

GUTACHTEN

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



**Verkehrswert des 39,18/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Heidelberger Straße 8, 10 (Flst. 1402/62), 69226 Nußloch,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17 im 1. Ober-
geschoss Mitte, dem Kellerraum Nr. 17 und am Autoabstellplatz Nr. 17,
zum Wertermittlungstichtag 20.11.2023:**

164.000 EURO

**Aktenzeichen des Auftraggebers: 2 K 38/23
Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg**

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten. Es wurde in zwei digitalen und vier gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon ein digitales Exemplar für meine Unterlagen. Die Auslegung des Gutachtens hat in seiner Gesamtheit zu erfolgen, das Gutachten darf nur ungekürzt vervielfältigt werden, jede Veröffentlichung und jede Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines **Zwangsversteigerungsverfahrens**. Gegenstand der Bewertung ist ein Wohnungseigentum (Eigentumswohnung), belegen „Heidelberger Straße 8, 10 in 69226 Nußloch“.

Das Objekt ist eingetragen im **Wohnungsgrundbuch** von Nußloch, Blatt 488, und besteht aus dem 39,18/1.000 Miteigentumsanteil an dem 2.409 m² großen Flurstück 1402/62 der Gemarkung Nußloch, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss Mitte, am Kellerraum Nr. 17 und am Autoabstellplatz Nr. 17. In Abteilung II existieren als Belastungen ein Abwasserleitungsrecht für die Kommune, der Zwangsversteigerungsvermerk zu diesem Verfahren und ein Zwangsverwaltungsvermerk.

Typologisch handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, das vermutlich um 1971 errichtet wurde und aus einem Untergeschoss und vier Vollgeschossen besteht; das Gebäude hat ein Flachdach. Die Anlage umfasst 24 Wohneinheiten und wirkt durchschnittlich gepflegt. Das Hausgeld beträgt nach den vorliegenden Wirtschaftsplan für 2023 rund 280 € monatlich.

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung Nr. 17 nebst Kellerabteil und dem PKW-Stellplatz wurde ermöglicht. Die übrigen Flächen des Gemeinschaftseigentums und der übrigen Sondereigentumseinheiten waren mir nicht zugänglich. Das Baujahr liegt um 1971. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt nach den Angaben in der Teilungserklärung rd. 62 m² (inklusive Balkon) und verteilt sich auf 2 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer und Balkon sowie einen Kellerraum im Untergeschoss. Der Wohnung ist ein PKW-Stellplatz im Freien zugeordnet. Das Gebäude zeigt im Wesentlichen einen mittleren Ausstattungsstandard und ist durchschnittlich instandgehalten. Hinsichtlich Lage und Bauart resultiert ein **einfacher bis mittlerer Wohnwert**.

Das Bewertungsobjekt war zum Ortstermin **vermietet** und wurde zwangsverwaltet.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert 164.000 €*

Kennzahlen* 2.645 €/m² Gebädefaktor (Verkehrswert/Wohnfläche, einschließlich PKW-Stellplatz im Freien)

38 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

20.11.2023 Wertermittlungstichtag

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	6
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlich-rechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
3.1	Gebäude und Außenanlagen	16
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3	Baukennzahlen und Flächenanalyse	22
3.4	Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial	23
4.	Grundstücksmerkmale	27
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	28
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
5.2	Bodenwertermittlung	29
5.3	Ertragswertermittlung	33
6.	Verkehrswert des Bewertungsobjekts	40
6.1	Verfahrenswahl und Begründung	40
6.2	Plausibilitätsprüfung	40
6.3	Wertfeststellung	41
7.	Weitere Feststellungen	42
8.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)	44
9.	Verzeichnis der Anlagen	45

Abkürzungen

Abs.	Absatz	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	o.g.	oben genannten
bzw.	beziehungsweise	rd.	rund
Flst.	Flurstück	RND	Restnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl	tlw.	teilweise
GRZ	Grundflächenzahl	u.a.	unter anderem
i.d.R.	in der Regel	u.U.	unter Umständen
insbes.	insbesondere	vgl.	vergleiche
i.S.d.	im Sinne des	WF	Wohnfläche
i.V.m.	in Verbindung mit	WE	Wohneinheit
i.W.	im Wesentlichen	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
m.A.n.	meiner Auffassung nach	z.B.	zum Beispiel

1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg, vom 31.08.23 wurde mir der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert eines Wohnungseigentums zu ermitteln. In § 194 BauGB ist der **Verkehrswert** wie folgt definiert:

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

Wohnungsgrundbuch von Nußloch, Blatt 488 (Bestandsverzeichnis)

Nr. 1	Eigentum	39,18/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück
	Gemarkung	Nußloch
	Flurstück	1402/62; Gebäude- und Freifläche, Heidelberger Straße 8, 10
	Größe	2.409 m ²
	verbunden	mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte, dem Kellerraum Nr. 17 und am Autoabstellplatz 17

Wertermittlung/Ortstermin und Arbeitsunterlagen

Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **Ortsbesichtigung** bestimmt. Die für Montag, den 20.11.2023, vorgesehene Objektbesichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben gegenüber dem Antragsteller, den Antragsgegnern und dem Zwangsverwalter angekündigt. Von den Verfahrensbeteiligten erschien niemand.

Auf Veranlassung des Zwangsverwalters war der Mieter in der Wohnung anzutreffen und ermöglichte den **Zutritt** zu seiner Wohnung und dem Keller. Die übrigen Flächen waren nicht zugänglich. Vom Gemeinschaftseigentum konnten die Fassaden, der Eingangsbereich des Treppenhauses, der zur ausschließlichen Benutzung zugeordnete Autoabstellplatz und die Freiflächen besichtigt werden. Wegen der Möblierung und abgestellten Gegenständen waren die Räumlichkeiten nur eingeschränkt einsehbar. Der Mieter hat der Einfügung von Fotos seiner Wohnräume in das Gutachten abgelehnt.

Erforderliche **Arbeitsunterlagen** wurden von mir beschafft; u.a. beim Zwangsverwalter, WSEG-Verwalter, dem Gläubiger und dem Grundbuchzentralarchiv. Das Bauamt der Gemeinde Nußloch wurde von mir mit Schreiben vom 18.09.2023 um Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und den Baugenehmigungsunterlagen gebeten. Am 02.11.2023 hatte ich schriftlich nach dem Sachstand der Bearbeitung gefragt. Beide Schreiben wurden von der Gemeindeverwaltung Nußloch bis heute nicht bearbeitet.

Leistungsabgrenzung

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorgelegte Unterlagen/Angaben sowie für mündliche (und daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Die **Baubeschreibung** erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche, insbesondere die Innenbereiche der Aufbauten, wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt/unvollständig beschrieben sein.

Hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt; Angaben zum Bauzustand sowie zu **Schäden/Mängeln** können unvollständig sein. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risssschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen bzw. zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und nicht geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige **Boden- und Grundstücksverhältnisse** ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen, beispielsweise zu Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für **Investitionsbedarf** basieren auf Schätzungen anhand von Kostenkennwerten in der Fachliteratur. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten- und Mengenermittlungen sind nicht Auftragsgegenstand.

Flächen-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie Flächen- und Volumenberechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von steuer-, immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

Gutachtenverwendung und Haftungsausschluss

Ein Verkehrswertgutachten stellt eine Einschätzung des zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preises dar. Dieser unterliegt Bandbreiten, z.B. wenn der Verwertungszeitpunkt und der Qualitätsstichtag oder Beurteilungen über die Objektverhältnisse differieren. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; seine Verwendung ist nur dem/den Auftraggeber(n) zum o.g. Zweck gestattet und wegen der Auftragspezifikation nur hier möglich. Haftungs- und Gewährleistungsansprüche aus der Leistungsabgrenzung bleiben ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Gemeinde Nußloch

Die **Gemeinde Nußloch** liegt südlich von Heidelberg und hat rund 11.000 Einwohner, die im Kernort und der knapp 3 km nordöstlich liegenden Ortschaft Maisbach wohnen. Das Gebiet umfasst Teile der Hardtebenen, der südlichen Bergstraße und des Kraichgaus. Der höchste Punkt der Gemeinde liegt im Norden bei rund 300 m, der tiefste Punkt bei 97 m in der Oberrheinebene. Nußloch profitiert durch die günstige Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie die Nähe zu Heidelberg, ist aber mit der Firmengruppe Betty Barclay (Damenoberbekleidung) und der Firma Leica (medizinische Gerätschaften) auch Standort von größeren Betrieben.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden bis zur Mitte der 1960er Jahre westlich, nordwestlich und südlich des Ortsrandes **neue Siedlungsgebiete** ausgewiesen, die sich um den alten Ortskern legen. In den 1970er Jahren folgten Gebiete im Norden und Westen, in den 1980er und 1990er Jahren zudem Flächen im Westen der Gemeinde. Hier bildet der Straßenverlauf der Bundesstraße B3 bislang die westliche Baugrenze. Zum Ende der 1990er Jahre kam ein kleineres Baugebiet im Nordwesten hinzu. Hier sind auch ein Industrie- und ein Gewerbegebiet entstanden. Weitere neue Flächen entstehen im Nordosten.

Das Bewertungsobjekt liegt als sog. Hinterliegergrundstück etwa 60 m südlich der Heidelberger Straße am nordwestlichen Ortsrand von Nußloch. Die **Heidelberger Straße** verläuft annähernd in West-Ost-Richtung. Sie geht 200 m westlich des Bewertungsgrundstücks in die Straße „Hinter der Mühle“ über, die nach weiteren 600 m südlich in die „Massengasse“ einmündet. Diese stellt eine Anbindung an die Bundesstraße B3 dar und führt im weiteren Verlauf zu den Orten St. Ilgen (Stadtteil der Großen Kreisstadt Leimen) und Sandhausen. In östliche Richtung führt die Heidelberger Straße über die Kurpfalzstraße zur rund 800 m entfernt liegenden Hauptstraße, welche als Ortsdurchgangsstraße von Leimen im Norden nach Wiesloch im Süden führt.

Im Übrigen wird auf die Informationen der Kommune im **Internet** verwiesen.¹

Bevölkerung und demografische Entwicklung in Nußloch

Nußloch zählt 11.331 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 5.284 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,14 Personen beträgt.² Die Gemeinde weist eine **mittlere Besiedlungsdichte auf** und liegt innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) teilt Nußloch räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche **Wanderungssaldo** zwischen 2016 und 2021 beläuft sich für Nußloch auf 52 Personen. Damit weist die Gemeinde im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf der Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.073 bzw. 570 Personen und die Altersklassen 18-24 und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -199 bzw. -107 auf.³

¹ Vgl. Gemeinde Nußloch, Internet-Darstellung unter www.nussloch.de

² Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Nußloch, Seiten 2, 4.

³ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Nußloch, Seiten 2, 10.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen **Prognosen** auf Ebene des Landkreises mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2,8 % bzw. 15.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Bei den Haushalten wird mit einer Veränderung von 3,4 % bzw. einer Zunahme von 8.800 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1 %).⁴ 41,3 % der ansässigen Haushalte zählten 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4 %), 34,3 % zu den mittleren Schichten (Deutschland: 35,7 %) und 24,4 % zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9 %).⁵

<i>Lebensphasen 2021⁶</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>DE</i>	<i>Δ (in %p.)</i>
<i>Junger Single (Alter: bis 34 Jahre)</i>	7,2 %	8,1 %	-0,8
<i>Mittlerer Single (Alter: 35-54 Jahre)</i>	10,0 %	9,7 %	0,3
<i>Älterer Single (Alter: 55+ Jahre)</i>	19,5 %	19,3 %	0,2
<i>Junges Paar (Alter: bis 34 Jahre)</i>	4,4 %	4,3 %	0,1
<i>Mittleres Paar (Alter: 35-54 Jahre)</i>	5,2 %	5,0 %	0,1
<i>Älteres Paar (Alter: 55+ Jahre)</i>	18,7 %	18,2 %	0,5
<i>Familie mit Kindern (altersunabhängig)</i>	25,9 %	25,1 %	0,8
<i>Einelternefamilie (altersunabhängig)</i>	7,2 %	7,8 %	-0,6
<i>Wohngemeinschaft (altersunabhängig)</i>	1,9 %	2,5 %	-0,7

Bei den **Lebensphasen** entspricht die Bevölkerungsstruktur von Nußloch weitgehend den bundesdeutschen Werten.

Wohnungsbestand

	<i>2017</i>	<i>2022</i>	<i>Δ</i>
<i>Wohnungsbestand⁷</i>	5.588	5.706	2,1 %
<i>davon Einfamilienhäuser</i>	1.687	1.732	2,7 %
<i>EFH-Quote</i>	30,2 %	30,4 %	0,2 %p.
<i>Wohnungen mit 1 Raum</i>	147	154	4,8 %
<i>Wohnungen mit 2 Räumen</i>	496	519	4,6 %
<i>Wohnungen mit 3 Räumen</i>	1.053	1.052	-0,1 %
<i>Wohnungen mit 4 Räumen</i>	1.308	1.319	0,8 %
<i>Wohnungen mit 5+ Räumen</i>	2.584	2.662	3,0 %
<i>Leerstandsquote (Kreis, 2018)</i>		2 bis 3 %	
<i>Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)</i>		0,5 %	

Ende 2022 wies Nußloch einen **Wohnungsbestand** von 5.706 Einheiten auf. Dabei handelte es sich um 1.732 Einfamilienhäuser und 3.974 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Einfamilienhausquote liegt damit bei rund 30,4 %, einem im bundesweiten Vergleich (30 %) geringfügig höheren Wert. Mit 23,1 % handelt es sich in der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (18,5 %) und 3 Räumen (18,4 %) machen einen hohen Anteil am Wohnungsangebot aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,53 % tiefer aus als in Deutschland (0,6 %). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von 177 Wohnungen.

Das **Siedlungsgefüge des Quartiers** ist wenig durchmisch. Es wird begrenzt durch die Heidelberger Straße im Nordwesten/Norden, die Kurpfalzstraße im Osten und die Massengasse im Süden. Der Leimbach stellt eine natürliche Grenze im Südwesten dar. Das Quartier ist wohnwirtschaftlich genutzt, wobei im nordwestlichen Teil der Geschosswohnungsbau mit bis zu zehn Etagen vorherrscht, während in den übrigen Teilen des Quartiers zumeist kleinere Mehrfamilienhäuser und Ein- bis Dreifamilienhäuser stehen, häufig als Doppelhaushälften oder in Reihenhausbebauung. Durch die Mehrgeschossigkeit der Gebäude wird dennoch eine relativ gute Durchgrünung erreicht. Das Viertel entstand in den 1960er bis 1970er Jahren.

⁴ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Nußloch, Seiten 2, 5.

⁵ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Nußloch, Seiten 2, 8.

⁶ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Nußloch, Seiten 3, 9.

⁷ Vgl. Fahrländer AG, Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Nußloch, Seiten 2, 3.

Nordwestlich und nördlich der Heidelberger Straße befindet sich ausgedehnte **Gewerbe- und Industriegebiete**, die insbesondere durch die Firmen Leica Biosystems und Betty Barclay (mit einem Outlet Center) geprägt sind. Die Zufahrt zu diesem Outlet Center erfolgt allerdings von der Massengasse aus über die weiter westlich verlaufende Max-Berk-Straße.

Das Mehrfamilienhaus mit der zu bewertenden Eigentumswohnung gehört zu der massiven Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) im nordwestlichen Bereich des Quartiers, der von der Heidelberger Straße und der Mühlstraße, dem Silberweg und der Straße Hinter der Mühle begrenzt ist.

Die **Heidelberger Straße** ist eine in beide Richtungen befahrbare Ortsstraße. Sie erschließt (in der Verlängerung mit der Kurpfalzstraße) das Gebiet von der etwa 800 m östlich verlaufenden Hauptstraße (Ortsdurchfahrtsstraße) und war vor dem Bau der Max-Berk-Straße auch alleinige Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet. Nach wie vor befinden sich aber große Personal-Parkplätze an der Heidelberger Straße.

