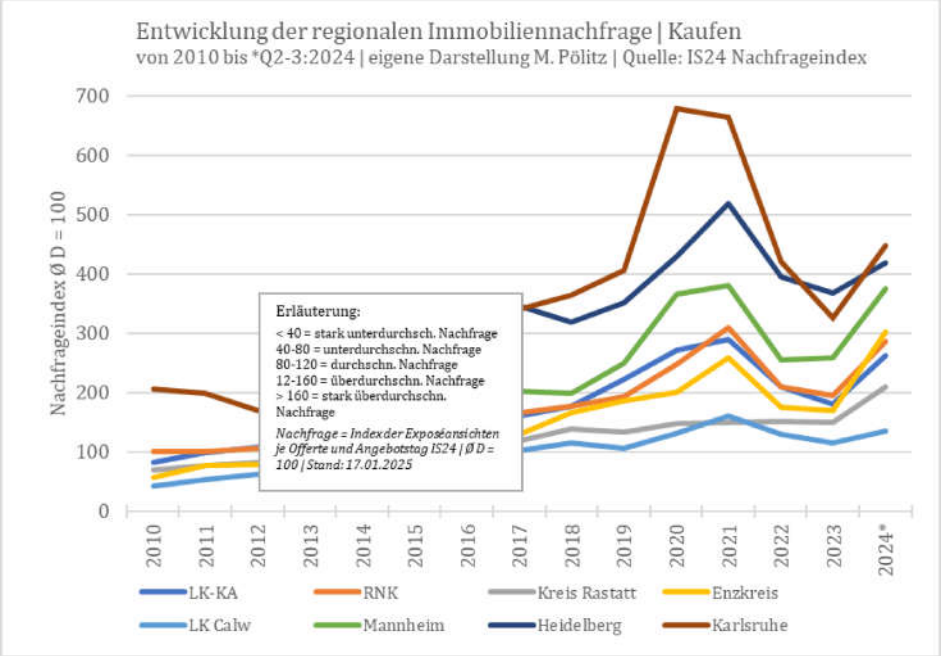
Aus den Indexzahlen ist das **Handelsvolumen** nicht abzulesen. Nach den Daten der Bundesbank ist das Kreditvolumen aller besicherten Wohnbaukredite in Deutschland von März 2022 mit Höchststand i.H.v. 32.270 Mio. € zum Jahr 2024 auf ein Niveau zw. 12.000 bis 19.500 Mio. € gefallen.

**Entwicklung der Immobiliennachfrage**

Ausgangsbasis

Nachstehend wird die Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Immobilien im Zeitverlauf sowie in Bezug auf Stadt- und Landkreise dargestellt. Die Nachfrage bzw. das Interesse an Immobilien wird dabei durch die Ansichten von Exposés je Angebot und Angebotstag gemessen. Aufgrund der Art der Messung handelt es sich um einen **Frühindikator** der Immobiliennachfrage. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Bezogen auf das Jahr 2023 ist ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dennoch befinden sich die regionalen Nachfragen – außer die Landkreise Rastatt und Calw sowie nach aktuellen Erkenntnissen – noch im Bereich der überdurchschnittlichen Nachfrage. Im ersten Halbjahr 2024 ist eine Belebung der Nachfrage zu verzeichnen. Nicht abgebildet wird, in welche Immobilienkategorie sich die Nachfrage fokussiert.




Quelle: ongeo IS24 | eigene Darstellung

**Demografie**

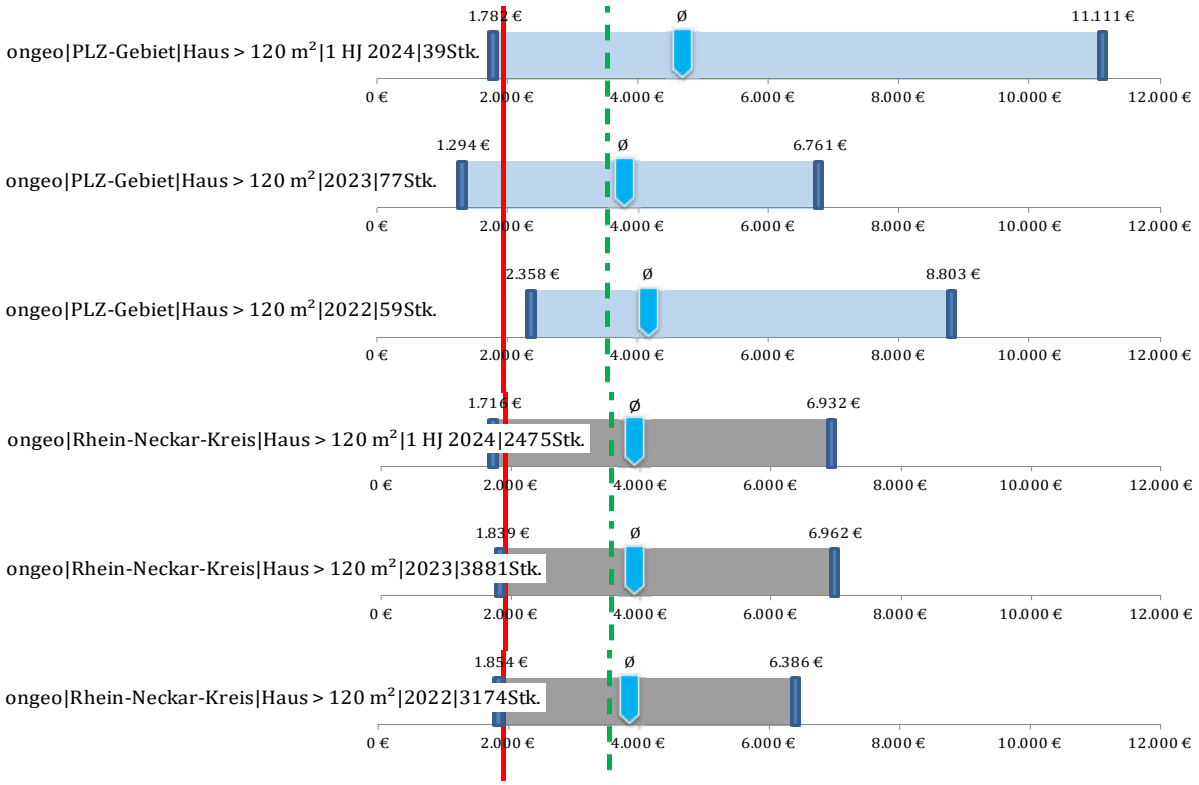
Die demografische Situation wird als überwiegend stabil eingeschätzt.

# 16 Immobilienmarkt

Die Marktgängigkeit einer Immobilie beschreibt die Investitionsbereitschaft potenzieller Käufer/Investoren und somit welche Nachfrage das Objekt am Markt findet. Hierunter ist der freihändige Verkauf ohne Zwang in einer angemessenen Vermarktungszeit zu verstehen.

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse können im Einzelfall die individuelle Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Diese Faktoren bleiben unberücksichtigt.

In der nachstehenden Grafik wird das ermittelte Wertniveau (maßgeblicher Verfahrenswert) in die marktüblichen Preisspannen verschiedener Immobilienteilmärkte eingesetzt. Die unterschiedlichen Spannen zeigen deutlich die Heterogenität des Immobilienmarktes. **Betrachtet wird der wohnwirtschaftliche Gesamtmarkt, d.h. Bestand und Neubau.** Die jeweiligen Quellen sind angegeben.




Hinweise

Unter Berücksichtigung der *objektspezifischen Bewertungsparameter* und der Teilmarktspannen befindet sich das Objekt im fiktiven Volleigentum im **unteren/mittleren Bereich** der marktüblichen Preisspannen.

- ☑ Der graue Balken gibt die Marktpreisspanne der jeweiligen Quelle an.
- ☑ Die blauen Markierungen geben die Spannengrenzen in €/m² an.
- ☑ Der hellblaue Pfeil gibt den Mittelwert (Ø) der jeweiligen Quelle an.
- ☑ Die rote Linie gibt das ermittelte Wertniveau mit BoG an.
- ☑ Die grüne Linie gibt das ermittelte Wertniveau ohne BoG an.

Wichtig >>

Sofern es sich nicht um tatsächliche Verkaufsfälle handelt, verstehen sich die Marktdaten als statistisch aufbereitete Angebotspreise vor Verhandlung und Abschluss. Da es sich hierbei um keine hedonisch aufbereiteten Daten handelt, welche ausschließlich die Preissteigerung messen, sind die Preisverhältnisse bzw. Preisspannen auch durch die jeweils regional angebotenen Objekte und Objektqualitäten beeinflusst. Darüber hinaus spiegelt das Angebotspreisniveau lediglich *eine* Marktseite. Bei konstanten bzw. wenig volatilen Einflussfaktoren auf die Nachfrage bildet sich das Preisniveau entsprechend.

Nach Erkenntnissen von bspw. Sprengnetter besteht für das Jahr 2024 eine erhebliche Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und den tatsächlich realisierten Kaufpreisen. Nach deren Analyse liegt die Abweichung bei etwa 10% (Quelle: Immo Insights von Sprengnetter). In den Marktverhältnissen des Jahres **2024** müssen sich demnach die Anbieter der gefallenen Nachfrage unterordnen (sog. Käufermarkt).