Rund 4 km nördlich befindet sich in der nächste Bahnanschluss (St. Ilgen/Sandhausen). Innerhalb von Nußloch sowie nach Wiesloch, Leimen und Heidelberg besteht **Busverkehr**. Die Bundesstraße B3 führt westlich in Nord-Süd-Richtung an Nußloch vorbei, die Auffahrt auf die Bundesstraße liegt etwa 1 km entfernt. Die Bundesautobahn A5 verläuft ebenfalls westlich von Nußloch, parallel zur Bundesstraße B3. Die Autobahnanschlussstelle Walldorf/Wiesloch ist etwa 7 km entfernt, die Anschlussstelle Heidelberg/Schwetzingen etwa 9 km.

In Nußloch gibt es eine Grund-, Haupt- und Werkrealschule. Weiterführende Schulen finden sich in den benachbarten großen Kreisstädten Leimen und Wiesloch sowie in Heidelberg. Alle für eine Gemeinde dieser Größenordnung üblichen **öffentlichen Einrichtungen** stehen in Nußloch zur Verfügung. Auch Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für **Wohnzwecke** zu qualifizieren. Eine Beurteilung der Büro-/Geschäfts-/Gewerbelage ist nur von geringer Bedeutung.

Es handelt sich um einen **Standort** am Nordwestrand der Gemeinde Nußloch mit einem relativ homogenen Baugefüge, das wohnwirtschaftlich orientiert ist und zumeist in der Zeit von 1960 bis 1980 errichtet wurde. Die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind durchschnittlich, die an das Fernstraßennetz sehr gut. Insgesamt liegen die Merkmale einer durchschnittlich gefragten **Wohnlage** vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das **Flurstück 1402/62** der Gemarkung Nußloch; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.02.2024 ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse.⁸

⁸ Vgl. Anlage 3 dieses Gutachtens.



Gestalt/Form

Das Grundstück verfügt laut Grundbuchauszug über eine Größe von **2.409 m²**⁹ und wird im Kataster unter der Anschrift „Heidelberger Straße 8, 10“ geführt. Es handelt sich um ein sog. Pfeifengrundstück, also ein Grundstück in der Form einer Pfeife.

Die bebaute Grundstücksfläche erinnert an einen Pfeifenkopf, während die schmale Zufahrt von der Heidelberger Straße den Pfeifenstiel darstellt. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Bebauungsfläche des Hinterliegergrundstücks eine eigene Straßenanbindung und eigene Zufahrt hat. Die Bebauungsfläche des Grundstücks selbst hat einen **rechteckigen Zuschnitt** und eine **ebene Topografie**.

Grenzverhältnisse

Die **Bebauungsfläche** des Hinterliegergrundstücks misst etwa 57 m auf 36 m (**2.052 m²**). Sie ist mit der Heidelberger Straße über eine im Mittel 35 m lange und 10 m breite **Zufahrt** verbunden (Restfläche von **357 m²**: 2.409 m² abzüglich 2.052 m²). Die schräg verlaufende **Straßenfront** zu der nördlich liegenden Heidelberger Straße beträgt knapp 13 m.

Situierung

Das Flurstück ist bebaut mit einem **Mehrfamilienhaus in der Form eines Doppelhauses** mit zwei Hauseingängen auf der nordöstlichen Längsseite und insgesamt **24 Wohnungen**. Zwischen der nördlichen Gebäudeecke und der westlichen Grundstücksecke von Flurstück 1402/79 steht ein Zaun, durch den die Hauszugangsbereiche von den PKW-Stellplätzen und der Grundstückszufahrt getrennt wird. Die entlang der nordwestlichen Grenze liegenden **24 PKW-Außenstellplätze** wurden den einzelnen Miteigentumsanteilen als Sondernutzungsfläche zugeordnet.¹⁰ Hinweise auf wertrelevante **Grenzbesonderheiten** wie Überbauten wurden mir nicht bekannt. Durch die höhere Bebauung verbleibt eine großzügig bemessene **Grünfläche**.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück liegt an der öffentlichen Erschließungsanlage der Heidelberger Straße. Sie ist in dem betreffenden Abschnitt als Tempo-30-Zone eingerichtet, asphaltiert und zweistreifig, aber ohne Leitlinie. Beidseitig bestehen mit Betonsteinen befestigte Gehwege unterschiedlicher Breite, Straßenlampen sind vorhanden. Für die Wertermittlung wird die Existenz von für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüssen und Ver-/Entsorgungsleitungen unterstellt, so dass das Grundstück als **voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei** einzustufen ist.

Umwelteinwirkungen/Geräuschemissionen

Die Heidelberger Straße ist, nicht zuletzt auch durch den Lieferverkehr und die Beschäftigten der nördlich im Industriegebiet angesiedelten Unternehmen sowie die große Anzahl von Anwohnern, stärker befahren, wenngleich der Straßenverkehr zu den Industrie- und Gewerbegebieten einschließlich dem Outlet Center weitgehend über die weiter entfernt liegende Massengasse und die Max-Berk-Straße abgewickelt werden. Weil das Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil liegt, werden die Immissionen aber **als wenig störend** wahrgenommen. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Umwelteinwirkungen erfolgt nicht (vgl. hierzu Ziff. 1/Leistungsabgrenzung).

⁹ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

¹⁰ Vgl. Anlage 6.1 dieses Gutachtens.

Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung

Nach der **Hochwassergefahrenkarte** der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹¹ befindet sich das Flurstück 1402/62 im Gewässereinzugsgebiet „Landgraben“ und im Bereich eines 50-jährlichen Hochwassers.¹² Für ein 50-jährliches Hochwasser (HQ₅₀) wird eine Überflutungstiefe von 0,20 m genannt, für ein 100-jährliches und ein Extrem-Hochwasser (HG₁₀₀/HQ_{extrem}) eine solche von 0,30 m. Nach Mitteilung der Landesanstalt wird die Hochwassergefahrenkarte des Gebiets fortgeschrieben. Die Berechnung wurde 2018 in Auftrag gegeben. Bei Bedarf sind weitere Einzelheiten bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde oder dem Regierungspräsidium Karlsruhe zu erhalten.

Nach den Angaben des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) besteht eine mittlere Gefährdungsklasse bei **Starkregenerenissen**.¹³

Das Hochwasserrisiko und die Starkregengefährdung betreffen eine Vielzahl von Grundstücken der Bodenrichtwertzone und sind m.A.n. **ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt**.

Altlasten/Bodengüte

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des **Baugrunds** noch eine Untersuchung auf **Altlasten** bzw. Altablagerungen durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Sollte nachträglich festgestellt werden, dass das Bewertungsgrundstück oder ein dieses beeinflussendes Grundstück kontaminiert sind oder dass Räumlichkeiten auf eine zur Kontamination führenden Weise benutzt werden, kann sich dies auf den ermittelten Wert negativ auswirken.

2.2 Privat- und öffentlich-rechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Amtsgericht Mannheim, Wohnungsgrundbuch von Nußloch, Blatt 488

Das Grundbuchzentralarchiv hat einen am 29.09.2023 abgerufenen Ausdruck aus dem Grundbuch übermittelt, der inhaltlich hier zugrunde gelegt. Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist im **Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1** gebucht.¹⁴ Nicht eingetragene Rechte, Aktivvermerke und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs

Zu Lasten des Bewertungsgegenstands bestehen zum 29.09.2023 in **Abteilung II** des Grundbuchs folgende Eintragungen:¹⁵

¹¹ Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 25.03.2024 unter [https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?jsessionid=B93A9264D70793666F9866B8F964E440?mapId=c942b9a2-4f99-44fb-8ba4-127912527ce3&use-](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?jsessionid=B93A9264D70793666F9866B8F964E440?mapId=c942b9a2-4f99-44fb-8ba4-127912527ce3&use-MapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=476880.0774438829%2C5463893.444656203%2C477498.4010960027%2C5464191.012913786)

[MapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=476880.0774438829%2C5463893.444656203%2C477498.4010960027%2C5464191.012913786](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?jsessionid=B93A9264D70793666F9866B8F964E440?mapId=c942b9a2-4f99-44fb-8ba4-127912527ce3&use-MapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=476880.0774438829%2C5463893.444656203%2C477498.4010960027%2C5464191.012913786); Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹² Vgl. Anlage 4.2 dieses Gutachtens.

¹³ Vgl. Anlage 4.3 dieses Gutachtens.

¹⁴ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

¹⁵ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

- lfd. Nr. 1: **Abwasserleitungsrecht** für die Gemeinde Nußloch, eingetragen am 11.12.1974.

In der Bewilligungsurkunde vom 12.06.1974 zu der der Eintragung heißt es:

„Zur Ableitung in das Ortskanalisationsnetz ist durch die Grundstücke Flst. Nr. 1402/66, 1402/62, 1402/61 und 1402/59 der Gemarkung Nußloch ein Abwasserkanal aus Eternitrohren mit einem Durchmesser von 400 mm verlegt worden. Zur Kontrolle und Reinigung dieser Kanalisation sind drei Schächte angebracht. Durch die Abwasserleitung wird das gesamte anfallende Abwasser aus den vorbezeichneten Grundstücken sowie aus den Grundstücken Flst. Nr. 1402/60 und 1402/71 abgeleitet. Der Kanal ist im Auftrag der Gemeinde und auf Kosten der Gemeinde verlegt worden. Die Kosten der Erstellung sind von der Gemeinde Nußloch auf die Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke im Verhältnis ihrer Wohnflächen umgelegt worden. [...]

Das Grundstück Flst. Nr. 1402/62 ist in Wohnungseigentum aufgeteilt. [...]

Die beteiligten Eigentümer bestellen hiermit zu Lasten der Grundstücke, über welche die Abwasserleitung gelegt ist, und zu Gunsten der Gemeinde Nußloch eine Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt: Die Gemeinde Nußloch ist berechtigt, über die gesamten Grundstücke eine Abwasserleitung in der genannten Größe zu verlegen und diese Abwasserleitung ständig zu unterhalten. Die Gemeinde ist also berechtigt, zur Durchführung der Unterhaltungsarbeiten die belasteten Grundstücke betreten zu lassen und die erforderlichen Arbeiten durchführen zu lassen. Die Grundstücke sind nach Durchführung evtl. Arbeiten auf Kosten der Gemeinde Nußloch soweit wie möglich in den vorigen Zustand zu versetzen. Die Gemeinde, die Eigentümerin des Abwasserkanals ist, entscheidet darüber, wer an den Kanal anschließen darf. Die Eigentümer der belasteten Grundstücke haben neben dem Hauptkanal auch Zuleitungskanäle für Anlieger zu dulden. Die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Nußloch und zu Lasten der betroffenen Grundstücke wird bewilligt und beantragt. Soweit Wohnungseigentum betroffen ist, wird die Eintragung der Dienstbarkeit auf den Wohnungseigentumseinheiten bewilligt und beantragt. [...]

Die Lage des Kanals ist dem beigegeführten Plan aus den Unterlagen des Grundbuchamts zu entnehmen.¹⁶ Danach betrifft der Abwasserkanal nur einen kleinen, an der südöstlichen Grundstücksecke liegenden Grundstücksbereich. **Dies beeinflusst m. A. n. nicht den Verkehrswert der Eigentumswohnung.**

- lfd. Nr. 2-3: Gelöscht.
- lfd. Nr. 4: **Zwangsversteigerungsvermerk** auf Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 30.03.2023, eingetragen am 17.04.2023.
- lfd. Nr. 5: **Zwangsverwaltungsvermerk** auf Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg, eingetragen am 20.07.2023.

Dem Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsvermerk wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abteilung III des Wohnungsgrundbuchs

Etwaige **Hypotheken/Grundschulden** und andere Belastungen in Abt. III des Grundbuchs sind gesondert zu würdigen.

Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (WEG)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **Wohnungseigentum**. Dieses besteht aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum i.V.m. dem ausschließlichen Sondereigentum an bestimmten Räumen. Das Rechtsverhältnis innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer wird vor allem nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (TE) bestimmt.

¹⁶ Vgl. Anlage 1 dieses Gutachtens.

Aufteilung

Die **Teilung** wurde vom seinerzeitigen Eigentümer am 10.05.1971 erklärt und seine Unterschrift am 10.08.1971 notariell beglaubigt. Danach hat er das Eigentum an dem Flst. Nr. 1402/62 in der Weise in Miteigentumsanteile aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung verbunden ist, wie im Aufteilungsplan dargestellt. Die bauliche **Abgeschlossenheit** wurde am 14.06.1971 durch das Landratsamt Heidelberg bescheinigt.¹⁷ Die vom Grundbuchzentralarchiv übermittelten Auszüge aus den Aufteilungsplänen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.¹⁸

Das Bewertungsobjekt ist in der Teilungserklärung wie folgt beschrieben:

„Wohnung Nr. 17: 39,180/1000,000

(neununddreißig Komma einundachtzig/eintausendstel)

Miteigentum an dem Grundstück Flurstück-Nr. 1402/62 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung: 1. Obergeschoss Mitte, bestehend aus 2 Zimmern, nämlich je 1 Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Vorplatz, 1 Balkon sowie 1 Kellerraum Nr. 17 und Autoabstellplatz Nr. 17 des Aufteilungsplanes, mit einer Gesamtwohnfläche von 61,799 qm.“¹⁹

Bei einem Abgleich der Aufteilungspläne mit den Örtlichkeiten fiel auf, dass die **Kellerräume vertauscht** sind. Der Mieter nutzt aktuell den Kellerraum Nr. 20, die Ziffer „17“ befindet sich vor Ort an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Kellerraum. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass sich aus der abweichenden Nutzung **kein Wertrelevanz** ableitet.

Nutzung

Die Wohnungen und dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu **Wohnzwecken** benutzt werden. Die Ausübung eines **Berufes oder Gewerbes** bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, der sie mit Auflagen verbinden kann.²⁰ Entsprechendes gilt bei **Vermietung und Verpachtung** der Wohnungen.²¹ Vorrichtungen für **Werbung oder gewerbliche Zwecke**, die am Haus oder auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden, bedürfen ebenfalls der Verwalterzustimmung.²²

Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum unterliegt einer **Veräußerungsbeschränkung**, wonach zur Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist,²³ wenn es nicht durch Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung oder durch den Insolvenzverwalter veräußert wird.²⁴

Umbauten und bauliche Veränderungen

Um-, An- und Einbauten sowie Installationen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, auch wenn sie das Sondereigentum betreffen, wenn sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung auswirken können, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht beeinträchtigen oder die äußere Gebäudegestaltung verändern können.²⁵ Maßnahmen zur Errichtung einer **Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage** sind vom Wohnungseigentümer zu dulden.²⁶ Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen oder Verbesserungen des Gemeinschaftseigentums beschließt, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, müssen die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer die Maßnahmen dulden und sich an den Kosten beteiligen.²⁷

¹⁷ Vgl. Anlage 6.2 dieses Gutachtens.

¹⁸ Vgl. Anlage 6.1 dieses Gutachtens.

¹⁹ Vgl. Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971, § 2 (Seite 2d).

²⁰ Vgl. § 5 Ziffer 5 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²¹ Vgl. § 5 Ziffer 6 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²² Vgl. § 5 Ziffer 8 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²³ Vgl. § 6 Ziffer 1 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²⁴ Vgl. § 6 Ziffer 3 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²⁵ Vgl. § 5 Ziffer 9 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²⁶ Vgl. § 5 Ziffer 10 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²⁷ Vgl. § 5 Ziffer 11 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

Instandhaltung und Betriebskosten

Die **Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums** einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Klapp- und Rollläden, Loggien, Balkone und Balkontüren sind hinsichtlich Anstrich und Verputz wie Gemeinschaftseigentum zu behandeln.²⁸ Die Vornahme der **Schönheitsreparaturen** und die Behebung von **Glasschäden** an den Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegen den jeweiligen Wohnungseigentümern ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens.²⁹ Die **Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung** der im Sondereigentum stehenden Räume hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu tragen, die für den Neuanstrich bzw. Neuverputz der Fenster, Roll- und Klappläden, Loggien, Balkone und Balkontüren gehen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist laut Teilungserklärung zur Ansammlung einer **Instandhaltungsrücklage** verpflichtet. Die Höhe richtet sich nach der Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils.³⁰ Zudem sind eine Gebäudeversicherung, eine gleitende Neuwertversicherung und eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Die Kosten der **Versicherungen** sind anteilig nach der Größe der Wohnungen aufgeteilt werden.³¹

Die **Betriebskosten** („wie Wassergeld, Grundsteuer, öffentliche Ausgaben usw.“) sind gemeinsam zu tragen, soweit keine gesonderte Veranlagung erfolgt. Sie werden nach der Teilungserklärung zu je 1/24 angelegt und sind an den Verwalter zu zahlen. Das **Verwalterhonorar** wurde pro Wohnung ein festgelegt.³² Die Kosten der **Zentralheizung** sollen gemäß Teilungserklärung durch Heizkostenzähler erfasst und einmal jährlich abgerechnet werden,³³ alle übrigen Kosten und Lasten entsprechend den Miteigentumsanteilen.³⁴

Laut § 12 Ziffer 10 der Teilungserklärung kann eine Änderung des Verteilungsschlüssels einstimmig beschlossen werden.