Es musste beginnend mit dem **Jahr 2021** und bis zum **ersten Halbjahr 2022** festgestellt werden, dass einzelindividuelle Kaufpreisentscheidungen als Ergebnis einer konkreten Verhandlung zwischen den Vertragsparteien teilweise deutlich über dem objektiven Wertniveau lagen. Diese einzelindividuellen und objektiv tlw. nicht nachvollziehbaren Preisentscheidungen gänzlich unbekannter Marktakteure spiegeln sich im Wertansatz nach Definition des Verkehrswertes nicht wieder.

zum Jahr 2023

Die Überbewertungen in den Städten gingen 2023 deutlich zurück. Schätzergebnisse der Bundesbank[3] zeigen, dass die Preise für Wohnimmobilien in den Städten zwischen 15% und 20% über demjenigen Niveau lagen, das aufgrund soziodemografischer und wirtschaftlicher Fundamentaldaten angemessen ist. Besonders stark war der Rückgang in den sieben Großstädten. Das Kaufpreis- Jahresmiete- Verhältnis bei Wohnungen in den Städten lag etwa 20% über seinem längerfristigen Mittelwert. Das gesamtwirtschaftliche Kaufpreis- Einkommen- Verhältnis übertraf 2023 den Referenzwert um gut 20%. **Die Langfristbeziehung zwischen Immobilienpreisen, Zinsen und Einkommen zeigt für das Jahr 2023 Überbewertungen in einer Spanne von 10% bis 15% an.** In der Gesamtschau dürften die Überbewertungen trotz beträchtlicher Ermäßigung noch nicht vollständig abgebaut sein. Damit besteht auch weiterhin ein gewisses Risiko von Preiskorrekturen.

[3] Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2024, 76. Jahrgang Nr. 2

# 17 Verkehrswertableitung

**Definition**

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

**Bewertungsergebnisse**

Nachstehend sind die Bewertungsergebnisse als **marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte** dargestellt.

| marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte **im Volleigentum** | | |
|---|---|---|
| Sachwert | maßgebliche Bewertungsmethode | 690.000 € |
| Ertragswert | plausibilisierende Bewertungsmethode | 690.000 € |

0,00 % beträgt die Abweichung zw. den Bewertungsergebnissen

BoG (Sonderwerte)

Auf Basis des maßgeblichen vorläufigen und marktangepassten Verfahrenswertes werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd oder werterhöhend berücksichtigt.

Nach Würdigung dieser Zu-/Abschläge leitet sich der Verfahrenswert und sodann der Verkehrswert wie folgt ab.

| maßgeblicher vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert | | | 690.000 € |
|---|---|---|---|
| Abschlag für: | gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten | -3,0% | -21.000 € |
| Abschlag für: | gebäudespezifische Zustandsbesonderheiten | -0,4% | -3.000 € |
| Abschlag für: | Underrent | -42,0% | -290.000 € |
| maßgeblicher Verfahrenswert inkl. Zu-/Abschläge | | | 376.000 € |
| Betrag zur Rundung (+/-) | | | 0 € |
| Verfahrenswert = Verkehrswert - gerundet | | | 376.000 € |

**Verkehrswertableitung**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ausführungen, der vorgenommenen Ermittlungen und unter Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes

| | |
|---|---|
| Grundstück \| Flst. Nr. | Erbbaurecht an 3387/10 |
| Adresse | Blumenstraße 33 in 69226 Nußloch |
| Objektart | Wohnimmobilie \| Erbbaurecht, Zweifamilienhaus mit Garage |
| zum Stichtag | 21.11.2024 |

| | |
|---|---|
| Verkehrswert nach BauGB \| Erbbaurecht | 165.000 € |
| Verkehrswert nach ZVG \| erbbauzinsfreies Erbbaurecht | 168.000 € |
| Verkehrswert nach BauGB \| Volleigentum | 376.000 € |
| *Verkehrswert \| Volleigentum in €/m² Mietfläche* | *1.938 €/m²* |
| *Verkehrswert \| Volleigentum als x-faches des JRoE* | *14,1-faches* |

Hinweis

Das Underrent besitzt einen erheblichen Wertminderungsumfang auf den Verkehrswert. Ohne Berücksichtigung des Underrents lägen die Bewertungsergebnisse nachrichtlich in folgenden Höhen:

- Erbbaurecht nach BauGB, d.h. 165.000 € zzgl. 290.000 € = 455.000 €
- Erbbaurecht nach ZVG, d.h. 168.000 € zzgl. 290.000 € = 458.000 €
- Volleigentum nach BauGB, d.h. 376.000 € zzgl. 290.000 € = 666.000 €

Abschließend wird auf die Prämissen innerhalb der Bewertung hingewiesen. Diese wären:

- Prämisse zu vollständig erhobenen u. gänzlich endabgerechneten Erschließungsbeiträgen.

**Schlussbemerkungen**

Das vorliegende Wertgutachten wurde vom Verfasser auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden, unterstellt vollständigen Daten und Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben erstellt. Die Erstellung erfolgte unabhängig und ohne persönliches Interesse nach bestem Wissen. Mit der Unterschrift bestätigt der Sachverständige, dass keine Ablehnungsgründe – insbesondere wegen Befangenheit – bestehen.

Die Unterschrift des Sachverständigen befindet sich auf dem Deckblatt.

# 18 Bilderprotokoll

**Außenansichten**



Straßenansicht



straßenseitiger Giebel



Straßen-/Seitenansicht



Dacheindeckung und Dachentwässerung



Außenputz



keine Rollläden



Hauptzugang, Eingangstreppe mit Überdachung



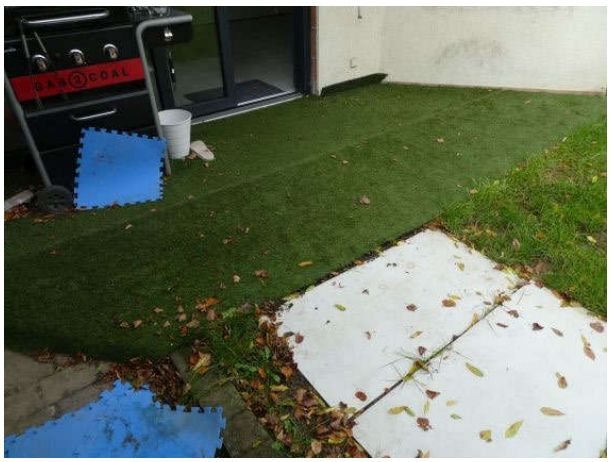
Teilrückansicht



Rückansicht



Dacheindeckung rückwärtiger Anbau



Terrasse bei Wohnzimmer

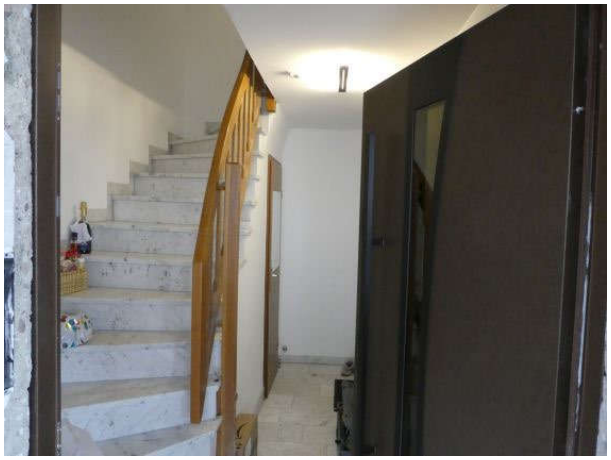


Fliesenboden unter Dämmung und Rasenteppich

**Erdgeschoss**



Granitbelag, Holzgeländer



Treppenhaus, Massivtreppe, Holzgeländer, Leichtmetalltüre

**Hauptwohnung | Erdgeschoss**



Diele, großformatige Steinzeugfliesen



wie nebenstehend Blick 180 ° gedreht



Dusch-Bad



WC und Urinal wandhängend



Dusche bodeneben



Waschtisch



Küche | Einbauküche nicht bewertungsgegenständlich



Blick 180° gedreht | offenes Esszimmer



Verteilung der Fußbodenheizung



eingebauter Schrank /Teil der Küche



Zwischensicherung im Erdgeschoss



Schalter – exemplarisch



Wohnzimmer



wie nebenstehend, Blick 90° links



Wohnzimmer



Treppenaufgang ins OG

**Hauptwohnung | Obergeschoss**



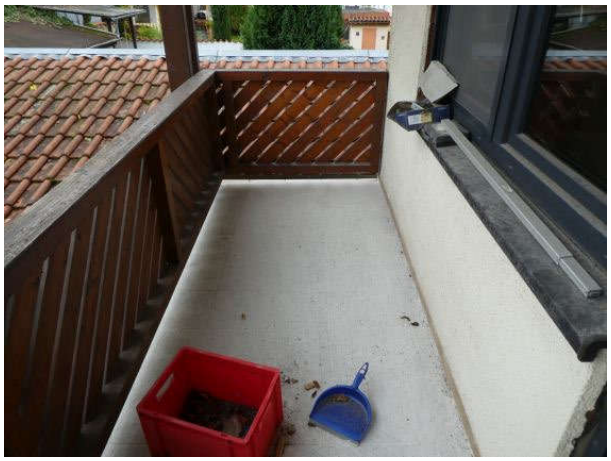
Diele, Pfeil zeigt Treppenaufgang



rückwärtiges Schlafzimmer, Vinylboden



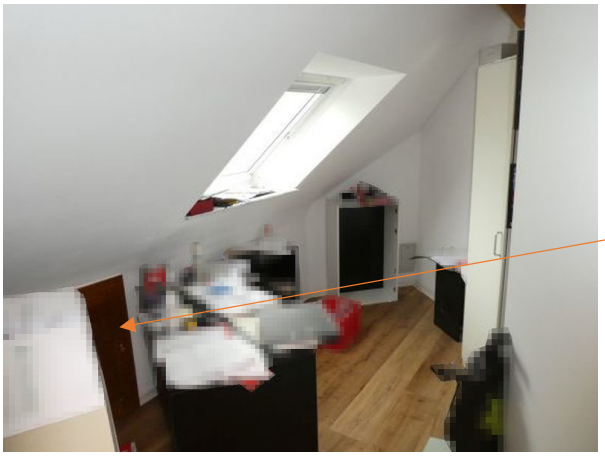
Fenstertüre zum Balkon



Balkon bei Schlafzimmer



Schalter und Thermostat



Kleiner Individualraum (Büro)