Stimmrecht

Bei Abstimmungen in der Eigentümerversammlung hat jeder Wohnungs- und Teileigentümer je eine Stimme; bei gemeinschaftlichem Eigentum kann das Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausgeübt werden.³⁵ Beschlüsse bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der einfachen Mehrheit, sofern nichts anderes in der Teilungserklärung bestimmt ist.³⁶ Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist nur einstimmig möglich.³⁷

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden wird durch vorbereitende Flächennutzungspläne sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungsverordnung geregelt. Laut internetbasierten Angaben des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Bewertungsgrundstück im **Flächennutzungsplan** als Wohnbaufläche dargestellt.³⁸

²⁸ Vgl. § 8 Ziffer 1, 2 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

²⁹ Vgl. § 8 Ziffer 4 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³⁰ Vgl. § 12 Ziffer 1 lit. c) der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971; sie wird in der Teilungserklärung mit „mindestens DM 2,- (zwei Deutsche Mark) je qm Wohnfläche der Wohnungseigentumsrechte im Jahr“ beziffert.

³¹ Vgl. § 12 Ziffer 1 lit. b) der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³² Vgl. § 12 Ziffer 1 lit. a) der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³³ Vgl. § 8 Ziffer 2 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³⁴ Vgl. § 8 Ziffer 3 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³⁵ Vgl. § 13 Ziffer 6 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³⁶ Vgl. § 13 Ziffer 11 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³⁷ Vgl. § 15 der Teilungserklärung vom 10.05./10.08.1971.

³⁸ Vgl. Anlage 5.1 dieses Gutachtens.

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Leimenloch“**, der seit dem 09.02.1968 rechtskräftig ist.³⁹ Laut der **Nutzungsschablone** ist für das Bewertungsgrundstück maßgeblich:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| • Art der baulichen Nutzung: | Reines Wohngebiet |
| • Zahl der Vollgeschosse: | Maximal 4 Vollgeschosse |
| • Grundflächenzahl: | GRZ: 0,3 |
| • Geschossflächenzahl: | GFZ: 1,0 |
| • Bauweise: | Offene Bauweise |
| • Dachform | Flachdach |

Für das Flurstück 1402/62 gilt eine Festsetzung als **„Reines Wohngebiet“**. Das sind nach § 3 Abs. 1 BauNVO Gebiete, die dem Wohnen dienen. Dort sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig. Zu solchen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.⁴⁰ Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.⁴¹ Die genauen Bestimmungen für reine Wohngebiete können je nach lokaler Bauleitplanung variieren und sind aus den zeichnerischen und textlichen **Festsetzungen** im Bebauungsplan „Leimenloch“ ersichtlich.

Entwicklungszustand des Grundstücks

Je nach Stand der Bauleitplanung und Erschließung eines Grundstücks ergeben sich qualitative Unterschiede für den Entwicklungszustand. Das Flurstück 1402/62 ist als **baureifes Land** im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften erfüllt und Grundstücke in Form und Größe hinreichend gestaltet sind.

Besonderes Städtebaurecht/ökologische Schutzgebiete/Denkmalenschutz

Für das Flst. 1402/62 wurden mir keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB) oder städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Nußloch eine diesbezügliche Anfrage bislang nicht beantwortet hat, so dass keine weiteren Angaben möglich sind.

Nach einer internetbasierten Auskunft liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets⁴² oder einer Wasserschutzzone.⁴³ Anzeichen für ein Einzeldenkmal oder ein denkmalgeschütztes Ensemble liegen nicht vor.

³⁹ Vgl. Anlagen 5.2 und 5.3 dieses Gutachtens.

⁴⁰ Vgl. § 3 Abs. 4 BauNVO.

⁴¹ Vgl. § 3 Abs. 2, 3 BauNVO.

⁴² Vgl. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 26.03.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=bdf47926-4099-46ab-be87-5c81ce03f6aa&repositoryItemGlobalId=Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete.mml&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=476256.5513439907%2C5463622.757321816%2C478001.30223424523%2C5464462.4186877515>

⁴³ Wie vor.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Ob beim Baurechtsamt der Gemeinde Nußloch eine **Bauakte** vorliegt, wurde mir nicht bekannt.

Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtliche Auflagen/Genehmigungen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (vgl. Seite 5 dieses Gutachtens).

Baulastenverzeichnis

Die Gemeindeverwaltung Nußloch wurde von mir am 18.09.2023 um Auskunft gebeten, ob zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen sind. An die Beantwortung wurde am 02.11.2023 erinnert. **Bis zum heutigen Tage liegt keine Auskunft der Gemeindeverwaltung vor.** Aus eventuell bestehenden Baulasten können sich Werteeinflüsse ergeben, die zu Korrekturen des hier ermittelten Verkehrswerts führen können.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Der in dem Verfahren bestellte Zwangsverwalter hat mir den bestehenden **Mietvertrag** zur Verfügung gestellt. Danach ist die Wohnung nebst Stellplatz und Keller seit dem 01.06.2013 auf unbestimmte Zeit vermietet. Die monatliche Grundmiete beträgt nach dem Mietvertrag monatlich 450 € zuzüglich 100 € als Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten. Eine Mietsicherheit von 900 € ist nach dem Mietvertrag zu hinterlegen. Der Renovierungszustand wurde beschrieben mit: „Die Wohnung wird frisch renoviert und frei von Mängeln übergeben.“

Der Zwangsverwalter hat in einer Aktennotiz festgehalten, dass zum Zeitpunkt der Inbesitznahme (20.07.2023) eine **Grundmiete von monatlich 480 €** zu zahlen war, das sind 30 € mehr als bei Mietvertragsabschluss. Die Nebenkosten haben zu diesem Zeitpunkt 120 € betragen, so dass sich eine Zahlungspflicht des Mieters von monatlich 600 € ergibt.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung, der Bauakte und erteilten Auskünften; sie umfassen nur dominierende Merkmale, soweit es für die Verkehrswertermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten (vgl. Seite 4) sind zu beachten.

Die Wohnung konnte von innen besichtigt werden, vom Gemeinschaftseigentum die Fassaden, der Eingangsbereich, das Treppenhaus und verschiedene Flächen im Untergeschoss, zudem der zur ausschließlichen Benutzung zugeordnete PKW-Abstellplatz 17, der vom Mieter genutzte Kellerraum und die Freiflächen. Wegen der Möblierung und abgestellten Gegenständen waren die Flächen zum Teil nicht oder nur eingeschränkt einsehbar.



Typologische Gesamtkonzeption

Es existiert ein **vollständig unterkellertes Mehrfamilienhaus in der Form eines Doppelhauses**, das **um 1971 errichtet** wurde. Es hat **vier Vollgeschosse** und ein **Flachdach**. Nach den Aufteilungsplänen hat das Gebäude 24 Wohneinheiten, die sich auf zwei Hauseingänge mit jeweils 12 Wohnungen verteilen. Je Etage und Hauseingang liegen 3 Wohnungen.⁴⁴

Die **Eigentumswohnung Nr. 17** befindet sich im **1. Obergeschoss Mitte** und ist über den Hauszugang und das Treppenhaus des **östlichen Gebäudeteils** erschlossen. Auf vorstehendem Foto, das von einem Nachbargrundstück aufgenommen wurde und die Gebäudesüdseite zeigt, ist die Lage der zu bewertenden Wohnung rot umrandet.

⁴⁴ Vgl. hierzu Anlage 6.1 des Gutachtens.

3.1.1 Gebäudekonstruktion

Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als **Massivkonstruktion mit Flachdach** und ist rechteckig und nicht gegliedert. Es besteht aus dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss (Hochparterre) und drei Obergeschossen. Das **Geländeniveau** ist eben. Die zu den Wohnungen gehörenden **Balkone** liegen auf der südwestlichen Längsseite des Gebäudes, die **Hauseingänge** nordöstlichen Längsseite.

Fassade/Rohbau

Fundamente nicht bekannt, vermutlich Stampfbeton | Außenwände im Untergeschoss aus Stahlbeton, in den darüber liegenden Geschossen Hohlblock o.Ä. | Fassaden verputzt und gelb-beigefarben gestrichen | Sockelbereich in Braun-Ton farblich abgesetzt | Teilbereiche mit Kiesbett als Spritzschutz | Innenwände vermutlich aus Hohlblock oder Backstein | Geschossdecken vermutlich als Stahlbeton-Massivdecken | **i.W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Dach/-eindeckung

Flachdach mit nicht bekanntem Belag, Dämmung und Dachentwässerung nicht bekannt | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Geschosstreppen

Zwischen Untergeschoss und Obergeschossen massive **Treppenanlage** mit Zwischenpodesten bzw. im Erdgeschoss Hauseingang | weiß lackiertes **Stahlgeländer** mit Holzhandlauf | **durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Hauseingang/Fenster

Hauseingangsbereiche auf der nördlichen Gebäude-Längsseite, eine Differenzstufe zum Hauseingangspodest | große, massive Vordächer | Metall-Klingeltableau mit Gegensprechanlage an Wand befestigt, uneinheitliche Beschriftungen | an beiden Hauszugängen freistehende Briefkastenanlagen aus Metall | **Haustür** als Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung, durchgehender Griffstange und Profilzylinder, Türschließer, seitlich großes feststehendes Element mit Glasfüllungen | im Untergeschoss einfachverglaste **Kellerfenster** mit Metall-Mäusegittern | in Wohngeschossen weiße **Kunststoffenster** mit Einhand-Beschlägen und Isolierverglasung (Stempel in der Verglasung: 04.04.1997) | zum Balkon entsprechende Balkontür | innen meist Fensterbänke aus Travertin | Rollläden mit grauen Kunststoffpanzern und Rollgurten | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Sonstige Bauteile

Balkone an allen Wohnungen.

3.1.2 Innenausbau und Gebäudetechnik

Sekundär- und Tertiärstruktur

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung nebst Keller und dem PKW-Stellplatz wurde ermöglicht. Die übrigen Flächen des Gemeinschaftseigentums und der übrigen Sondereigentumseinheiten waren nicht zugänglich. Für die nicht einsehbaren Bereiche bzw. Tertiärstrukturen (z.B. Hohlräume, Versorgungs-/Heizungs-/Automatisierungsanlagen) werden nutzungs- bzw. baujahrestypische Ausführungsstandards unterstellt.

Ausbau/Innentüren

Wohnungseingangstür (Makoré-Furnier) in weiß lackierten Stahlzargen, Türspion, innen Drücker, außen Türkopf, Profilzylinder, Türöffner und Gegensprechanlage | die Eingangstür zeigt Mängel am oberen Türband und am Schließblech | **Zimmertüren** mit Holz furnier (vermutlich Makoré) mit weiß lackierten Holzzargen | messingfarbene Drückergarnituren mit Buntbartschlössern | zum Badezimmer mit Lüftungsschlitzen und WC-Rosette | zwischen Diele und Wohnzimmer nur Zarge | im **Untergeschoss** zumeist Stahl- oder Kunststofftüren, **Kellerabstellräume** als Lattenverschlüsse mit Vorhängeschloss | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Oberflächen

Tritt-/Setzstufen sowie Podeste im **Treppenhaus** aus Kunststein in Terrazzo-Optik, schwarze Sockelfliesen, Treppenuntersichten und Decken mit weißem Anstrich, Wände verputzt und weiß/blau gestrichen | im **Untergeschoss** Betonboden mit Glattnstrich, Wände und Decken zumeist ohne Putz, weiß gestrichen | in **Wohnung 17** in Wohnzimmer und Schlafzimmer Laminatboden und Sockelleisten (Buche-Optik), weiße quadratische Fliesen in der Diele, Wände und Decke zumeist mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen | verschiedene Bodenfliesen zeigen Abplatzungen | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Sanitär

Innenliegendes Badezimmer: Wände fast raumhoch mit Belag aus rechteckigen, weiß changierten Dekorfliesen und Fries im oberen Bereich, Decke und Wände oberhalb der Fliesen mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, quadratische, weiß changierte Bodenfliesen (im Türbereich graue-changierte Fliesen), weiße Sanitärausstattung bestehend aus Stand-WC mit Spülkasten, eingemauerter Badewanne mit Duschvorhang, neueres Waschbecken mit Unterschrank | die Verfliesung an der Badewanne zeigt eine Fehlstelle | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Ausbau/Küche

Küche mit Außenfenster | Wand im Bereich der Küchengeräte mit Fliesenspiegel aus weißen, quadratischen Fliesen, sonst Raufasertapete mit Anstrich | größere weiß-changierte Bodenfliesen | Einbauküche nicht Gegenstand dieser Wertermittlung | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Heizung/Wasser

Heizkörper als weiße Stahlradiatoren mit Thermostatventilen | ölbefeuerte Warmwasserzentralheizungs- und -aufbereitungsanlage (Niedertemperaturkessel, Fabrikat: Viessmann, Typ: Paromat-Duplex-TR, Herstelljahr: 1994; Warmwasser-Standspeicher, Fabrikat: Brötje, Typ: EAS 500, Herstelljahr nicht bekannt) | Warmwasseraufbereitungsanlage (Fabrikat: Grünbeck, Typ: Geno-Iono-matic, Herstelljahr nicht bekannt) | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Elektro/Lüftung

Zähler und Sicherungen in Gemeinschaftskeller, ohne Zählerschrank | in der Wohnung Schalter und Steckdosen überwiegend erneuert | Leitungen zum Teil auf Putz nachgerüstet | **i. W. durchschnittlicher Ausstattungsstandard**

Besonderheiten und Zubehör der Wohneinheit

Einbauküche nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Außenwohnbereich

Wohnung 17 mit Balkon aus Stahlbeton, Wände und Decke weiß gestrichen, Boden mit Fliesenbelag (gelb-beige), weiß lackierte Metallgeländer mit Eternit-Verkleidung im unteren Bereich

3.1.3 Außenanlagen

PKW-Stellplätze und Zufahrten

Asphalterte **Zufahrt von der Heidelberger Straße**, entlang der westlichen Grundstücksgrenze schräg angeordnete **PKW-Stellplätze**, Begrenzungslinien und Stellplatz-Nummern jeweils mit weißer Farbe dargestellt (entspricht nicht mehr der ursprünglichen Aufteilung).

Außenanlagen

Hauszugangsbereiche durch Zaun mit zweiflügeligem Tor von den Stellplatzflächen abgeteilt, zu den angrenzenden Grundstücken hin zumeist **Stabmattenzäune** mit grüner Kunststoffbeschichtung oder **Hecken**, im Bereich des Mülltonnenstellplatzes Sichtschutz, Eigentumsverhältnisse an den **Einfriedungen** nicht bekannt | **Mülltonnenstellplatz und Zweirad-Stellplatz** an nördlicher Grenze mit Betonsteinen befestigt | **Hauszugänge** mit Belag aus Waschbetonplatten | **nicht befestigte Außenanlagen** zumeist als Rasenflächen, vereinzelt Sträucher und kleinere Bäume.

Grundstücksanschlüsse

Übliche **Grundstücksanschlüsse** werden unterstellt.

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

Modernisierungen umfassen solche Maßnahmen, die den Wohn-/Nutzwert oder Ressourcenverbrauch eines Gebäudes nachhaltig verbessern. Instandhaltung bezeichnet Maßnahmen, die zum Erhalt der Gebäudenutzung regelmäßig erforderlich sind. Instandsetzung beschreibt v.a. die Beseitigung von Bauschäden durch äußere Einwirkung oder unterlassene Instandhaltung sowie von Baumängeln (Planungs-/Ausführungsfehler/Mangelfolgeschäden).