Blick in die Abseite



Hauswirtschaftsraum



mit WC



Diele (links Individualzimmer | rechts weiter Diele)



Zwischensicherungen im Obergeschoss



Verteilung der Fußbodenheizung



Diele (links Zimmer | rechts Bad)



Diele mit Zugang zum Treppenhaus (zweiter Zugang)



Badezimmer



Badezimmer



wie nebenstehend



Dusche



bodenebene Dusche

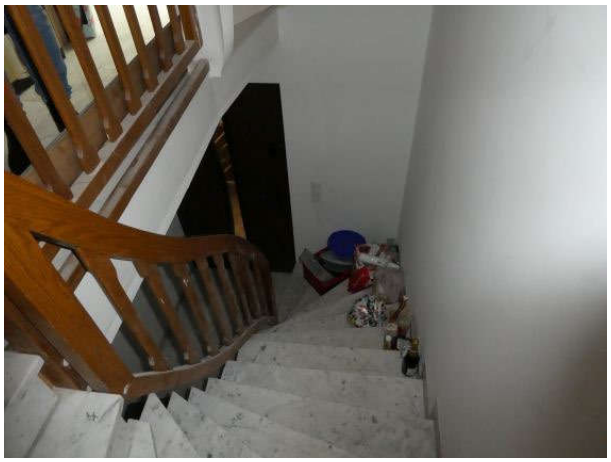


Straßenseitiges Individualzimmer



Stecker und Schalter – exemplarisch

**Nebenwohnung | Dachgeschoss**



Treppenhaus



Zwischensicherung für Dachgeschoss im Treppenhaus

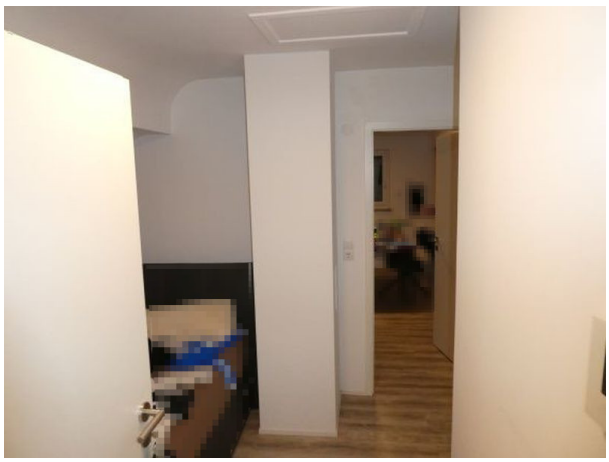


Bodenbelag im Treppenhaus

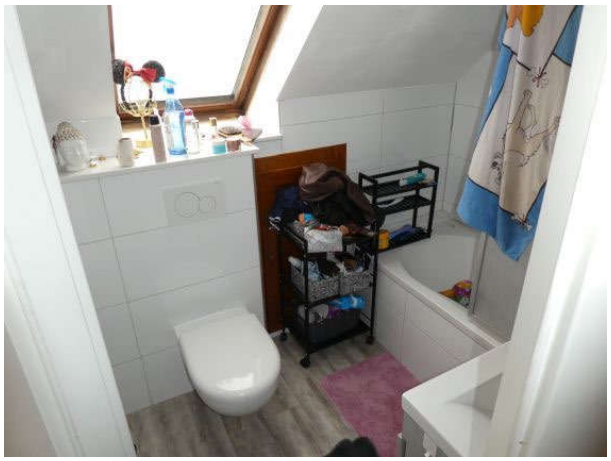

Balkon außerhalb der abgeschlossenen Wohnungen


Treppenaufgang, Wandputz

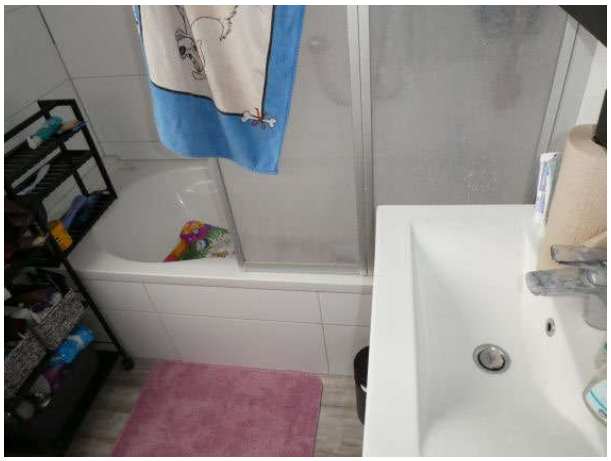

einzelnes Holzrahmenfenster aus 1975


Zugang in einen Individualraum (Schlafen)


Vinylboden



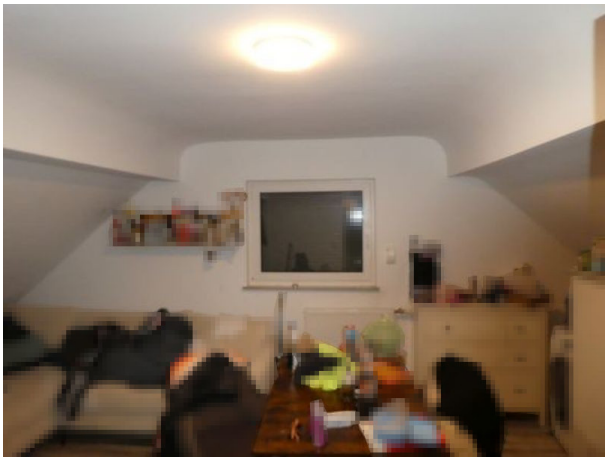
Badezimmer



wie nebenstehend



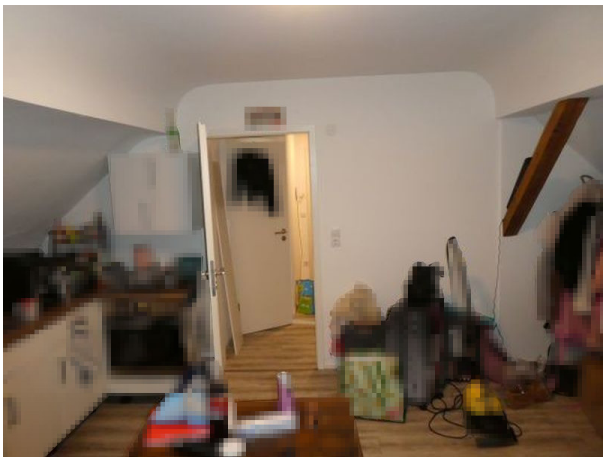
Dachflächenfenster aus Holz, Färbung vorhanden!