3.2.1 Baulicher Zustand, Schäden und Mängel

Instandhaltungs-/Modernisierungszustand des Bewertungsobjekts

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass hier **kein Baumangel-/Bauschadensgutachten** erstellt wird; die Angaben zum Bauzustand sowie zu den Schäden/Mängeln sind nur unvollständig. Untersuchungen zu Standsicherheit, zu Ursachen von Feuchtigkeits-/Risschäden, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen und zu tierischen Schädlingen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und geschuldet.

Zur Beurteilung des **Bauzustands** sind nur typologisch vergleichbare und in üblichem Umfang bewirtschaftete Durchschnittsobjekte maßgeblich. Zustandsdefizite sind i.W. durch Baumängel (Planungs-/Ausführungs-/Materialfehler), durch Bauschäden infolge äußerer Einwirkung bzw. unterlassene Instandhaltung oder durch technisch-dekorative Überalterungen begründet.



Fassaden/-flächen

Die Gebäudehülle entspricht im Wesentlichen den **Anforderungen des Baujahrs**.

Dach/-eindeckung

Der **Dachbereich war nicht einsehbar**, auch in den mir vorliegenden Unterlagen waren keine Angaben zum Zustand des Flachdachs enthalten. Auf dem Luftbild⁴⁵ ist erkennbar, dass sich das Dach rötlich von den Nachbargebäuden abhebt. Es ist **denkbar**, dass die Dachflächen neu eingedeckt und in diesem Zusammenhang gedämmt wurden. Dies ist aber nur eine Vermutung.

Fenster/-türen

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnung 17 wurden nach dem Baujahr **erneuert**, das Einbaujahr der vorhandenen Fenster wird anhand des Stempels in den Fenstern auf 1997 geschätzt. Sie befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Nach Angaben des Mieters zeige die Fenstertür zum Balkon aber **Undichtigkeiten**.

Hauseingang/Treppen

Die Haustüranlage und die Fenster im Treppenhausbereich wurden in jüngerer Vergangenheit **modernisiert bzw. ausgetauscht**.

Innenausbau

Alle Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenbekleidungen in der Wohnung 17 wurden seit dem Baujahr modernisiert. Die Maßnahmen liegen aber bereits einige Zeit zurück und entsprechen üblichen Instandhaltungsmaßnahmen. Im Ergebnis befindet sich der Innenausbau in einem **durchschnittlichen Zustand**.

Sanitär/Küche

Die Einrichtung von Bad und Küche ist zum Teil modernisiert worden. Insbesondere wurden die Fliesen und das Waschbecken modernisiert. Im Ergebnis stellen die Modernisierungen aber Instandhaltungsmaßnahmen zur Erhaltung eines **durchschnittlichen Zustands** dar.

Gebäudetechnik

Über die Gebäudetechnik ist wenig bekannt. Das im Energieausweis mit „1991“ angegebene Baujahr des Wärmeerzeugers deutet auf eine veraltete Technik hin. In der Wohnung 17 wurde das Schalterprogramm der Elektroanlagen erneuert, vermutlich stammt die Gebäudetechnik (Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation) **überwiegend aus dem Baujahr**.

Außenanlagen

Die Garten- und Außenanlagen sind **einfach gestaltet**, befinden sich aber in einem recht ordentlichen Zustand. Ein Dichtigkeitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Sonstiges

Ein Schädlings- oder Hausschwammbefall, Schadstoffe oder Defizite an der Tragstruktur waren nicht erkennbar. Der Mieter beklagte Ameisen im Bereich der Balkontür. Diesbezüglich erfolgten keine weiteren Untersuchungen; solche sind ggfs. gesondert zu veranlassen.

An dem Mehrfamilienhaus sind nur wenige Modernisierungen als nutzwertrelevante (strukturelle/energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen erkennbar (evtl. Dach, Haustüren, Treppenhausfenster). Im Innenbereich der Wohnung 17 wurden Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen üblicher Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. **Der Bewertungsgegenstand zeigt insgesamt einen durchschnittlich instand gehaltenen Zustand.**

⁴⁵ Vgl. Anlage 2.2 des Gutachtens.

Energieausweis/energetische Qualität

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss potenziellen Käufern oder Mietern ein **Energieausweis** vorgelegt werden, ein Ausweis, der die energetische Einschätzung des Gebäudes dokumentiert. Vom Verwalter wurde mir ein verbrauchsorientierter Energieausweis zur Verfügung gestellt, der am 28.02.2018 von M.eEM. Oliver Rausch, c/o Techem Energy Services GmbH, Eschborn, ausgestellt wurde und bis zum 29.02.2028 gültig ist. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 111 kWh/(m² x a) bescheinigt und ein Primärenergieverbrauch von 122 kWh/(m² x a).

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** stellt auch für Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität, so dass sich ggfls. Nachrüstpflichten ergeben. Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit einem Baujahr um 1971. Diesbezüglich sind z.B. folgende Vorschriften zu beachten:

- Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- Öl- und Gasheizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und, dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

3.2.2 Investitionsrückstau/Wirtschaftliche Minderungen

Als **Wertminderung für Investitionsrückstau** ist nur der Aufwand zu bemessen, der erforderlich ist, einen Zustand üblich bewirtschafteter Vergleichsobjekte zu erreichen. Hierbei handelt es sich nicht um vollständige Bau-/Modernisierungskosten, sondern um überschlägig kalkulierte, wertermittlungssystematische Ansätze anhand lage-/objektbezogener Kennwerte zur marktgerechten Würdigung von Zustandsabweichungen gegenüber einem „Durchschnittsobjekt“.

Gesamtbeurteilung

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das **Baualter von 52 Jahren** durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Allerdings gibt es in jedem durchschnittlichen Gebäude mit dem **Baujahr um 1971** auch Bereiche mit einem unter- oder auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist i.d.R. bei durchgeführten Modernisierungen der Fall. Ein übliches Wohnhaus aus dem Jahr 1971 hat in Teilbereichen immer auch ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind. Für die Beurteilung des Wertinflusses von Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, wie sich das Gebäude aus der Sicht üblicher Marktteilnehmer darstellt.

Das **Gemeinschaftseigentum** macht einen durchschnittlichen Eindruck (soweit einsehbar). Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wurde zum 31.12.2022 eine **Instandhaltungsrücklage** von rd. 15.046 € ausgewiesen, anteilig für die Wohnung 17 sind das rd. 589 €. ⁴⁶ Angesichts des Alters der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage ist damit zu rechnen, dass sie in den nächsten Jahren ausgetauscht werden muss. In jüngerer Vergangenheit musste ein Heizöleinkauf über ein Eigentümerdarlehen vorfinanziert werden. Insgesamt ist die Instandhaltungsrücklage deutlich zu knapp bemessen. Weil zum Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen oder dringend erforderlich waren, werden Marktteilnehmer für den Instandhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums vermutlich **keinen Abschlag** vornehmen.

Der Innenausbau der **Eigentumswohnung Nr. 17** hinterlässt einen durchschnittlichen Eindruck. Hier waren aber Mängel im Bereich der Fenstertür zum Balkon, an der Badewannenverfließen, den Bodenfliesen sowie am Türband und Schließblech der Wohnungseingangstür erkennbar. Für die Mängel im Bereich des Sondereigentums wird ein Abschlag von **-2.000 €** vorgenommen.

3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- und Geschossflächenzahl (GFZ/GRZ)

Die **Geschossfläche** ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§ 20 BauNVO), die Grundfläche nach § 19 BauNVO. Es wurden ermittelt:

• Grundfläche, rd.	504 m ²
• Geschossfläche, rd.	2.016 m ²
• Wertrelevante Geschossfläche, rd.	2.016 m ²

Grundstückskennzahlen (Grundstück: 2.409 m²)⁴⁷ GRZ= 0,21 / GFZ= 0,84 / WGFZ: 0,84

Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Die **Flächenansätze** orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (vgl. Abschnitt 1/Leistungsabgrenzung). Der WEG-Verwalter hat mir eine Flächenermittlung des planenden Architekten überlassen. Dort wird die Wohnfläche mit 61,80 m² angegeben. Der vorhandene Balkon ist darin mit einer Grundfläche von 7,16 m² bzw. anteiligen Wohnfläche von 3,84 m² enthalten. In dieser Wertermittlung wird die **Wohnfläche**⁴⁸ mit rd. 62 m² angenommen (davon Terrasse rd. 4 m²). Die **Nutzfläche**⁴⁹ (Kellerraum) beträgt rd. 4 m²; sie wurde von mir überschlägig aus einem stark verkleinerten Geschossgrundriss mit 3,84 m² abgegriffen.

Wohnfläche, rd.	62 m²
Nutzfläche, rd.	4 m²

⁴⁶ Aufstellung des WEG-Verwalters zur Rücklagenentwicklung von August 2023.

⁴⁷ Vgl. Anlage 5.4 des Gutachtens.

⁴⁸ Vgl. Anlage 6.3 des Gutachtens.

⁴⁹ Vgl. Anlage 6.3 des Gutachtens.

3.3.2 Struktur- und Nutzwertanalyse

Sondereigentum

Bewertungsgegenstand ist eine **Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss** eines Mehrfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit **insgesamt 24 Wohneinheiten**. Das Gebäude entstand **um 1971**. Die Wohnlage ist durchschnittlich gefragt. Der Wohnung ist ein **PKW-Stellplatz** zugeordnet.

Größe

Die Wohnung ist **rd. 62 m²** groß. Sie umfasst **2 Zimmer**, **1 Sanitärraum** (Badezimmer ohne Fenster), Diele und **Küche**. Der Außenwohnbereich (**Balkon**) hat eine Grundfläche von etwa 7 m² und ist mit rd. 4 m² in der Wohnfläche enthalten. Im Untergeschoss besteht ein **Kellerabstellraum** mit einer Nutzfläche von **4 m²**.

Aufteilung und Belichtung

Durch den innenliegenden Dielenbereich (knapp 7 m²) sind alle **Räume erschlossen**. Auf der Gebäuderückseite (Süden) liegen das Schlafzimmer mit 15 m², die Küche (knapp 9 m²) und das Wohnzimmer mit rd. 23 m², dem ein großer Balkon mit 7 m² Grundfläche (knapp 4 m² Wohnfläche) vorgelagert ist. Das Badezimmer (knapp 5 m²) hat kein Fenster. Die **Belichtung** ist wegen des Balkons im darüber liegenden Geschoss, die weiteren Geschossbauten, Bäume und die Raumtiefe im Wohnzimmer etwas eingeschränkt, in den übrigen Räumen aber gut.

Wohn-/Nutzwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich große **Eigentumswohnung mit rd. 62 m²** in einem **24-Familien-Haus (verteilt auf 2 Hauseingänge)**. Die Wohnung hat 2 Zimmer mit Balkon und eine zweckmäßige **Raumaufteilung**. Repräsentative Ansprüche werden nicht erfüllt. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse wirken sich wegen des **massiven Geschosswohnungsbaus** eher positiv aus.

Die Wohnung verfügt über eine **durchschnittliche Ausstattung** und einen **durchschnittlichen Instandhaltungszustand**. Die Bodenbeläge sowie Decken- und Wandbekleidungen sowie die Sanitärräume genügen noch heutigen Wohnansprüchen. Die **Aussichten** sind durch weiteren, aber gut durchgrüntem Geschosswohnungsbau geprägt, zudem ist die **Lage** wegen des nahen Gewerbe- und Industriegebiets etwas beeinträchtigt. Zu der Wohnung gehören ein **Kellerraum** im Untergeschoss und ein **PKW-Stellplatz im Freien**. Insgesamt resultiert ein **mittlerer Wohnwert**.

3.4 Wirtschaftliche Folgenutzung/Verwertungspotenzial

3.4.1 Drittverwendung und Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die **Risikoeinschätzung** handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner Architektur, Fassadengestaltung und Aufteilung eher weniger gefragt.

Die Wohnung verfügt über einen mittleren Wohnwert und eine durchschnittliche Ausstattung. Sie zeigt eine durchschnittliche Wohnfläche bei einer zweckmäßigen Raumaufteilung und ist für einen **1- bis 2-Personenhaushalt** mit durchschnittlichen Anforderungen geeignet. Das **Flächen-/Ausfallrisiko** bei Vermietung ist hinsichtlich des Lage-/Mietniveaus, erwarteter Fluktuationsintervalle und struktureller Gegebenheiten m.A.n. durchschnittlich. Aus technischer Sicht bieten sich eher **schwache Nutzungsperspektiven**, insbesondere aufgrund der in der Vergangenheit nur in geringem Umfang vorgenommenen Modernisierungen.

Etwas nachteilig sind die **Lage (nahes Gewerbe-/Industriegebiet)**, der geringe Grad an **dekorativer/optischer Gebäudegestaltung**. Hinsichtlich der Heiztechnik und des energetischen Zustands besteht ein Modernisierungsrisiko. **Diese Aspekte reduzieren die Nachfrage.**

Die allgemeinen **Lagemerkmale** (Metropolregion Rhein-Neckar mit positiven demografischen Merkmalen) und die **hohe Nachfrage nach Wohnraum** wirken sich positiv auf den Bewertungsgegenstand aus. Die Vermarktungszeit aufgrund **Größe/Struktur/Drittverwendung** ist vermutlich leicht überdurchschnittlich. Hinsichtlich der Objekt- und Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau ein **leicht unterdurchschnittliches Verwertungspotenzial**.

3.4.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Zur Prüfung der Kostenstruktur wurde von der WEG-Verwaltung die Jahresabrechnung und der Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023, jeweils für die Wohnung 17, zur Verfügung gestellt. Das **Hausgeld** beinhaltet Betriebskosten, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage und nicht umlagefähige Kosten; hinzu kommen die Individual-/Verbrauchs-kosten und die Grundsteuer.

In der **Jahresabrechnung 2023**⁵⁰ wurden einzelabrechnungsrelevante Ausgaben in Höhe von 2.567,71 € abgerechnet, gegliedert in Betriebskosten (652,96 €), Heizkosten (1.352,80 €) und sonstige Kosten (561,95 €). Für die Erhaltungsrücklage war anteilig ein Betrag von 705,24 € zu zahlen. Nach dem **Wirtschaftsplan** beträgt das monatliche Hausgeld seit dem 01.12.2023 monatlich **297 €**,⁵¹ gegliedert in anteilige Beträge von 231,70 € für das Hausgeld und von 65,30 € für die Rücklage.

	€/m ² mtl.	€/Mt.	€/Jahr
Wohn-geld lt. aktuellem Wirtschaftsplan (bei Flächenansatz)	4,79	297,00	3.564,00
Betriebskosten (BK, ohne Rücklagenzuführung)	3,73	231,76	2.781,23
Anteil umlagefähige Kosten (inkl. Heizung)	2,93	182,19	2.186,32
Anteil nur Heizung (inkl. Wasser)	2,02	125,28	1.503,44
Zuführung Erhaltungsrücklage	1,05	65,30	783,60

Aus der **Kostenstruktur** der Jahresabrechnung ergibt sich m.A.n. kein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes. Es bestehen nach Angaben des Zwangsverwalters erhebliche Rückstände bei der Zahlung des Hausgeldes. Meiner Auffassung nach haftet ein Erwerber nicht für **Hausgeldrückstände**.⁵² Es handelt sich aber um eine Rechtsfrage, die hier nicht abschließend beurteilt werden kann. Wenn die Miteigentümer durch offene Hausgelder für solche Rückstände eintreten müssen, könnten sie aber bestrebt sein, geringere Beträge in der **Erhaltungsrücklage** anzusparen, was letztlich zu geringeren Instandhaltungsmaßnahmen führt und den Zustand der Immobilie verschlechtern kann.

⁵⁰ Vgl. Kostenabrechnung des WEG-Verwalters vom 09.10.2023.

⁵¹ Vgl. Einzelwirtschaftsplan für Wohnung 17 des WEG-Verwalters vom 02.11.2023.

⁵² Vgl. hierzu z.B. Drasdo, Michael/Elzer, Oliver: Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts § 20 Rn. 137, 326.

3.4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, vom Baujahr an gerechnet, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV); im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Bei Wohnhäusern (EFH, ZFH, DHH, RH, MFH) sind die Modellansätze der Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV zugrunde zu legen; im Bewertungsfall beträgt die GND danach **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftliche genutzt werden kann. Sie wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag, unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, ermittelt. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Das Baujahr wird hier mit 1971 angenommen, so dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag (11.12.2023) rd. **52 Jahre alt** war und hat eine „**rechnerische Restnutzungsdauer**“ **von 28 Jahren** hatte.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende, rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Unter **Modernisierungen** sind Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung von Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Je nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme werden entsprechende Punkte vergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie weit die durchgeführten Maßnahmen bereits zurückliegen. Bei der Dacherneuerung liegen keine Daten vor, sondern nur eine Vermutung, die sich aus dem Luftbild ergibt. Für die Maßnahmen Nummern 2 und 7 werden zur Erreichung plausibler Ergebnisse Punkte in reduzierter Höhe gegeben, weil sie bereits einige Zeit zurückliegen und die Modernisierung des Innenausbaus vermutlich nicht in allen Eigentumswohnungen des Hauses durchgeführt wurde.

Modernisierungsmaßnahmen		Punkte (max.)	Punkte (durchgeführt)
1	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
3	Verbesserung der Leitungssysteme	2	
4	Modernisierung der Heizungsanlage	2	
5	Wärmedämmung der Außenwände	4	
6	Modernisierung von Bädern	2	
7	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Fußböden, Treppen	2	1,0
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe		20	4,0

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel⁵³ berechnet wird:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

4 Modernisierungspunkte⁵⁴ entsprechen kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Daraus ergibt sich eine modifizierte **Restnutzungsdauer mit 38 Jahren**.

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ergibt sich **ein fiktives Alter von 42 Jahren**. Das relative Alter ergibt sich daraus mit rund 52 % ($\text{Alter} / GND \times 100$) und das **fiktive Baujahr** zum Wertermittlungstichtag liegt bei **1981**.

RND/Bewertungs-Baujahr (Stichtag 2023 + 38 Jahre RND – 80 Jahre GND)

38 Jahre/1981

⁵³ Vgl. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV.

⁵⁴ Wie vor.

4. Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung	FNP: Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Bebauungsplan „Leimenloch“, hier: Reines Wohngebiet
Tatsächliche Art der baulichen Nutzung	Wohnwirtschaftliche Nutzung
Tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ: 0,21, GFZ: 0,84, WGFZ: 0,84
Denkmalschutz	-
Verkehrsimmissionen	-
Hochwasser- und Starkregenrisiko	50-jährliches Hochwasser, mittleres Starkregenrisiko: ausreichend im Bodenrichtwert berücksichtigt
Sanierungsgebiet	-
Belastungen Grundbuch	Abwasserleitungsrecht (II/1)
Zwangsversteigerung und -verwaltung	Zwangsversteigerungsvermerk (II/4) und Zwangsverwaltungsvermerk (II/5)
Baulasten	-
Überbau	-
Wohnungsrechtliche Bindungen	-
Mietrechtliche Bindungen	Wohnungsmietvertrag seit 01.06.2013
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs- / kommunalabgabefrei
Verkehrsanbindung	ÖPNV: durchschnittlich, Fernstraßen: sehr gut
Nachbarschaft	Massiver Geschosswohnungsbau
Wohnlage	Durchschnittliche Wohnlage
Erschließung	Anbindung an öffentliche Straße, öffentliche Erschließungsanlagen
Grundstücksgröße	2.409 m ² (Bebauungsfläche: 2.052 m ² , Zufahrtsfläche: 357 m ²)
Straßenfront	13 m
Bebauungs- / Zufahrtsfläche, Zuschnitt	Bebauung: 57 x 36 m, Zufahrt: 35 x 10 m
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksart	Hinterliegergrundstück
Bodenbeschaffenheit	Unterstellt: tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen
Gebäudeart	24-Familien-Mehrfamilienhaus
Bauweise und Baugestaltung	Offene Bauweise, 4-geschossig, unterkellert, Flachdach
Wohnfläche / Nebenflächen	Wohnfläche: 62 m ² (inkl. Terrasse: 4 m ²), Kellerraum Nutzfläche: 4 m ²
Aufteilung	2 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer und Balkon
Ausbaustandard	i.W. durchschnittlich
Garagen- / Außenstellplätze	1 Außenstellplatz
Qualität der Bebauung	Zumeist durchschnittliche Bauausführung
Energetischer Zustand	Schwach bis durchschnittlich
Baujahr (Baujahr modifiziert)	1971 (modifiziert: 1981)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	38 Jahre
Abstellraum	im Untergeschoss (falsch zugeordnet)
Sondernutzungsrecht	PKW-Stellplatz im Freien
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Mängel Sondereigentum: -2.000 €

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den **Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs** entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Diese Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Nach § 6 ImmoWertV sind dabei das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren anzuwenden.

Ertrags- und Sachwertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der **nachhaltig erzielbare Ertrag** im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn der **in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert** von maßgeblicher Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) ist anzuwenden für die Bodenwertermittlung und für Gebäude, deren **Typisierung** die Heranziehung von **Vergleichsfällen** ermöglicht. Für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen mit der Lage, der Größe und dem Zustand des Wertermittlungsobjekts steht entweder die Eigennutzung oder die Erzielung einer Rendite durch Vermietung im Vordergrund.

Verfahrenswahl

Der **Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis** mit Sitz in Leimen ist das Gebiet der Gemeinde Nußloch für die Erfüllung der Aufgaben nach der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch zuständig. Um das **Vergleichswertverfahren** durchführen zu können, hatte der Sachverständige beim Gutachterausschuss eine Auskunft aus der dort zu führenden **Kaufpreissammlung** (§ 195 BauGB) beantragt. Die Erfahrungen machen deutlich, dass Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, weil dieses Verfahren die Preisbildung auf diesem Grundstücksteilmarkt am besten widerspiegelt. Allerdings kann das Vergleichswertverfahren nur dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Markmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand etc.) zur Verfügung stehen bzw. ausreichend ausgewertet sind.

Der zuständige Gutachterausschuss hat mir am 22.04.2024 mitgeteilt, dass wegen personeller Engpässe bislang **keine Kaufpreise ausgewertet** werden konnten. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist daher nicht möglich. Auch Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) können von diesem Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden. Ich verwende daher die Angaben des benachbarten **Gutachterausschusses bei der Stadt Sinsheim**, der für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableitet. Die dort angegebenen Daten werden von mir sachverständig für den Bewertungsgegenstand angepasst.

Modellkonformität

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

Eine vollständige Modellkonformität würde voraussetzen, dass z.B. ein älterer, inzwischen nicht mehr geltender Bodenwert verwendet wird und eine höhere Restnutzungsdauer, nämlich die, welche zum Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes galt. Die sich ergebenden Korrekturen müssten modelltheoretisch nach der Marktanpassung in die Wertermittlung eingeführt werden. Durch eine solche Darstellung würde diese Werteinschätzung sehr unübersichtlich. In dieser Wertermittlung werden deshalb die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Eingangsdaten verwendet. Die Korrektur, die sich aus der Abweichung des Wertermittlungsstichtags vom Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ergibt, wird wie folgt berücksichtigt: Zunächst wird der Liegenschaftszinssatz verwendet, der sich für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Daten zum Wertermittlungsstichtag ergibt, anschließend wird eine zeitliche Anpassung zur Berücksichtigung der preislichen Entwicklung vorgenommen. Insofern wird hier von der Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 2 ImmoWertV und den Hinweisen der ImmoWertA Gebrauch gemacht.⁵⁵

5.2 Bodenwertermittlung

Verfahrensgrundsätze

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein geeigneter objektspezifischer Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Bodenrichtwert. Die **Bodenrichtwertzonen** sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 % betragen.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Nußloch sowie die vom Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.

⁵⁵ Vorgehen entsprechend einer grundsätzlichen Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses des östlichen Rhein-Neckar-Kreises im Telefonat vom 01.08.2023.

Bodenrichtwertauskunft

Im Bewertungsfall liegen mir keine Grundstückskaufpreise für eine Vergleichswertermittlung vor. Gemäß § 40 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis wurde für den Bewertungsbereich ein nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelter Bodenrichtwert ausgewiesen und wie folgt definiert:

• Art der Nutzung / Anbauart	Wohnbaufläche
• Entwicklungszustand	baureifes Land
• Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
• Grundstückstiefe	ohne Angabe
• BRW-Nummer	31200205
Bodenrichtwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 ⁵⁶	520 €/m ²

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Weicht die spezifische Lage von den durchschnittlichen **Merkmale der Richtwertzone** ab, können je nach Heterogenität der Zone Zu-/Abschläge resultieren. Als Kriterien für eine Anpassung sind z.B. das Nachbarumfeld (Wirkung von Parks oder repräsentativen/lageuntypischen Gebäuden), die Nähe zu Immissionsquellen (Hauptstraßen, Bahntrassen, Gewerbebetriebe, technische Infrastrukturen) und grundstücksspezifische Merkmale (Zuschnitt, Topografie, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) zu würdigen.

Gemäß § 5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder würden, sind ggfs. gesondert zu würdigen.

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	ggfs. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Anpassungen
Lage und Wert			
Gemeinde	Nußloch	entsprechend	
Bodenrichtwert	520 €/m ²	gesucht	
Stichtag BRW	01.01.2023	20.11.2023	A 1

Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	entsprechend	
Beitragszustand	beitragsfrei	entsprechend	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	entsprechend	
Ausnutzung	GFZ: 1,0	GFZ: 0,84	A 2
Grundstücksgröße	keine Angaben	2.409 m ²	
Grundstücksart	keine Angaben	Hinterlieger	A 3

Erläuterungen zu den Anpassungen bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

⁵⁶ Siehe Anlage 9 dieses Gutachtens.

A 1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der o.g. Ausgangsbodenwert stellt den vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 veröffentlichten Richtwert dar.⁵⁷ Zur **Würdigung der Zeit-/Wertdifferenz** zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag (Marktentwicklung) werden üblicherweise Bodenwertindexreihen des Gutachterausschusses herangezogen. Der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises leitet derzeit keine **Bodenwertindexreihe** ab.⁵⁸

Die Bodenpreisentwicklung kann anhand der Indexreihen des Statistischen Bundesamtes nachvollzogen werden, wobei der Preisindex für Bauland nur bis zum 4. Quartal 2021 vorliegt. „Zur zeitlichen Marktanpassung des Boden(-richt)wertes empfiehlt bspw. der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim, sich am **Häuserpreisindex** von destatis zu orientieren.“⁵⁹ Die Indexreihen basieren auf bundesweiten Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse. Die Region des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises wird zur **Lagekategorie der städtischen Kreise** gezählt (entsprechend den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten unterschiedlichen Lagequalitäten).

Für Mehrfamilienhäuser wird kein eigener Häuserpreisindex abgeleitet, jedoch für **Eigentumswohnungen**. Im 4. Quartal 2023 lag der Preisindex für Eigentumswohnungen in städtischen Kreisen bei 136,5, im gleichen Vorjahresquartal (Stichtag des Bodenrichtwerts) bei 147,0, so dass eine Minderung in 12 Monaten von -7,1 % resultiert.⁶⁰

Auch das Unternehmen vdp-research GmbH veröffentlicht im Auftrag des **Verbands deutscher Pfandbriefbanken** quartalsweise Informationen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland. In der Veröffentlichung „vdp-Index Q 4 2023“ heißt es:

„Wie in den ersten drei Quartalen gaben die Preise auf dem deutschen Immobilienmarkt auch im Schlussquartal 2023 nach: Der vdp Immobilienpreisindex nahm um 7,2 % im Vergleich zum vierten Quartal 2022 ab. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 verringerte sich der Index um 2,2 %. Die Wohnimmobilienpreise wiesen eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im dritten Quartal 2023 auf und gingen um 6,1 % im Jahresvergleich und um 1,6 % im Quartalsvergleich zurück. Dabei folgten die Preise sowohl für selbst genutztes Wohneigentum als auch für Mehrfamilienhäuser diesem Trend.“

Aufgrund der beschriebenen Wertentwicklung leite ich die Notwendigkeit einer weiteren zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts ab. Der Bodenrichtwert von 520 €/m² wird entsprechend der Entwicklung des Häuserpreisindex vom 4. Q/2022 zum 4. Q/2023 um -7 % (Faktor: 0,93) angepasst.

Zeitliche Anpassung: -7 % aus 520 €/m²:

rd. -36 €/m²

Daraus ergibt sich der zeitlich angepasste Bodenrichtwert mit **484 €/m²**.

⁵⁷ Die Hinweise in den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage) nennen das Datum der Beschlussfassung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und wurden diesbezüglich noch nicht aktualisiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Hinweise analog für den Stichtag 01.01.2023 anzuwenden sind.

⁵⁸ Vgl. Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage), Seite 24.

⁵⁹ Vgl. Seite 14 der Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023, 2. Auflage, veröffentlicht vom Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim.

⁶⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.04.2024 unter https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

A 2 Bauliche Ausnutzung

Nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis werden derzeit keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen ermittelt. Allerdings ist das Maß der baulichen Nutzung wertrelevant. Die bauliche Ausnutzung ist bei dem Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von 0,84 etwas geringer als die bauplanungsrechtlich zulässige Ausnutzung von (GFZ: 1,0). In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten der ehemalige Vergleichswertrichtlinie wird dies durch einen Abschlag von rd. 10 %⁶¹ (Faktor: 0,90) berücksichtigt.

Anpassung zur baulichen Ausnutzung: -10 % aus 520 €/m²

-52 €/m²

A 3 Grundstücksart

Das Bewertungsgrundstück ist als Hinterliegergrundstück mit eigener Zufahrt sehr tief. Für mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern bebaute Grundstücke ist in den Fachinformationen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis geregelt, dass auch hier vom vollen Bodenrichtwert auszugehen ist, wenn die Bebauung der Hinterlandfläche rechtlich möglich und sichergestellt ist.⁶² Die Zufahrtsfläche als private Verkehrsfläche ist nach diesen Informationen mit 100 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts der umschließenden Bodenrichtwertzone anzusetzen.⁶³ Insofern ist hier keine Anpassung erforderlich:

Anpassung:

±0 €/m²

Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / m²		=	520,00 €
WGfZ des (Ausgangs-) Bodenrichtwerts		=	-
A – Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	2.052	
B – Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (m ²)	=	357	
II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / m²			432,00 €
2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (m ²)	=	2.052	
Ausgangswert (€/m ²)		520,00	
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 20.11.2023 (€/m ²)	-	36,00	
Zwischenwert (€/m ²)	=	484,00	
Anpassung: bauliche Ausnutzung	-	-52,00	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²)	=	432,00	
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (m ²)	=	357	
Ausgangswert (€/m ²)		520,00	
Zeitliche Anpassung, Stichtag: 20.11.2023 (€/m ²)	-	36,00	
Zwischenwert (€/m ²)	=	484,00	
Anpassung: bauliche Ausnutzung	-	52,00	
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²)	=	432,00	

⁶¹ Umrechnungskoeffizient bei GFZ 1,0: 1,0, bei 0,8: 0,87; Ermittlung durch Interpolation mit 0,896, gerundet 0,90.

⁶² Vgl. Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage), Seite 8.

⁶³ Vgl. Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte (2. Auflage), Seite 9.

III. Bodenwert des Bewertungsobjekts

1.040.688 €

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche A (€) = **886.464**

Grundstücksflächenanteil (m²) 2.052

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²) x 432,00

3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche B (€) = **154.224**

Grundstücksflächenanteil (m²) 357

Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/m²) x 432,00

IV. Bodenwertanteil der Wohnung 17

40.774 €

39,18/1.000 Miteigentumsanteil aus 1.040.688 €

Der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils beträgt rd. 41.000 €.

5.3 Ertragswertermittlung

Verfahrensgrundsätze

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und des Reinertrags (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33 ImmoWertV) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7 ImmoWertV) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Schematisch lässt es sich wie folgt darstellen:

	Jahresrohertrag- Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Wohnfläche

Die **Wohnfläche** der Eigentumswohnung beträgt rd. 62 m² zuzüglich Kellerabstellraum. Zudem ist 1 PKW-Außenstellplatz vorhanden.