Individualzimmer mit offener Küche



Flachheizkörper und Rollladen

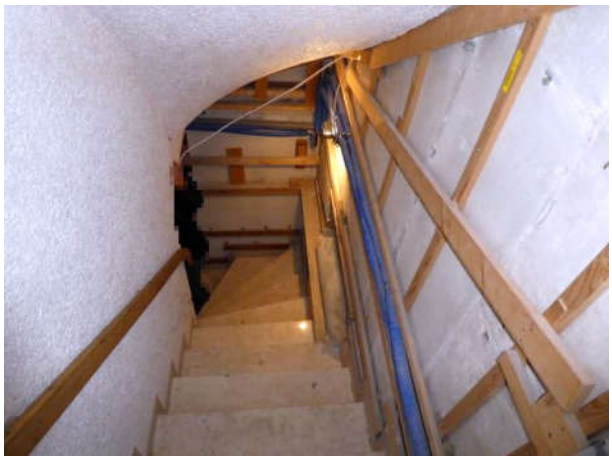


Individualzimmer mit offener Küche | wie oben Blick 180° gedreht

**Kellergeschoss**



Zugang vom Treppenhaus (Pfeil)



Treppenabgang



Hauptsicherungen und Zählerkasten



Erschließungsflur im Keller, Fliesen



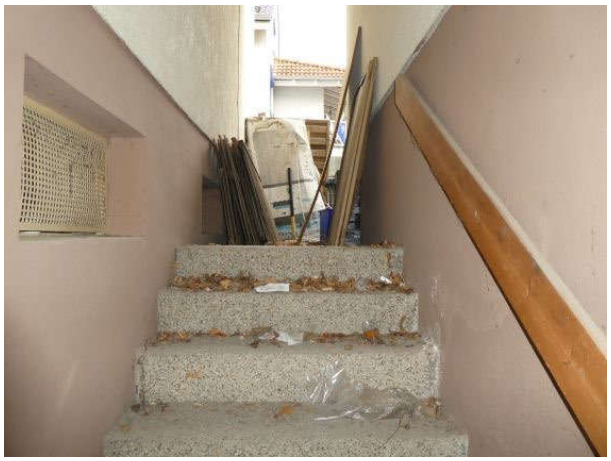
Safe unterhalb der Treppe



Individualkeller mit Außenzugang



Außenzugang, Leichtmetalltüre mit Drahtglas



Kelleraußentreppe



Kellerraum



wie nebenstehend, Strom-/Wasseranschluss



Wie vorstehend, Medienanschlüsse



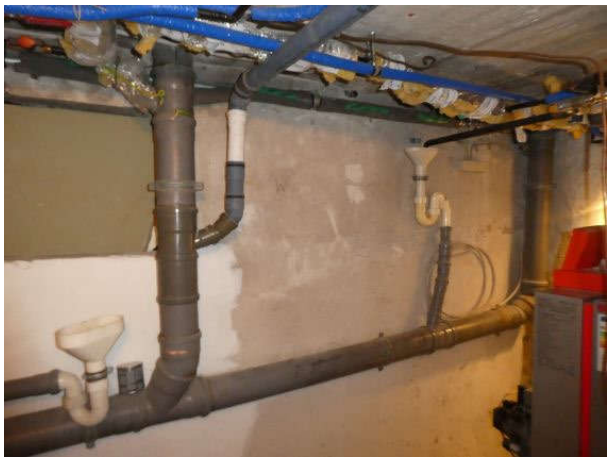