Marktüblich erzielbare Roherträge/Nettokaltmiete

Der **Rohertrag** nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. **Marktübliche Erträge** sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV). Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall wird als Ausgangspunkt die Nutzung der Wohnung nebst PKW-Außenstellplatz als nachhaltig unterstellt. Nußloch hat keinen eigenen Mietenspiegel. Zur Ableitung der Miete werden daher **Marktdaten** aus Internetportalen, Research-Daten von Beratungs- und Forschungsunternehmen, Informationen von Immobilienmaklern und eigene Recherchen zu Vergleichsobjekten herangezogen. Nicht ausgeschlossen ist, dass sich die **Datengrundlagen** überschneiden.

Marktübliche Wohnungsmieten

Datenherkunft	Klassifizierung (Baujahr/Lage)	Größenklasse (Wohnfläche/Objektart)	Mittelwert (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
ImmoScout24 ⁶⁴	Nußloch	>30–60 m ²	11,57	9,42-14,40
ImmoScout24 ⁶⁵	Nußloch	>60–90 m ²	10,95	8,22-15,00
On-geo ⁶⁶	Nußloch	-	10,35	9,08-11,80
F+B ⁶⁷	Bj. 1970, Nußloch, mittlere Wohnlage	62 m ² , mittlere Ausstattung	7,78	-
Fahrländer ⁶⁸	Nußloch (Altbau)	Ø 4 Räume, Miet-Whg.	10,90	-
Mietenspanne (aus Mittelwerten)			7,78-11,57 €/m ²	

Mietansatz

In der Miethöhe sind die Lage, die Gebäudeart, der Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, die Grundrissstruktur, der (energetische) Zustand und etwaige Nebenflächen (Nutzwert) zu würdigen. Zu beachten sind darüber hinaus die Objektgröße und der absolute Mietertrag bzw. der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen i.d.R. höhere Mieten). Differenzen gegenüber tatsächlichen (Soll-)Mieten werden ggfs. gesondert berücksichtigt. Bei den Mietansätzen Als **mietpreisrelevante Merkmale** sind zu würdigen:

- durchschnittliche Lage mit guter individueller Verkehrsanbindung, Nähe zu Gewerbe-/Industriegebiet,
- 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, 62 m² Wohnfläche, zweckmäßige Raumaufteilung, Kellerabstellraum, größeres Mehrfamilienhaus, massiver Geschosswohnungsbau,
- durchschnittliche Ausstattung, durchschnittlicher Instandhaltungszustand, PKW-Stellplatz im Freien.

⁶⁴ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 10/2022 bis 12/2023, Bestellung vom 23.04.2024 durch on-geo GmbH, Erfurt.

⁶⁵ Vgl. IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien, Auswertungszeitraum 10/2022 bis 12/2023, Bestellung vom 23.04.2024 durch on-geo GmbH, Erfurt.

⁶⁶ Vgl. on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien, dabei wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

⁶⁷ Vgl. Datenquelle: GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg; nachhaltig erzielbare Miete in €/m² zum Stichtag 31.12.2020; Methodik: Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird. In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualtersklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

⁶⁸ Vgl. Fahrländer Partner AG Raumentwicklung, Standortanalyse Wohnen Nußloch, 4. Quartal 2023, Seite 3.

Es ist zu beachten, dass die von den Portalen „ImmoScout24“, „on-geo“ und „Fahrländer“ veröffentlichten Mietansätze aktuelle Angebotsmieten darstellen und nicht ortsübliche Vergleichsmieten. Solche Angebotsmieten liegen i.d.R. über den marktüblichen Mieten.

Miete und Jahresrohertrag

Für die Wohnung wird die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete mit 9 € je m² Wohnfläche geschätzt, das sind monatlich 558 € angenommen, für den PKW-Außenstellplatz mit 25 €. Daraus ergibt sich eine monatliche Nettokaltmiete von 583 €. Der jährliche **Rohrertrag** ergibt sich daraus mit **6.996 €**.

Plausibilisierung über die vereinbarte Mieten

Im Jahr 2013 hatten die Mietvertragsparteien eine Nettokaltmiete von monatlich 450 € vereinbart (einschließlich PKW-Stellplatz). Vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird die Entwicklung der Wohnungsmieten seit 1968 beobachtet und indexiert. Danach sind die Nettokaltmieten von 2013 (Index: 88,6) bis 2023 (Index: 107,5)⁶⁹ um 21,3 % gestiegen.

Nach Übertragung dieses Indexes auf das Mietverhältnis zu der zu bewertenden Wohnung hätte sich die Miete von 450 € bis zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 545 € erhöht. Daraus würde sich ein Jahresrohertrag von 6.540 € ergeben, ein Wert, der rd. 6,5 % unter dem geschätzten Mietansatz liegt, diesen aber weitgehend bestätigt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, also die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV).

Zur Wahrung der **Modellkonformität** sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten abzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. §§ 12 Abs. 5 Satz 2, 21 ImmoWertV). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (vgl. 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV).

Verwaltungskosten

Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohrertrag oder je Mieteinheit, unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse, kalkuliert.

Im Bewertungsfall wurden die Kosten der Verwaltung mit **420 €** für die Wohnung angesetzt,⁷⁰ PKW-Außenstellplätze sind darin üblicherweise enthalten.

⁶⁹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Internetabfrage vom 24.04.2023 unter <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI-LR.jsp?i=h>.

⁷⁰ Wohnung: 275 € je Wohnung (Wert 2001) x 117,9 (VPI Oktober 2022) / 77,1 (VPI Oktober 2001, mit Basisjahr 2020).

Instandhaltungskosten

Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart (Wohnnutzung, Schönheitsreparaturen trägt Mieter) ist mit 13,80 €/m² Wohnfläche jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag fortgeschrieben), das sind **für die Wohnung 856 €**.⁷¹ Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und der Wartungsintensität (architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Für den **PKW-Stellplatz im Freien** werden **35 €** als angemessen erachtet. Die Instandhaltungskosten betragen damit in Summe **891 €**.

Mietausfallwagnis

Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2 % Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt, das sind **140 €**.⁷²

Betriebskosten

Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, soweit sie regelmäßig anfallen und nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Hierauf stellen auch die dem Rohertragsansatz zugrunde liegenden Nettokaltmieten ab. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete vollständig umzulegen sind.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich im Bewertungsfall mit **insgesamt 1.451 € jährlich**, das sind **20,7 % des Rohertrags**. Dies ist ein üblicher Ansatz.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Sie müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. §§ 33, 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV). Es ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind. Diese sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Markt Anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (vgl. § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Weil der Gutachterausschuss des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreises keine Liegenschaftszinssätze ableitet, wird hier auf die Ansätze des Gutachterausschusses für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis zurückgegriffen.

⁷¹ Wohnung: 9 €/m² Wohnfläche (Wert 2001) x 117,9 / 77,1.

⁷² Rohertrag 6.996 € x 2 %.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim** hat für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten einen **Liegenschaftszinssatz von 2,1 %** abgeleitet.⁷³ Dieser Liegenschaftszinssatz gilt Wohnimmobilien mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einen Bodenrichtwert ab 300 €/m², marktübliche Mieterträge und Standardimmobilien ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Im Folgenden werden wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie (33 Kauffälle aus dem Untersuchungszeitraum 2019 und 2020) denen des Bewertungsobjekts gegenübergestellt:

Merkmal	Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Miete (€/m ²)	8,80	9,00
Min-Max Miete (€/m ²)	6,70 bis 10,90	-
Standardstufe	3,0	3,0
Ø Restnutzungsdauer	56 Jahre	38 Jahre
Ø Wohnfläche (m ²)	76	62
Ø Bodenrichtwert (€/m ²)	350	520
Ø Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	2.650	-
Min-Max Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	1.210-4.360	-

Der Zinssatz von **2,1 %** gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. Da deren konkrete Einflussmerkmale nicht veröffentlicht werden, bedarf es einer individuellen Beurteilung. Die Standardabweichung beträgt $\pm 0,9 \%$. Wenn der durchschnittliche Wert bei 2,1 % liegt und die **Standardabweichung $\pm 0,9 \%$** beträgt, bedeutet dies, dass die meisten Liegenschaftszinssätze zwischen 1,2 % (2,1 % - 0,9 %) und 3,0 % (2,1 % + 0,9 %) liegen sollten.

Der **Ertragsfaktor** dient einer einfachen, pauschalen Immobilienbewertung. Er ergibt sich aus dem Verhältnis vom erzielten Kaufpreis zum jeweiligen jährlich erzielbaren Rohertrag (marktübliche Nettokaltmiete) der Immobilie. Der genannte Gutachterausschuss nennt für die obige Referenzimmobilie einen Ertragsfaktor von durchschnittlich **26,9**, bei einer **Standardabweichung** in Höhe von **$\pm 6,1$** , d.h. die meisten Ertragsfaktoren liegen zwischen 20,8 und 33,0.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz häufig vom **durchschnittlichen Zinssatz der Referenzimmobilie** ab. Im Folgenden wird die Auswertung des Gutachterausschusses für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis (Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 11 Wohneinheiten) sachverständig gewürdigt. Es werden folgende Grundsätze in die Abwägung mit einbezogen:

- Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler bzw. werthöher die Immobilie.
- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko, desto geringer der Zinssatz.
- Je niedriger die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Zinssatz.
- Die Lagequalität bzw. der Bodenwert hat einen besonders hohen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz: Je hochpreisiger der Boden, desto niedriger der Zinssatz.

Allgemein gilt: Vorteilhafte Merkmale der Immobilie (gute, nachgefragte Lage, moderne Ausstattung, gute Vermietung, gute Infrastruktur, gute Drittverwendung usw.) führen in der Regel zu niedrigeren Zinssätzen bzw. höheren Verkehrswerten!

In Bezug auf die **Risikoeinschätzung im Bewertungsfall** wird auf die Ausführungen zur Marktfähigkeit (Abschnitt 3.4.1) verwiesen. Im Ergebnis weichen die Merkmale und Risiken der Referenzimmobilien nur unwesentlich von denen des Bewertungsobjekts ab. Die wesentlichen Abweichung besteht in der Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert. Die höhere Restnutzungsdauer und der niedrigere Bodenrichtwert der Referenzimmobilie wirken sich dabei gegenläufig auf den Liegenschaftszinssatz aus.

⁷³ Vgl. Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Immobilienmarktes (2019 + 2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises, S. 29.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim hat für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes die Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 untersucht. Der Preisindex für Eigentumswohnungen von städtischen Kreisen des Statistischen Bundesamts lag in der Mitte des **Untersuchungszeitraumes** (4. Quartal 2019) bei 127,0, zum Wertermittlungsstichtag (4. Quartal 2023) bei 136,5, nachdem er im 2. Quartal 2022 einen Höchststand von 153,5 erreicht hatte. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung halte ich eine geringe Absenkung des Liegenschaftszinssatzes für angemessen und verwende für die Ertragswertermittlung einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von

Liegenschaftszinssatz

2,0 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nach § 8 ImmoWertV weitere objektspezifische Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen zu würdigen, soweit sie in den zugrunde gelegten Wertermittlungsansätzen nicht berücksichtigt sind. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen, grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen oder bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.

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.

Baumängel

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. In der Verkehrswertermittlung sind sie zu berücksichtigen durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten. Dabei werden die Schadensbeseitigungskosten in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen; ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss; ggfls. ist ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag (wie in Abschnitt 3.2.2 beschrieben) ein pauschaler Wertabschlag für die Beseitigung der Mängel im Bereich des Sondereigentums in Höhe von **-2.000 €** angesetzt.

Vermietung

Grundsätzlich stellt eine Wertermittlung auf **bezugsfreie Objekte** ab. Bestehende Nutzungsverhältnisse sind gesondert zu würdigen. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, aber tlw. auch Eigentumswohnungen sind i.d.R. ohne Nutzungsverhältnis gefragter als solche, bei denen Käufer die unmittelbare Eigennutzung bzw. die Wahl des Nutzers und die Nutzungsbedingungen nicht möglich/bekannt ist. Derartige Objekte werden i.d.R. unterhalb objektüblicher Verkehrswerte gehandelt. Neben Kriterien wie Rendite, Alter der Bausubstanz und Preisniveau sind auch Kriterien wie Räumungsmöglichkeit, Nutzungsentgelt und Kostentragungspflichten zu beachten. Das Eigennutzungsinteresse ist auch abhängig vom Objekt: Bei Objekten mit kleinerer Wohnfläche überwiegt oft das Interesse von Kapitalanlegern, während bei größeren Objekten in nachgefragten Lagen die Absicht der Eigennutzung und damit eine größere Wertminderung resultiert.

Das im Bewertungsfall bestehende **Mietverhältnis** bleibt vermutlich wertneutral. Es ist nicht zu erwarten, dass Eigennutzer das Risiko eines unsicheren Freiwerdens eingehen wollen. Andererseits ist die Wohnung für Kapitalanleger durchaus interessant, weil kein Mieter mehr gesucht werden muss und die mietvertraglich vereinbarte Miete nicht wesentlich von der marktüblichen Miete abweicht. Die Vermietung bleibt deshalb hier ohne Berücksichtigung.

Ergebnis

In Summe belaufen sich die zu berücksichtigenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf insgesamt **-2.000 €**.

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.

Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag					=	6.996 €
	WF		€		Monatlich	
Wohnung Nr. 17	62 m ²	x	9,00	=	558	
PKW-Stellplatz Nr. 17	1 Stück	x	25,00	=	25	
					583	
1. Bewirtschaftungskosten vom ROE (Jahr (€)					=	-1.451
Betriebskosten					=	0
Verwaltungskosten	420 € (WE) + 0 € (SP)				=	420
Instandhaltung (WE)	13,80 €/m ²	62	m ²	=	856	
Instandhaltung (SP)	pauschal				=	35
Mietausfallwagnis	%-Ansatz	2	%	=	140	
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)					=	5.545
3. Reinertragsanteil des Bodenwerts (€), rd.					=	-820
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)						2,0
Bodenwertanteil (€)				x		41.000
II. Reinertrag der baulichen Anlagen					=	4.725 €
III. Ertragswert der baulichen Anlagen					=	124.929 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)						4.725
Barwertfaktor lt. § 34 ImmoWertV	RND: 38 Jahre	x				26,44
IV. Ertragswert (vorläufig)					=	165.929 €
Gebäudeertragswert						124.929
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)						41.000
V. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					=	-2.000 €
Werterhöhend (€)						0
Wertmindernd (€): Instandhaltungsdefizite, Regelungslücken						-2.000
Ertragswert					=	163.929 €

Der **Ertragswert** des Bewertungsobjekts beträgt **163.929 €**.

6. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

Zur Wertermittlung sind entsprechend § 6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (vgl. § 2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des **Ertragswertverfahrens** ermittelt. Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren liegen dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss nicht vor. Dem Sachwertverfahren zugrunde liegende substanzorientierte Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. **Marktteilnehmer** orientieren sich bei derartigen Immobilien auch an **erzielbaren Erträgen bzw. ersparten Mieten**.

Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert (inklusive Stellplatz)	165.929 €
• Je m ² Wohnfläche (165.929 €/62 m ²)	2.676 €

6.2 Plausibilitätsprüfung

Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Aus den Merkmalen der Referenzimmobilie im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ergibt sich für Eigentumswohnungen in Wohnlagen mit einem Bodenrichtwertniveau ab 300 €/m² ein durchschnittlicher Kaufpreis von **2.650 €/m²** (Spanne: 1.210 bis 4.360 €/m², Standardabweichung: ±860 €/m², 33 Kauffälle).⁷⁴ Der Durchschnittspreis bezieht sich auf Eigentumswohnungen ohne PKW-Stellplatz. Nach dem Immobilienmarktbericht wird für PKW-Außenstellplätze im Wiederverkauf ein Wert von 4.000 € angesetzt.