hochwertige Medienverteilung im Gebäude



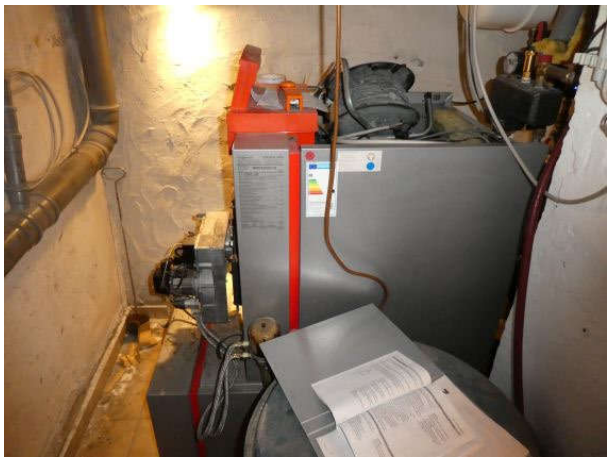
Heizungsraum



Verrohrung



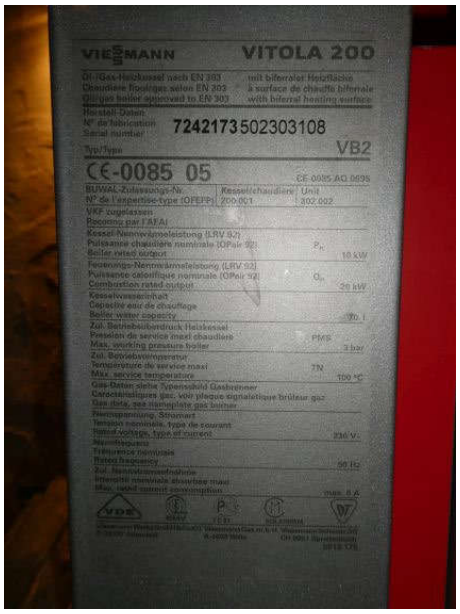
Abwasserverrohrung



Öl-Zentral-Heizung




Energielabel



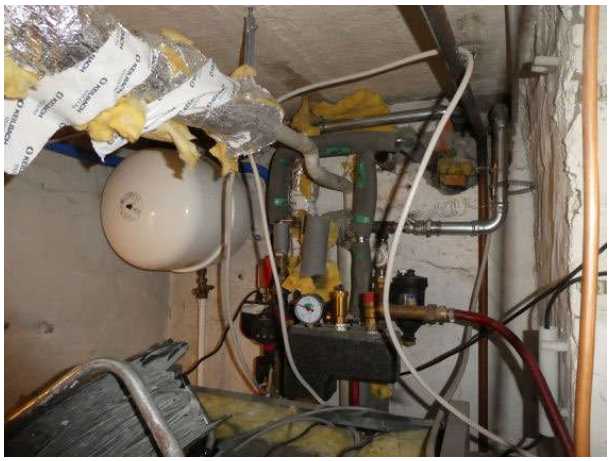

Plakette



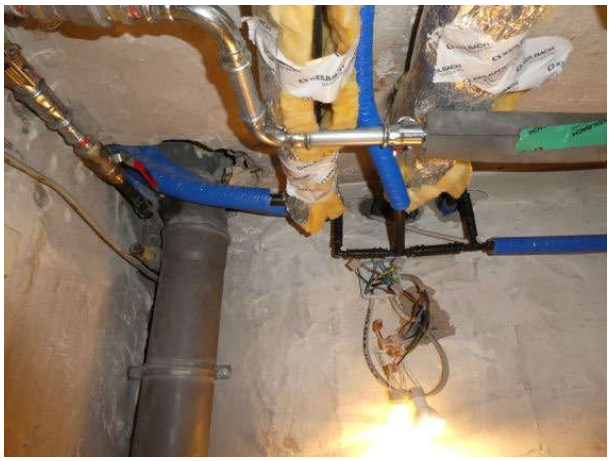

Steuer-/Mess- und Regeleinheit



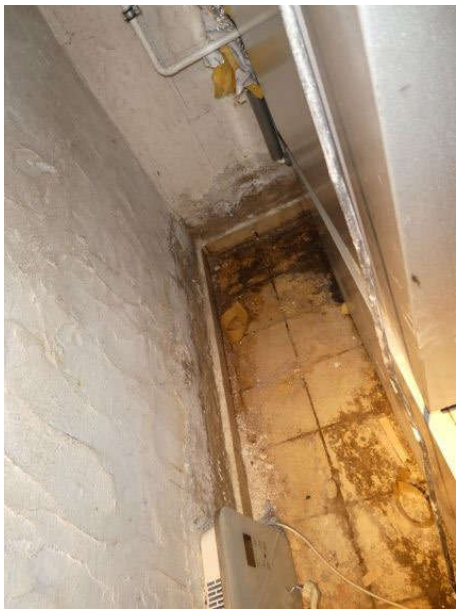

Plakette des Brenners | Einbaujahr 2005



Verrohrung



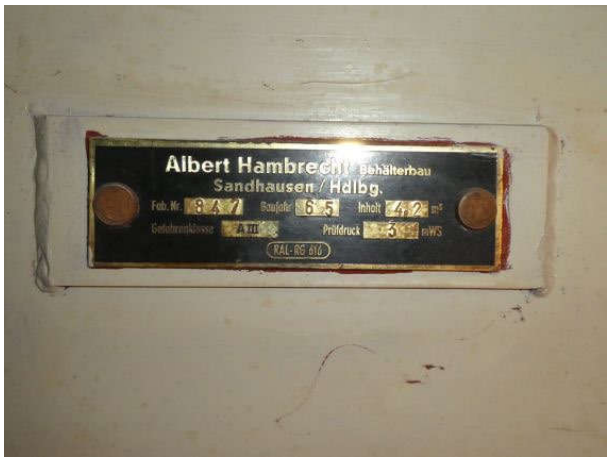
wie nebenstehend



Farb-/Putzablösungen neben Heizung



Öltankraum



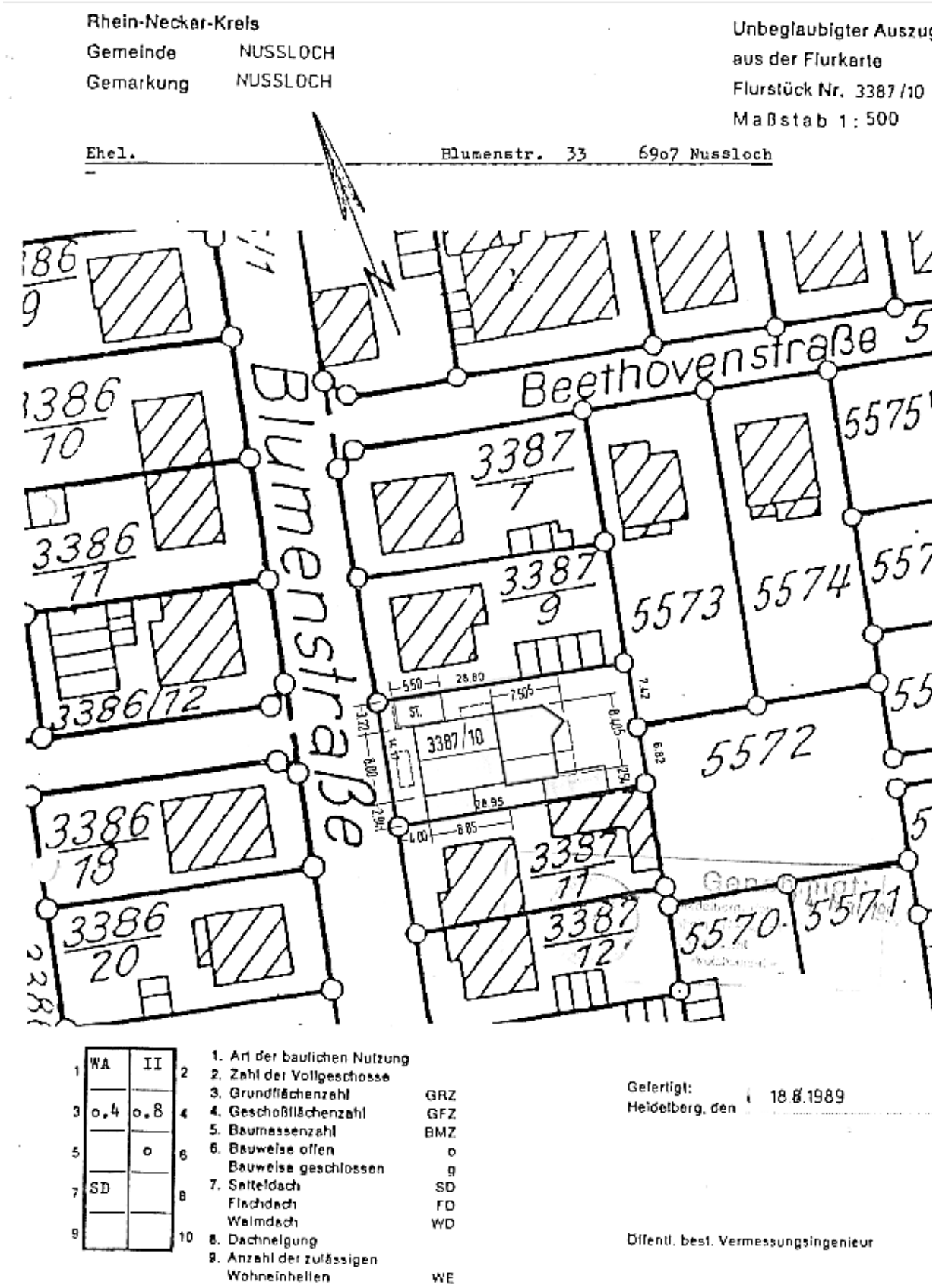

Plakette Öltank 4,2 m³ Baujahr 1965



Wasserenthärtungsanlage

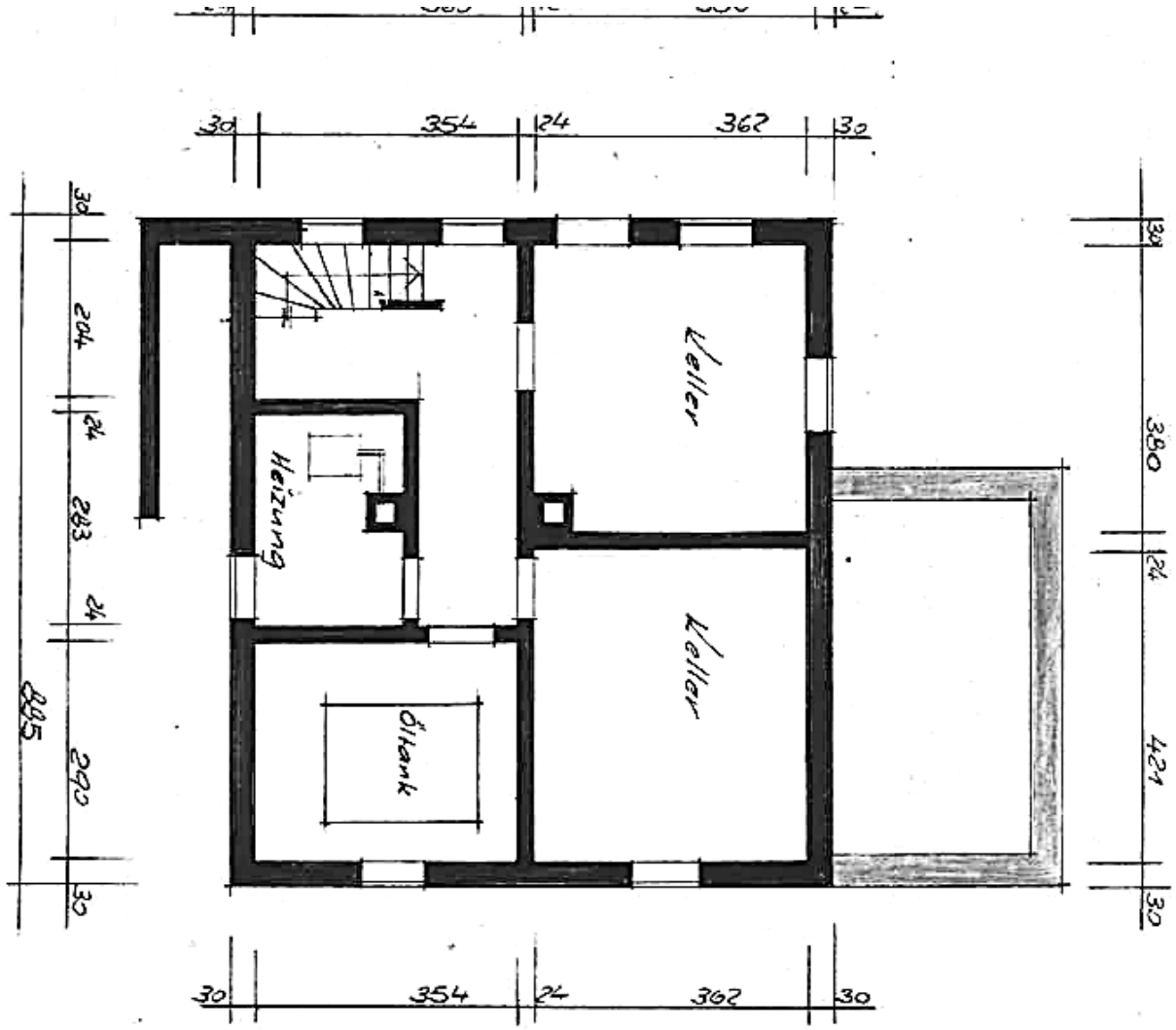
# 19 Anlagen

**Lageplan**



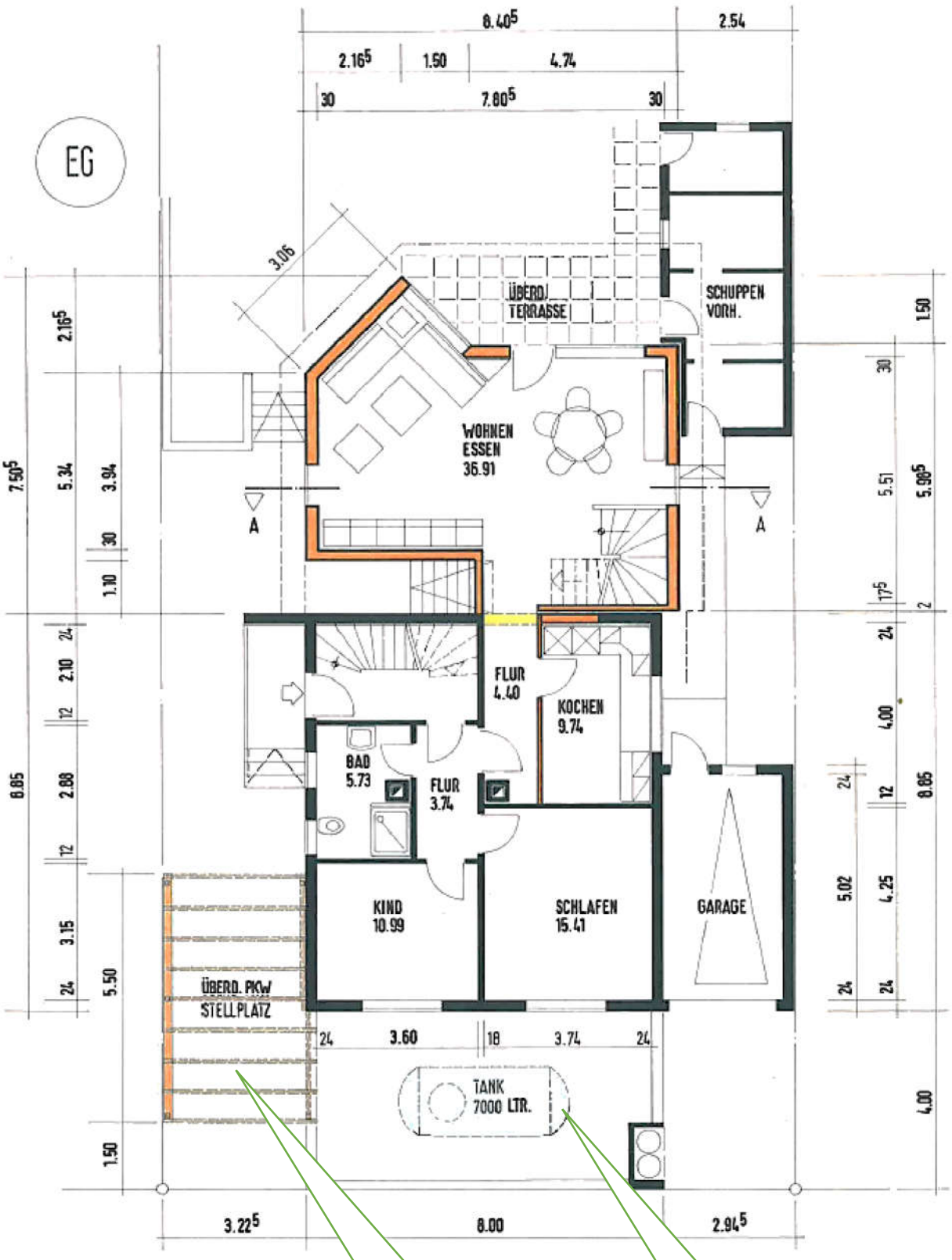

Lageplan unmaßstäblich

**Kellergeschoss**



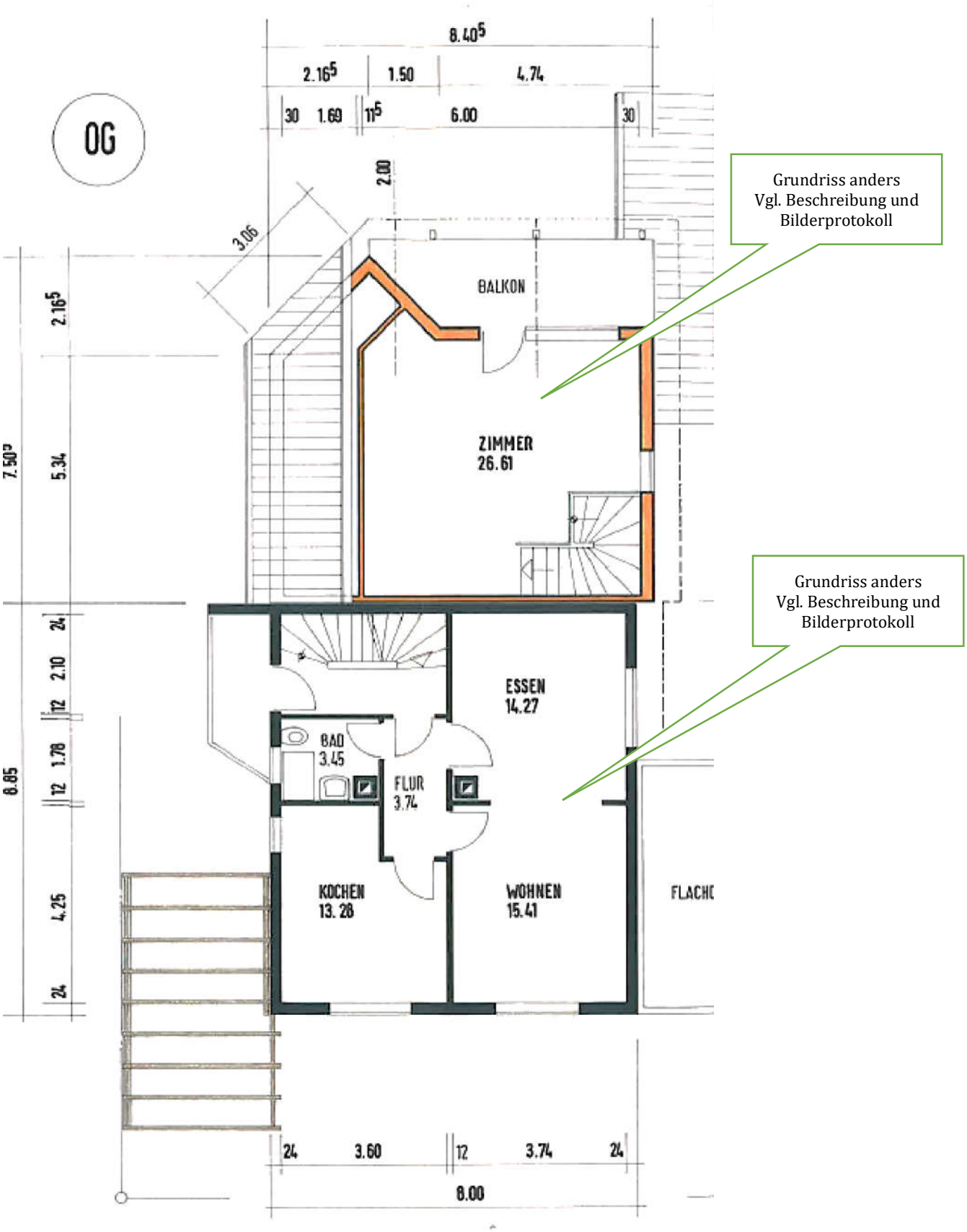

Grundriss unmaßstäblich

**Erdgeschoss**



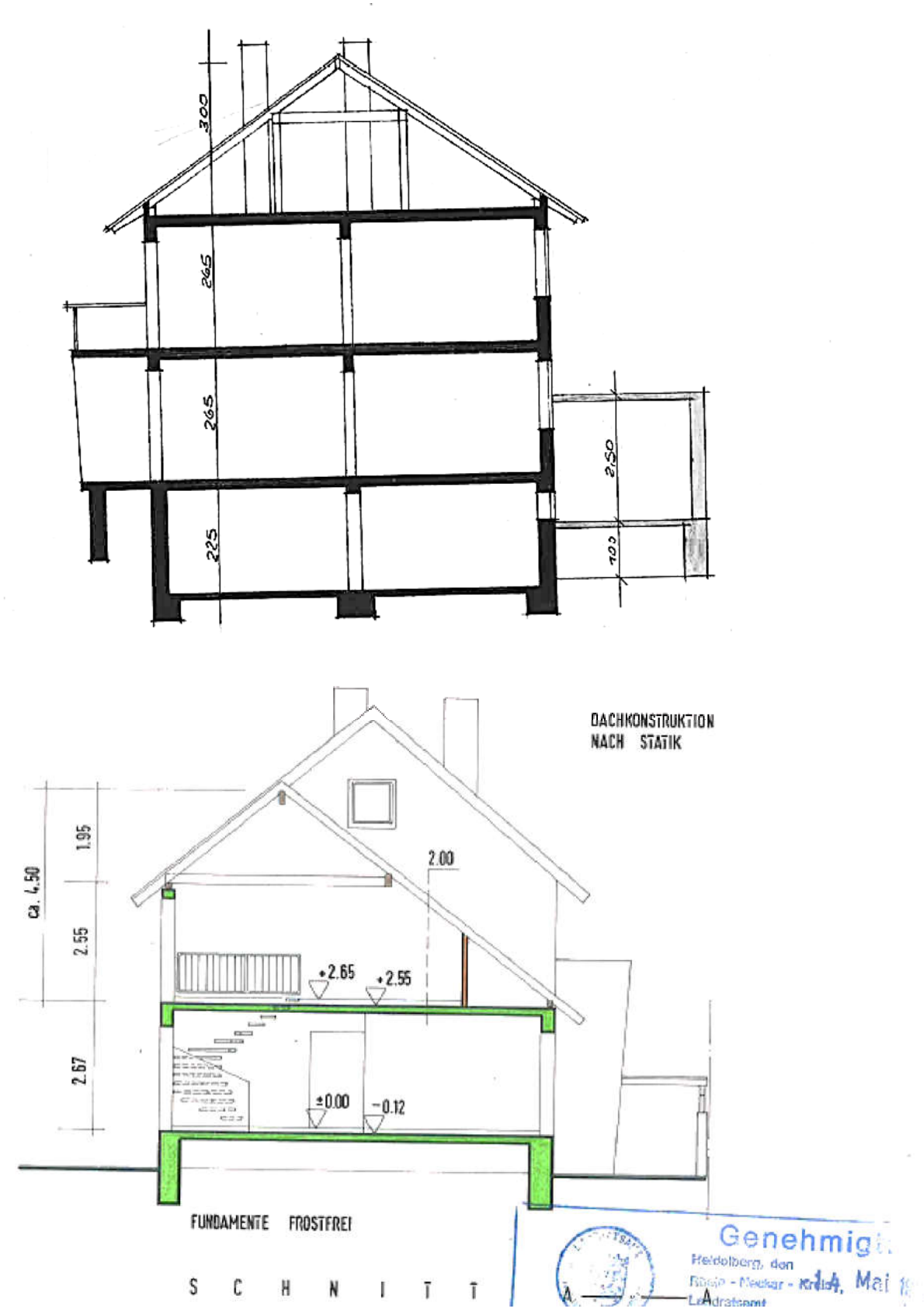

Grundriss unmaßstäblich

**Obergeschoss**




Grundriss unmaßstäblich

**Gebäudeschnitt**




Darstellung unmaßstäblich

**Ansichten**







Darstellung unmaßstäblich

## Flächen

Berechnung zur Baueingabe der 6907 Nußloch — Blumenstraße 33,

Berechnung der bebauten Fläche, alt:

ERDGESCHOSS:
8,00 x 8,85 = 70,80 qm Abgang — GRZ = 0,17

Berechnung der bebauten Fläche, neu:

ERDGESCHOSS:
wie alt = 70,80 qm
+ $8,40^5 \times 7,50^5$ = 63,08 "
- $1,50^5 \times 1,50^5 \times 1/2$ = 1,13 "
- $2,16^5 \times 2,16^5 \times 1/2$ = 2,34 "
- 4,74 x 1,50 = 7,11 "
= 123,30 qm Zugang — GRZ = 0,3

Berechnung der Geschoßfläche, alt:

ERDGESCHOSS:
wie bebaute Fläche, alt = 70,80 qm
OBERGESCHOSS:
8,00 x 8,85 = 70,80 "
= 141,60 qm Abgang — GFZ = 0,34

Berechnung der Geschoßfläche, neu:

ERDGESCHOSS:
wie beb. Fläche, alt = 70,80 qm
+ $8,40^5 \times 7,50^5$
- $2,16^5 \times 2,16^5 \times 1/2$
- 1,50 x 1,50 x 1/2
- 4,74 x 1,50 = 52,50 "
= 123,30 qm

OBERGESCHOSS:
wie Geschoßfl., alt = 70,80 qm
+ $6,41^5 \times 5,98^5$ = 38,39 "
= 109,19 "
= 232,49 qm Zugang — GFZ = 0,57

- 2 -

Blatt 2 - Berechnung zur Baueingabe der Nußloch

Berechnung des umbauten Raumes, alt:

KELLERGESCHOSS:
8,00 x 8,85 x 2,25 = 159,300 cbm

ERDGESCHOSS:
8,00 x 8,85 x 2,65 = 187,620 "

OBERGESCHOSS:
8,00 x 8,85 x 2,65 = 187,620 "

DACHGESCHOSS:
$\frac{8,00 \times 3,60}{2}$ x 8,85 = 127,440 "
= 661,980 cbm Abgang

Berechnung des umbauten Raumes, neu:

wie alt = 661,980 cbm

+ ERDGESCHOSS:
$8,40^5 \times 7,50^5$
- $2,16^5 \times 2,16^5 \times 1/2$
- 1,50 x 1,50 x 1/2
- 4,74 x 1,50 = 52,50 qm x 2,67 = 140,175 cbm

OBERGESCHOSS:
$\frac{8,40^5 + 5,10}{2}$ x 2,75 x $5,98^5$ = 111,138 cbm
+ $\frac{5,10 \times 1,75}{2}$ x $5,98^5$ = 26,708 "
+ $\frac{2,12 \times 2,12}{2}$ x 2,10 = 4,719 "
= 142,565 cbm
= 944,720 cbm Zugang

Berechnung der Wohnfläche, alt:

WOHNUNG 1:
ERDGESCHOSS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Flur | 1,34 x 2,88 | = 3,86 qm | x 0,97 | = | 3,74 qm |
| Bad | 2,14 x 2,88 | | | | |
| | - 0,50 x 0,50 | = 5,91 qm | x 0,97 | = | 5,73 " |
| Kind | 3,60 x 3,15 | = 11,34 qm | x 0,97 | = | 10,99 " |
| Wohnen | 3,74 x 4,25 | = 15,90 qm | x 0,97 | = | 15,41 " |
| Schlafen | 3,74 x 4,00 | | | | |
| | - 0,50 x 0,50 | = 14,71 qm | x 0,97 | = | 14,27 " |
| | | | | = | 50,14 qm (übertrag) |

- 3 -

Blatt 3 - Berechnung zur Baueingabe der Nußloch

noch Berechnung der Wohnfläche, alt:

50,14 qm

WOHNUNG 2:

OBERGESCHOSS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Flur | 1,34 x 2,88 | = | 3,86 qm x 0,97 | = | 3,74 qm |
| Bad | 2,14 x 1,78 | | | | |
| | - 0,50 x 0,50 | = | 3,56 qm x 0,97 | = | 3,45 " |
| Kochen | 3,60 x 3,15 | | | | |
| | + 2,14 x 1,10 | = | 13,69 qm x 0,97 | = | 13,28 " |
| Wohnen | 3,74 x 4,25 | = | 15,90 qm x 0,97 | = | 15,41 " |
| Essen | 3,74 x 4,00 | | | | |
| | - 0,50 x 0,50 | = | 14,71 qm x 0,97 | = | 14,27 " |
| | | | | | 50,15 qm |

DACHGESCHOSS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Zimmer | 4,24 x 2,73 | | | | |
| | + 4,24 x 1,02 x 1/2 | = | 13,74 qm x 0,97 | = | 13,33 qm |
| Zimmer | 2,88 x 1,26 | | | | |
| | + 3,97 x 1,96 x 1/2 | | | | |
| | + 1,31 + 0,63 / 2 x 0,61 | = | 8,11 qm x 0,97 | = | 7,87 " |
| Bad | 1,50 x 0,95 | | | | |
| | + 1,15 x 0,35 | | | | |
| | + 2,23 x 0,84 x 1/2 | | | | |
| | + 0,67 x 0,62 x 1/2 | = | 2,98 qm x 0,97 | = | 2,89 " |
| | | | | | 24,09 qm |
| | | | | | 74,24 " |

WOHNFLÄCHE, GESAMT: 124,38 qm/Abg.

Berechnung der Wohnfläche, neu:

WOHNUNG 1:

ERDGESCHOSS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Flur | 1,34 x 2,88 | = | 3,86 qm x 0,97 | = | 3,74 qm |
| Bad | 2,14 x 2,88 | | | | |
| | - 0,50 x 0,50 | = | 5,91 qm x 0,97 | = | 5,73 " |
| Kind | 3,60 x 3,15 | = | 11,34 qm x 0,97 | = | 10,99 " |
| Schlafen | 3,74 x 4,25 | = | 15,90 qm x 0,97 | = | 15,41 " |
| Flur | 1,13 x 4,24 | | | | |
| | - 0,50 x 0,50 | = | 4,54 qm x 0,97 | = | 4,40 " |
| Kochen | 2,515 x 4,00 | = | 10,04 qm x 0,97 | = | 9,74 " |
| Wohnen/Essen | 4,085 x 1,40 | | | | |
| | + 7,805 x 3,81 | | | | |
| | + 7,805 x 0,49 | | | | |
| | + 1,945 x 1,94 x 1/2 | | | | |
| | - 1,50 x 2,10 | = | 38,06 qm x 0,97 | = | 36,91 " |
| | | | | | 86,92 qm (übertrag) |

Blatt 4 - Berechnung zur Baueingabe der Nußloch

noch Berechnung der Wohnfläche, neu:

OBERGESCHOSS:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Zimmer | 5,30 x 5,51 | | | | |
| | + 1,00 x 1,00 x 1/2 | | | | |
| | + 5,30 + 6,00 / 2 x 0,70 x 1/2 | | | | |
| | - 2,60 x 1,00 | | | | |
| | - 1,50 x 1,10 | | | | |
| | | = | 27,43 qm x 0,97 | = | 26,61 " |
| | | | | | übertrag = 86,92 qm |

WOHNUNG 1 = 113,53 qm

OBERGESCHOSS:

wie alt

WOHNUNG 2 = 74,24 "

WOHNFLÄCHE, GESAMT = 187,77 qm

Wiesloch, im März 1990

D E R | A R C H I T E K T :

*Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.*

Hauptwohnung

| Geschoss | Raum | Messungen in Meter (m) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | m² | | Anrechnung | m² gerundet | Anteil |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | | | | | | |
| EG | Flur | ( 1,340 | x | 2,880 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 3,86 m² | | 97% | 3,74 m² | 4,09% |
| | Bad | ( 2,140 | x | 2,880 ) | + | ( -0,500 | x | 0,500 ) | | | | | | | | | | | | | = | 5,91 m² | | 97% | 5,74 m² | 6,28% |
| | Kind | ( 3,600 | x | 3,150 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 11,34 m² | | 97% | 11,00 m² | 12,03% |
| | Schlafen | ( 3,740 | x | 4,250 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 15,90 m² | | 97% | 15,42 m² | 16,86% |
| | Flur | ( 1,130 | x | 4,240 ) | + | ( -0,500 | x | 0,500 ) | | | | | | | | | | | | | = | 4,54 m² | | 97% | 4,40 m² | 4,81% |
| | Kochen | ( 2,510 | x | 4,000 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 10,04 m² | | 97% | 9,74 m² | 10,65% |
| | Wohnen/Essen | ( 4,085 | x | 1,400 ) | + | ( 7,805 | x | 3,815 ) | + | ( 7,805 | x | 0,490 ) | + | ( 1,945 | x | 0,973 ) | + | ( -1,500 | x | 2,100 ) | = | 38,06 m² | | 97% | 36,92 m² | 40,37% |
| | Terrasse (etwa) | ( 1,900 | x | 4,725 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 8,98 m² | | 50% | 4,49 m² | 4,91% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 98,63 m² | **0,00 m²** | Summe | 91,45 m² | 100,00% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **Summe gerundet** | **91,50 m²** | |