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim orientiert man sich hierbei am **Preisindex** für Eigentumswohnungen in städtischen Kreisen, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.⁷⁵ Der Gutachterausschuss für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis hat in seinem Immobilienmarktbericht 2021 die Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 ausgewertet. Die zeitliche Mitte des Auswertungszeitraums liegt Ende des 4. Quartals 2019. Für das 4. Quartal 2019 lag der Index bei 127,0, zum 4. Quartal 2023 bei 136,5. Dies entspricht von IV/2019 nach IV/2023 einer **Steigerung von rd. 7,5 %**.

⁷⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 29.

⁷⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, Internetabfrage vom 24.04.2024 unter www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/wohnen.

Der preisangepasste durchschnittliche Kaufpreis (Zugrundelegung der Referenzimmobilie des Sachwertfaktors) würde sich daraus mit **2.849 €/m²** (2.650 €/m² x 1,075) für das Bodenrichtwertniveau ab 300 €/m² ergeben.

Zu dieser Entwicklung wird auf die vom Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlichte „**Trendmeldung** zum Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023“ verwiesen.⁷⁶ Dort heißt es:

„Der Immobilienmarkt zeigte im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Halbjahr davor einen starken Rückgang: Im 1. Halbjahr 2023 sind sowohl die Verkaufszahlen als auch die Umsätze für Immobilien je nach Lage überwiegend deutlich mit zumeist über -60 % gefallen. Dies betrifft sowohl neue als auch ältere Wohnhäuser und Eigentumswohnungen. Im Halbjahr davor (2. HJ 2022) war dies noch wesentlich weniger.

Auch ein deutlicher Preisrückgang ist statistisch feststellbar. Beispielsweise sind die Kaufpreise älterer freistehender Wohnhäuser gegenüber dem Höchststand Mitte 2022 um rd. -15 % gefallen (- 8,7 % zwischen 1. HJ 2022 und 2. HJ 2022 sowie nochmals -6,7 % zwischen 2. HJ 2022 und 1. HJ 2023).

Die Gründe hierfür sind nach wie vor die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: hauptsächlich hohe Bauzinsen, hohe Baukosten sowie hohe Energie- und Rohstoffpreise. Entsprechend kann prognostiziert werden, dass das Immobilienmarktgeschehen weiter zurückgeht, also die Verkaufszahlen und Preise noch sinken – wenn auch langsamer. Insbesondere sanierungsbedürftige Häuser oder Objekte in unattraktiver Lage werden voraussichtlich noch stärker unter Druck geraten und im Preis nachgeben.“

Bei dem vorläufigen marktangepassten Vergleichswert von 165.929 € ist der PKW-Außenstellplatz mit 4.000 € abzuziehen, so dass sich ein Wert von 161.929 € bzw. **2.612 €/m²** ergibt.

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert von 2.612 €/m² liegt etwa 8 % unter dem Vergleichswert von 2.849 €/m². Dies ist auf die tatsächlichen Eigenschaften der zu bewertenden Eigentumswohnung zurückzuführen, die sich vor allem aus der schwächeren Lage und dem Zustand des Gemeinschafts- und Sondereigentums ergeben. Grundsätzlich gilt auch, dass das mittlere Preisniveau nur eine eingeschränkte Aussagekraft hat, da es lediglich ein Durchschnittswert aus Kaufpreisen von unterschiedlichen Immobilien bezüglich Lage, Zustand, Alter und Größe ist.⁷⁷ **Insgesamt ist das Ergebnis der Wertermittlung plausibel.**

6.3 Wertfeststellung

Würdigung der Verfahrensergebnisse / Besonderheiten

Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 166.000 €.

Grundstücksmerkmale, die nicht bereits nach den §§ 7 bis 9 ImmoWertV durch Verwendung entsprechender Eingangsdaten erfasst wurden, sind gesondert zu berücksichtigen. Dies kann für rechtliche, technische oder merkantile Vorbehalte/Besonderheiten gelten. Im Bewertungsfall bedarf es für die wertmindernden Merkmale eines **Abschlags von -2.000 €**.

Vorläufiger Verkehrswert	166.000 €
Sonstige Anpassung	-2.000 €
Verkehrswert, gerundet	164.000 €

⁷⁶ Vgl. „Trendmeldung Sommer 2023 Immobilienmarkt östlicher Rhein-Neckar-Kreis (Daten 2022/2023)“, Seite 2, herausgegeben im August 2023.

⁷⁷ Vgl. Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Seite 22.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des 39,18/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Heidelberger Straße 8, 10 (Flst. 1402/62) in 69226 Nußloch, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17 im 1. Obergeschoss Mitte, dem Kellerraum Nr. 17 und am Autoabstellplatz Nr. 17, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Nußloch (Blatt 488), wird zum Wertermittlungstichtag 20.11.2023 geschätzt auf:

164.000 Euro (Verkehrswert gerundet)

(in Worten: hundertvierundsechzigtausend EURO)

7. Weitere Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten

Zu ökologischen Altlasten wurde mir nichts bekannt.

WEG-Verwalter, Wohngeld

Die Daten zum WEG-Verwalter werden aus datenschutzrechtlichen Gründen dem Gericht unmittelbar mitgeteilt. Das monatliche Wohngeld betrug zum Wertermittlungstichtag monatlich 280 € und wurde ab dem 01.12.2023 auf 297 €/Monat erhöht.

Mieter, Pächter

Der Bewertungsgegenstand ist vermietet. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird der Name nur dem Gericht bekannt gegeben.

Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung besteht nicht.

Gewerbebetrieb

Die Wohnung wird augenscheinlich nicht als Gewerbebetrieb genutzt.

Maschinen, Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. nicht als solche erkennbar.

Energieausweis

Vom WEG-Verwalter wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis vorgelegt. Darin wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 111 kWh/(m² x a) bescheinigt (Primärenergieverbrauch: 122 kWh/(m² x a)).



Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Zuzenhausen, den 24.04.2024.

Michael Wanitschke
Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten sowie für Beleihungswertermittlung

8. RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG (AUSWAHL)

- **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Artikel 78 Satz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 72)
- **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)**
in der Fassung vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 04.10.2022 (BGBl. I S. 1614)
- **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten, bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)**
vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**
vom 14. 07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)**
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)**
in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 310-14 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)
- **Vor 01/2021 relevant:**
 - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL, in Kraft getreten Januar 2011)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL, in Kraft getreten Dezember 2015)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL, in Kraft getreten Oktober 2012)
 - Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (in Kraft getreten März 2014)

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Übersicht

Anlage 1	Grundbuch	Seite 46
Anlage 2.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 49
Anlage 2.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 51
Anlage 3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 53
Anlage 4.1	Lärmkartierung	Seite 54
Anlage 4.2	Hochwasserrisiko	Seite 55
Anlage 4.3	Starkregengefährdung	Seite 57
Anlage 4.4	Schutzgebiete	Seite 58
Anlage 5.1	Flächennutzungsplan	Seite 59
Anlage 5.2	Bebauungsplan	Seite 60
Anlage 5.3	Auszug aus dem Bebauungsplan	Seite 61
Anlage 5.4	Baukennzahlen	Seite 62
Anlage 6.1	Aufteilungspläne	Seite 63
Anlage 6.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung	Seite 67
Anlage 6.3	Flächenaufstellung (Wohnungseinheit Nr. 17)	Seite 68
Anlage 7	Ausstattungsstandard	Seite 69
Anlage 8.1	Fotodokumentation (Lage)	Seite 71
Anlage 8.2	Fotodokumentation (Außenbereiche)	Seite 72
Anlage 8.3	Fotodokumentation (Baudetails)	Seite 77
Anlage 9	Bodenrichtwert	Seite 79

Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. in den Anlagen enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Bestandsverzeichnis
Mannheim Nußloch Nußloch 488 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		39,18/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		53.89	1402/62	Heidelberger Straße 8, 10 Gebäude- und Freifläche		24	09
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss Mitte, am Kellerraum Nr. 17 und am Autoabstellplatz Nr. 17.					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 472 bis Nr. 495).					
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.					
		Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Zwangsvollstreckung.					
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 10.08.1971 Bezug genommen.					
		Aus Grundbuch Band 86 Heft 14 hierher übertragen. Eingetragen am 22.10.1971.					

Ausdruck 29.09.2023 08:37:46 Seite 3 von 12

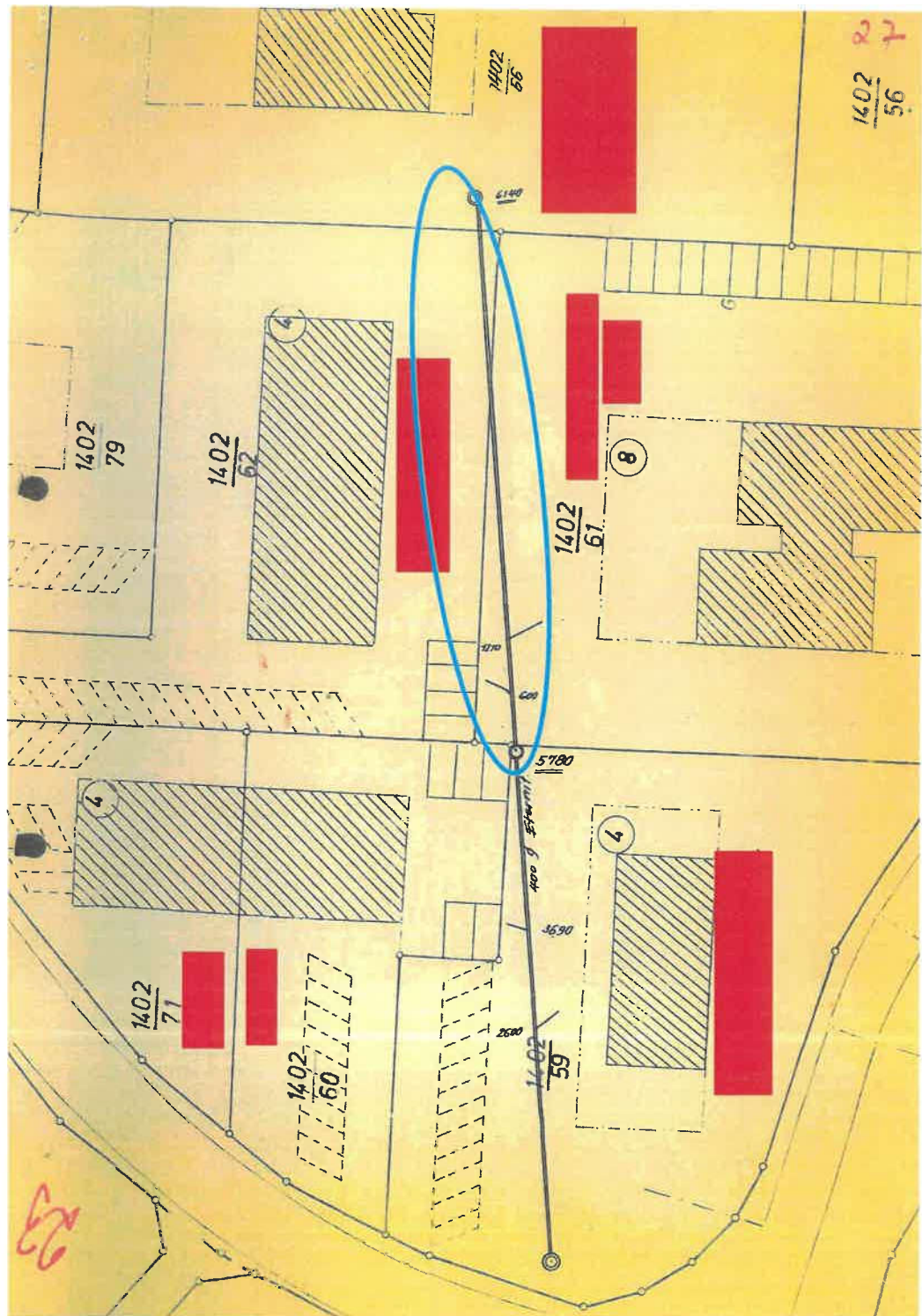
BESTANDSVERZEICHNIS DES WOHNUNGSRUNDBUCHS VON NUßLOCH, BLATT 488
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

Amtsgericht Gemeinde Grundbuch von Nummer Zweite Abteilung
Mannheim Nußloch Nußloch 488 Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Abwasserleitungsrecht für die Gemeinde Nußloch. Bezug: Bewilligung vom 12.06.1974. Eingetragen am 11.12.1974. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27.07.2009. Steger
2	1	<u>Erwerbsvormerkung</u>, auflösend bedingt, für Rang nach Abteilung III Nr. 5. Bezug: Bewilligung vom 27.02.2019 (Notarin Meike Jocham in Heidelberg, UR 227/2019). Eingetragen (MAN002/113/2019) am 20.03.2019. Klevenz
3	1	<u>Erwerbsvormerkung</u> für Bezug: Bewilligung vom 02.10.2019 (Notar Daniel Wassmann in Kandel, UR 1844/2019). Eingetragen (MAN034/1185/2019) am 14.10.2019. Haas
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 30.03.2023 (2 K 38/23). Eingetragen (MAN040/92/2023) am 17.04.2023. Wolf
5	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 13.07.2023 (1 L 8/23). Eingetragen (MAN020/242/2023) am 20.07.2023. Pahle

Ausdruck 29.09.2023 08:37:46 Seite 7 von 12

ABTEILUNG II DES WOHNUNGSGRUNDBUCHS VON NUßLOCH, BLATT 488
Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



PLAN ZU DEM ABWASSERLEITUNGSRECHT

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

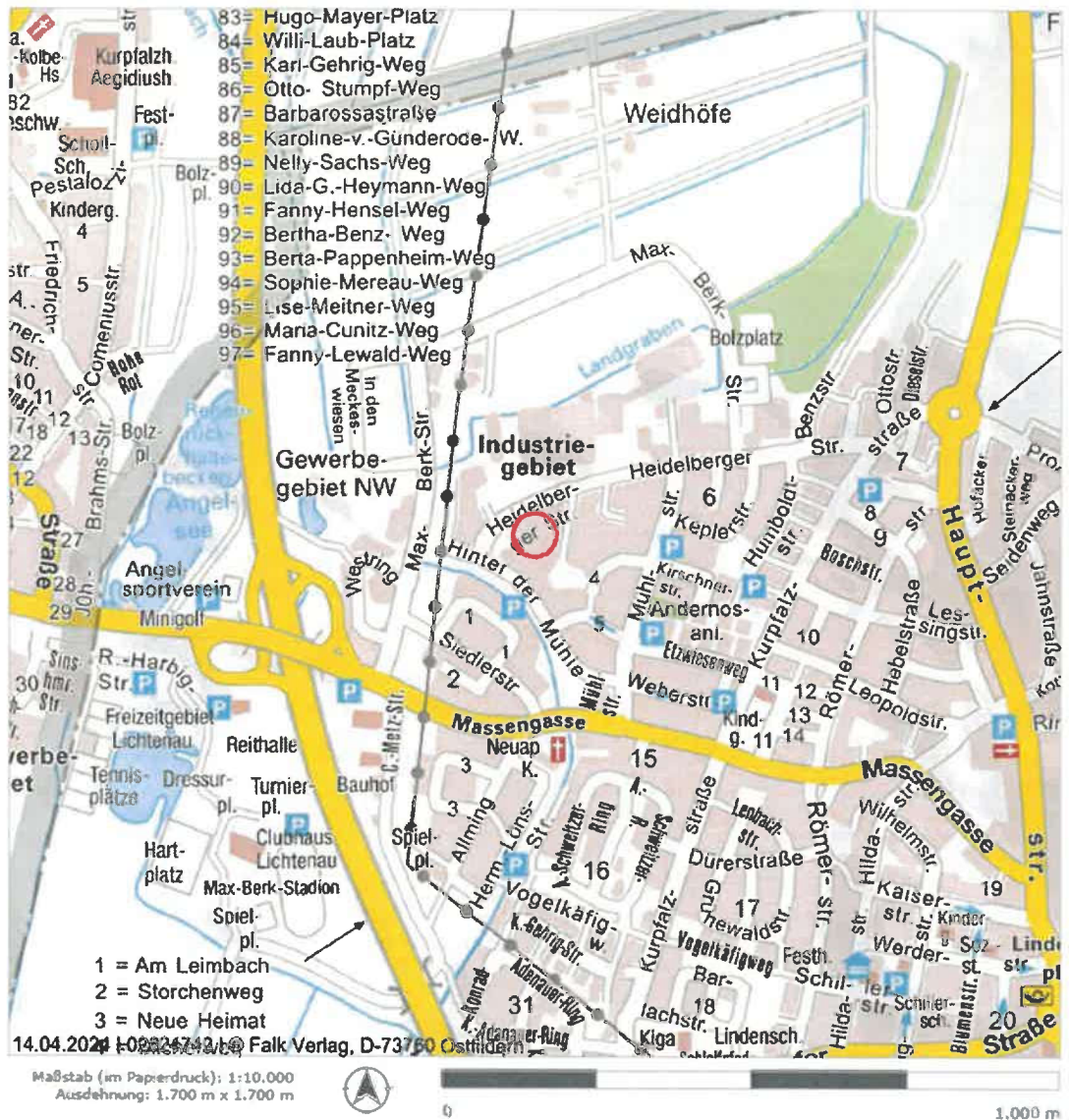


ÜBERSICHTSKARTE MIT REGIONALER VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 14.04.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)