noch Hauptwohnung

| Geschoss | Raum | Messungen in Meter (m) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | m² | | Anrechnung | m² gerundet | Anteil |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | | | | | | |
| OG | Zimmer (Schlafen/Büro/HWR) | ( 5,300 | x | 5,510 ) | + | ( 1,000 | x | 0,500 ) | + | ( 5,650 | x | 0,350 ) | + | ( -2,600 | x | 1,000 ) | + | ( -1,500 | x | 1,100 ) | = | 27,43 m² | | 97% | 26,61 m² | 33,96% |
| | Balkon | ( 5,047 | x | 1,258 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 6,35 m² | | 25% | 1,59 m² | 2,03% |
| | Flur | ( 1,340 | x | 2,880 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 3,86 m² | | 97% | 3,74 m² | 4,77% |
| | Bad | ( 2,140 | x | 1,780 ) | + | ( -0,500 | x | 0,500 ) | | | | | | | | | | | | | = | 3,56 m² | | 97% | 3,45 m² | 4,40% |
| | Kochen | ( 3,600 | x | 3,150 ) | + | ( 2,140 | x | 1,100 ) | | | | | | | | | | | | | = | 13,69 m² | | 97% | 13,28 m² | 16,95% |
| | Wohnen | ( 3,740 | x | 4,250 ) | | | | | | | | | | | | | | | | | = | 15,90 m² | | 97% | 15,42 m² | 19,68% |
| | Essen | ( 3,740 | x | 4,000 ) | + | ( -0,500 | x | 0,500 ) | | | | | | | | | | | | | = | 14,71 m² | | 97% | 14,27 m² | 18,21% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 85,50 m² | **0,00 m²** | Summe | 78,36 m² | 100,00% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **Summe gerundet** | **78,40 m²** | |

Nebenwohnung

| Geschoss | Raum | Messungen in Meter (m) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | m² | | Anrechnung | m² gerundet | Anteil |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | + | L | x | B | | | | | | |
| DG | Zimmer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 m² | | 97% | 13,33 m² | 55,33% |
| | Zimmer | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 m² | | 97% | 7,87 m² | 32,67% |
| | Bad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 m² | | 97% | 2,89 m² | 12,00% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 m² | **24,83 m²** | Summe | 24,09 m² | 100,00% |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | **Summe gerundet** | **24,10 m²** | |

*Hinweise innerhalb des Wertgutachtens beachten.*

# II. Literatur

Kleiber u. Simon, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. Auflage 19, zzgl. Kleiber-digital.de

Kleiber, **Marktwertermittlung nach ImmoWertV**, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 7. Auflage 2012

Kröll, Hausmann, Rolf, **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen, Schnoor, Seitz, **Verkehrswertermittlung von Immobilien**, 3. Auflage 2018, Verlag Boorberg

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, **Baukosten 2020/21** Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen

Freise Jörn, **Die ImmoWertV in der Praxis**, 1. Auflage 2016, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

Tillmann, Kleiber, Seitz, **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017

Sprengnetter, Kierig, Drießen, **Grundlagen marktkonformer Wertermittlung**, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Immobilienmarktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, 2018, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sprengnetter **Lehrbuch und Kommentar** (Band 5-16), Loseblattsammlung 2018/2019, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

**Rössler/ Langer**, Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 3. Auflage1975

Bienert, Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien**, SpringerGabler, 2. Auflage 2018

Jardin, Roscher, **Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen**, NWB Verlag GmbH & Co. KG, Herne 2019

Neufert, **Bauentwurfslehre**, 43. Auflage, Springer Vieweg

BKI 2020 | Baukosteninformationszentraum Deutscher Architektenkammern | Baukosten Gebäude Neubau | statistische Kostenkennwerte

Oswald, Abel | Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden | Vieweg Verlag | 3. Auflage 2005

u.w.m.

# III. Abkürzungsverzeichnis

In einem Gutachten sind Abkürzungen nicht vollständig zu vermeiden. Um dem Leser bzw. Verwender die Bedeutung der Abkürzung zu beschreiben, sei nachstehend das Abkürzungsverzeichnis dargestellt.

| Abkürzung | Bedeutung der Abkürzung |
|---|---|
| AfA | Absetzung für Abnutzung |
| AG | Auftraggeber |
| AL | Außenanlage |
| AN | Auftragnehmer |
| Anz. | Anzahl |
| AWM | Alterswertminderung |
| AWMF | Alterswertminderungsfaktor |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BelWertV | Beleihungswertermittlungsverordnung |
| BewG | Bewertungsgesetz (steuerliche Wertermittlung) |
| BGF | Brutto-Grundfläche |
| BMZ | Baumassenzahl |
| BoG | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| BPI | Baupreisindex des Bundes |
| BRW | Bodenrichtwert |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| BWO | Bewertungsobjekt, Gegenstand der Wertermittlung |
| DFH | Dreifamilienwohnhaus |
| DG | Dachgeschoss |
| DoGa | Doppelgarage |
| ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| EBJ | Einbaujahr eines Bauteils |
| ebp | erschließungsbreitagspflichtig |
| EBR | Erbbaurecht |
| EBR-F | Erbbaurechtsfaktor |
| EBR-VT | Erbbaurechtsvertrag |
| EBZ-RL | Erbbauzinsreallast |
| EFH/ZFH | Einfamilien-/Zweifamilienhaus |
| EG | Erdgeschoss |
| ELW | Einliegerwohnung |
| EnEv | Energieeinsparverordnung |
| ESG | Environmental, Social und Governance |
| ETW | Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum |
| EWärmeG BW | Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg |
| EW-RL | Ertragswertrichtlinie |
| Flst. / Flst. Nr. | Flurstück / Flurstücksnummer |
| GA | Gutachten |
| GAA | Gutachterausschuss für Grundstückswerte |
| GB | Grundbuch |
| GE | Gemeinschaftseigentum (WEG) |
| GE | Gewerbegebiet |
| GEG 2020 | Gebäude Energie Gesetz |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GI | Industriegebiet |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |

| Abkürzung | Bedeutung der Abkürzung |
|---|---|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| i | Zinssatz [i] |
| IMB/GMB | Immobilien-/Grundstücksmarktbericht |
| ImmoWertA | Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 |
| ImmoWertV 2021 | Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 |
| JRE | Jahresreinertrag \| d.h. JRoE ./. BWK |
| JRoE | Jahresrohertrag |
| KAG | Kommunalabgabengesetz |
| KZS | Kapitalisierungszinssatz |
| LBO | Landesbauordnung |
| LZS | Liegenschaftszinssatz |
| MAW | Mietausfallwagnis |
| MEA | Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum nach WEG |
| MF | Mietfläche bzw. marktüblich vermietbare Flächen |
| MI | Mischgebiet |
| MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| MU | Urbanes Gebiet |
| n | Anzahl [n] |
| NF | Nutzfläche nach DIN 277:2016 und älter (bspw. 2005) |
| NFL | gewerblich genutzte Mietfläche |
| NGF | Netto-Grundfläche |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| NUF | Nutzungsfläche nach DIN 277:2021 |
| OG | Obergeschoss |
| RHK | Regelherstellungskosten BewG |
| RND | Restnutzungsdauer |
| SE | Sondereigentum (WEG) |
| Stk | Stück / Stücke |
| Stpl. | Pkw-Stellplatz |
| SV | Sachverständiger |
| SWF | Sachwertfaktor \| ehem. Marktanpassung |
| SW-RL | Sachwertrichtlinie |
| TE | Teileigentum nach WEG |
| UG | Unter-/Kellergeschoss |
| vgl. | vergleiche |
| VH/HH | Vorderhaus/Hinterhaus |
| VOT | Vor-Ort-Termin, d.h. Tag der Besichtigung des BWO |
| WA | allgemeines Wohngebiet |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WertR | Wertermittlungsrichtlinie |
| WFL | wohnwirtschaftlich genutzte Mietfläche |
| WGFZ | wertrelevante Geschossflächenzahl |
| Whg. | Wohnung |
| WR | reines Wohngebiet |
| WS | Kleinsiedlungsgebiet |

# IV. Rechtsgrundlagen (letzte Seite)

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in jeweils gültiger bzw. aktueller Fassung

| | |
|---|---|
| **BauGB** | Baugesetzbuch |
| **BauNVO** | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) |
| **ImmoWertV 2021** | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten |
| **ImmoWertA 2023** | Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise \| ImmoWertA) |

*Seit 01.01.2022 außer Kraft gesetzte Wertermittlungsverordnungen-/Richtlinien*

| | |
|---|---|
| ***ImmoWertV 2010*** | *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)* |
| ***WertR 2006*** | *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken* |
| ***SW-RL*** | *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie)* |
| ***VW-RL*** | *Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie)* |
| ***EW-RL*** | *Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie)* |

Sofern ein *Erbbaurecht* bewertet wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

| | |
|---|---|
| **ErbbauRG** | Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) |

Sofern ein *Beleihungswert* ermittelt wurde, wurde zusätzlich berücksichtigt:

| | |
|---|---|
| **PfandBG** | Pfandbriefgesetz |
| **BelWertV** | Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung) |