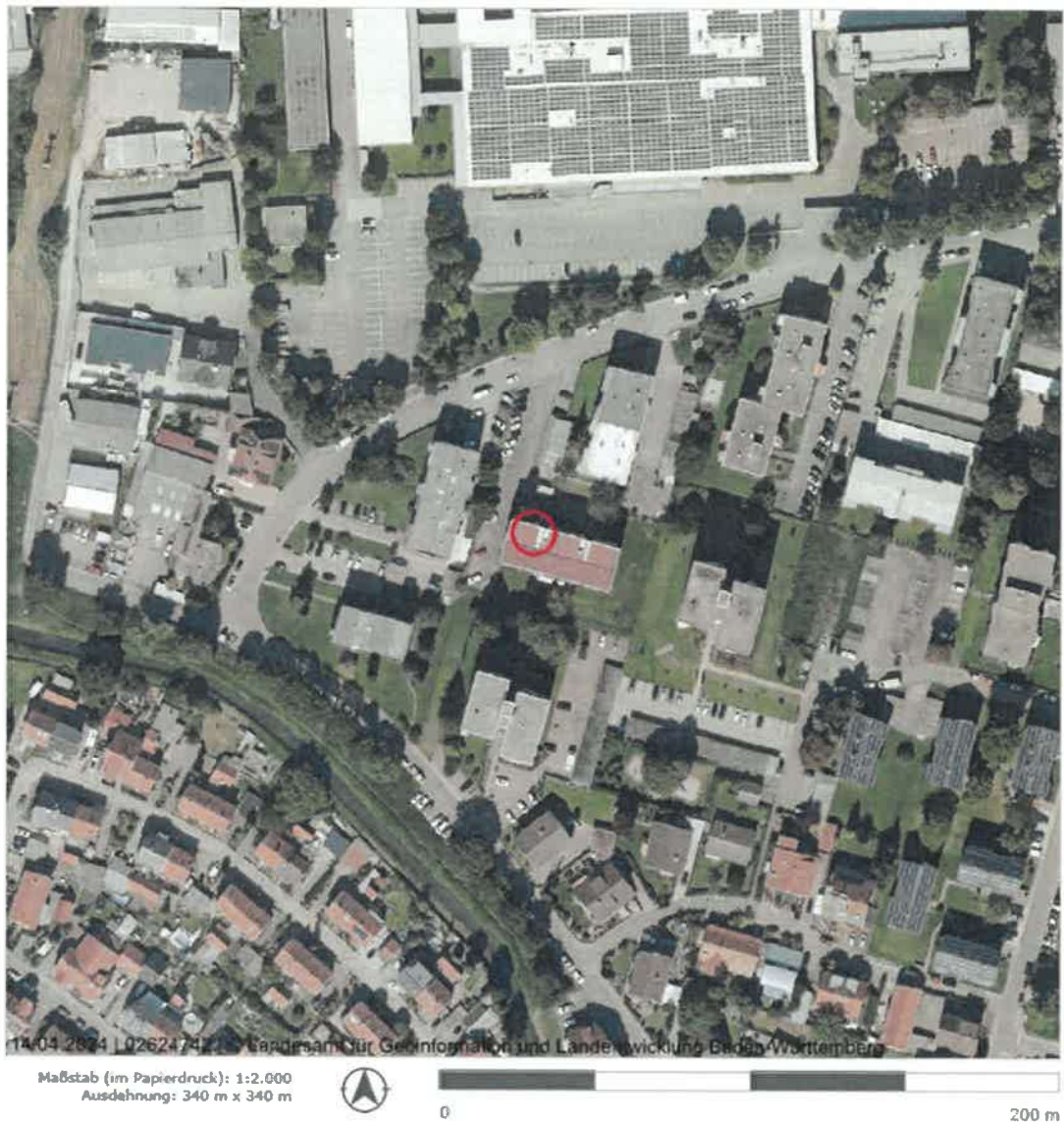


LAGE DER GEMEINDE NUßLOCH IM RHEIN-NECKAR-KREIS
Quelle: Wikimedia Commons



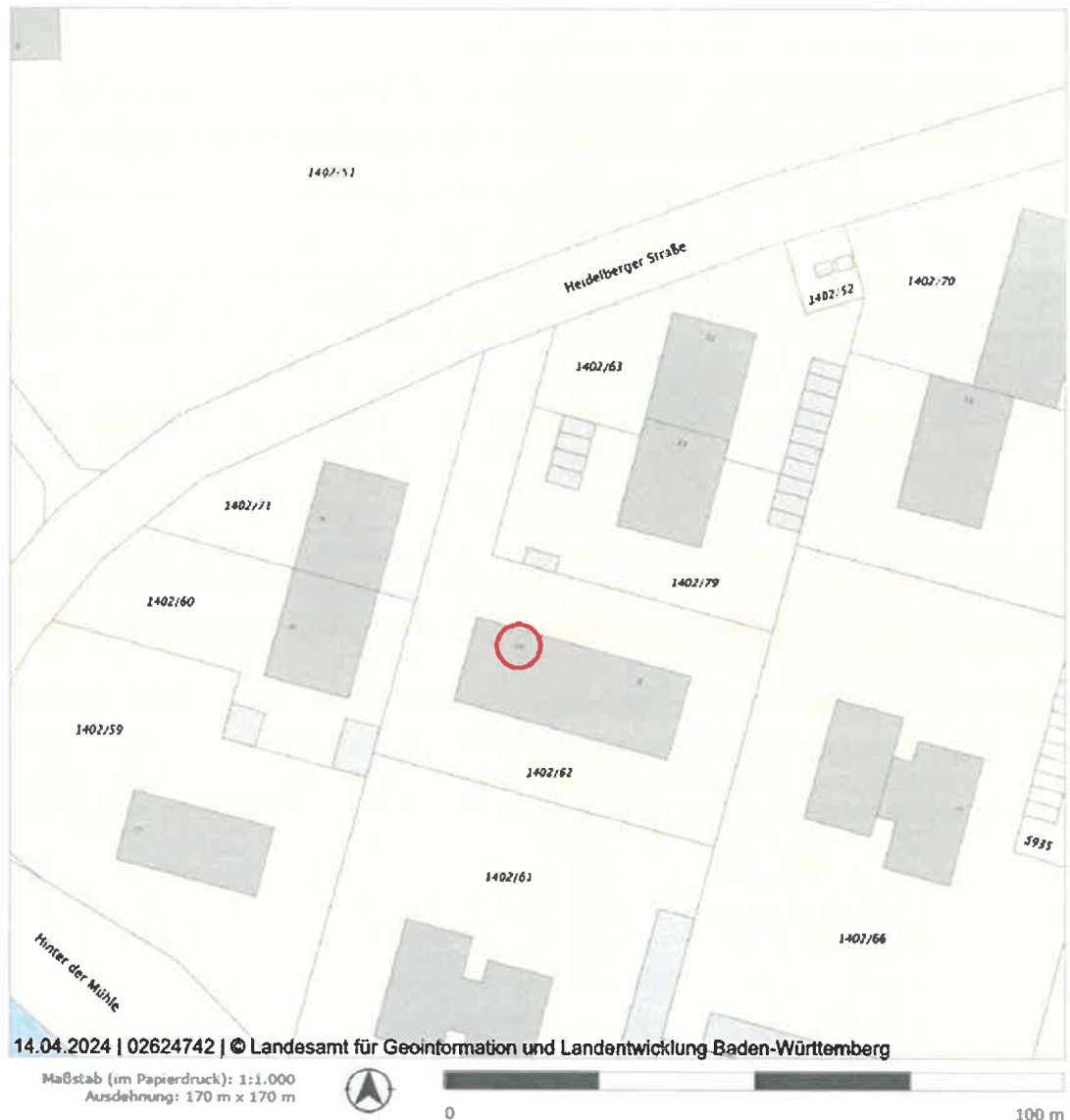
REGIONALKARTE MIT VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Quelle: Mairdumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024, lizenziert am 14.04.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt: „Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.“)



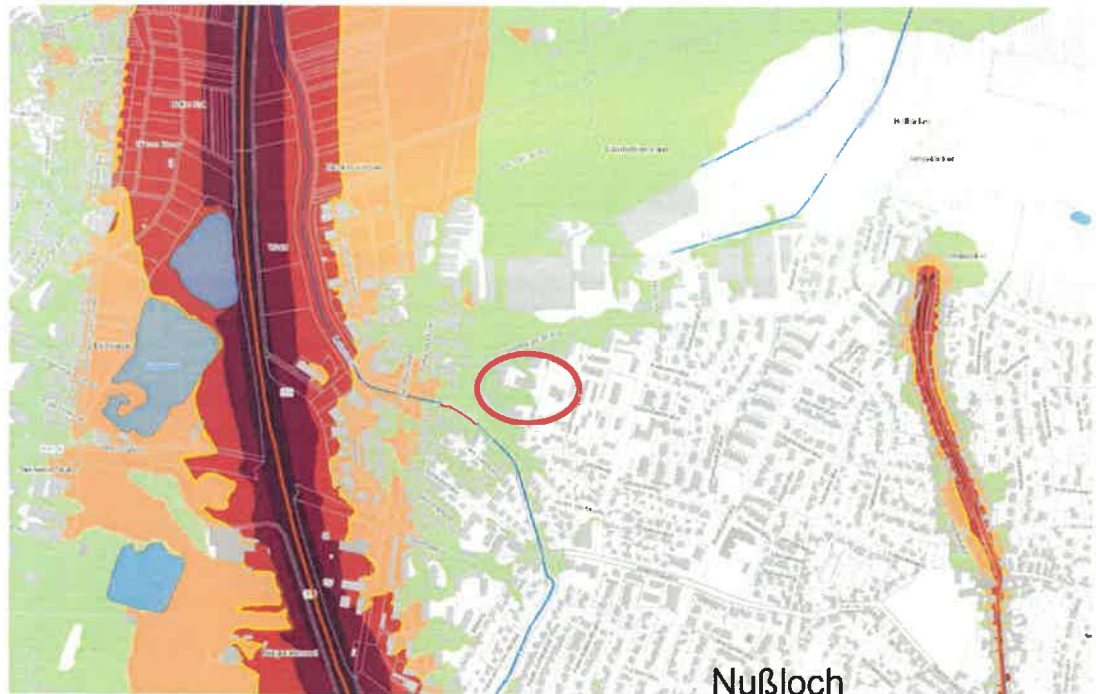
ORTHOPHOTO / LUFTBILD

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet), lizenziert am 14.04.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



LIEGENSCHAFTSKARTE (AUSKUNFT VON TEILINHALTEN AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTERINFORMATIONSSYSTEM (ALKIS®))

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: April 2024, lizenziert am 14.04.2024 durch die on-geo GmbH, Erfurt



LÄRMKARTIERUNG 2022 STRAßENVERKEHR (LDEN) 24 STUNDEN

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN NACH HOCHWASSERMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

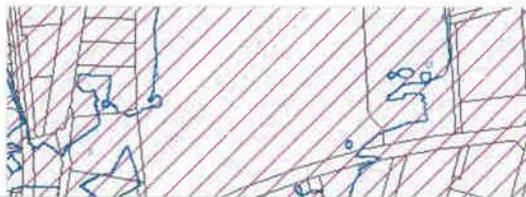
Ost: 477067
Nord: 5464069
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)

Gemeinde: Nußloch
Kreis: Rhein-Neckar-Kreis
Regierungspräsidium: Reg.-Bez. Karlsruhe
Gewässereinzugsgebiet: Landgraben

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	✓	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	✓	0.3 m	105,8 m
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	✓	0.3 m	105,9 m
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0.3 m	105,9 m

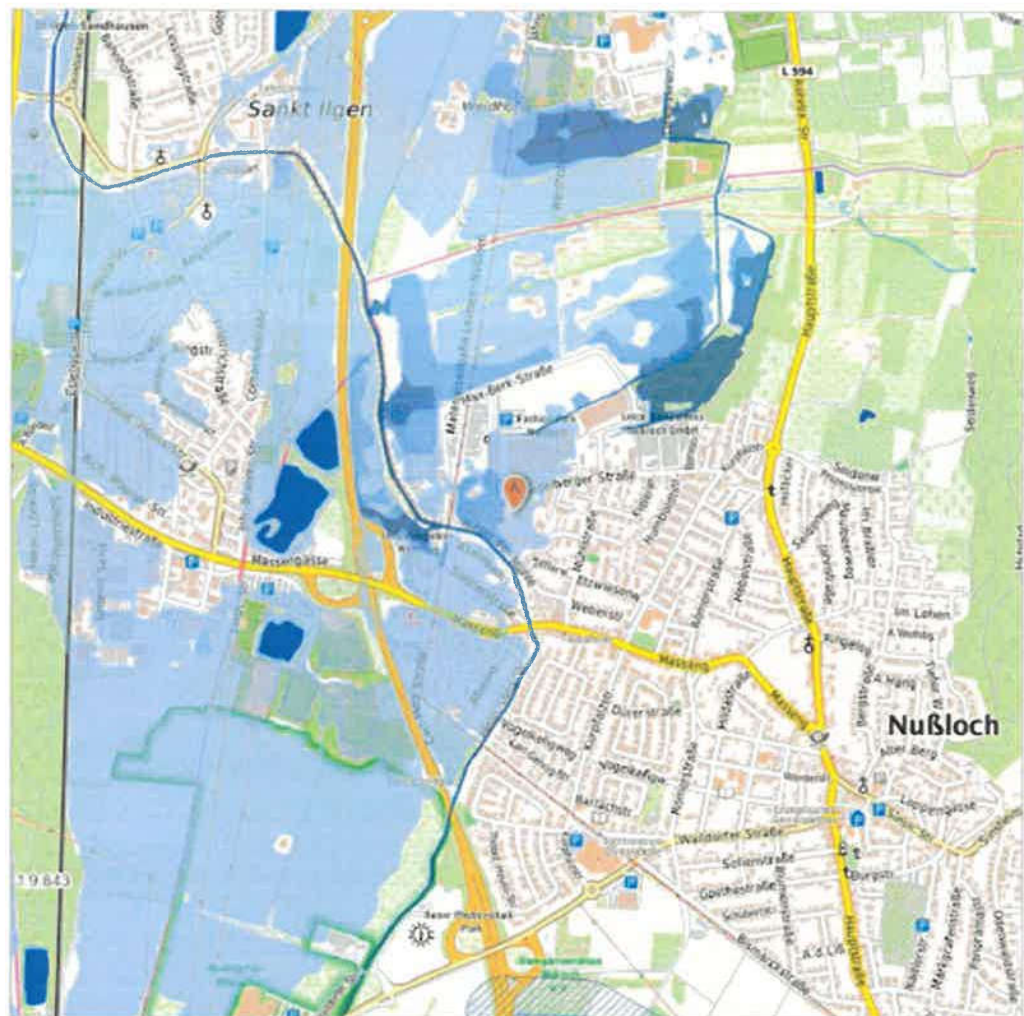
UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016. Höhenstatus (HST): 170, EPSG 7837.

 mögliche Änderung / Fortschreibung



INFORMATIONEN ZUR HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-ABFRAGE

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



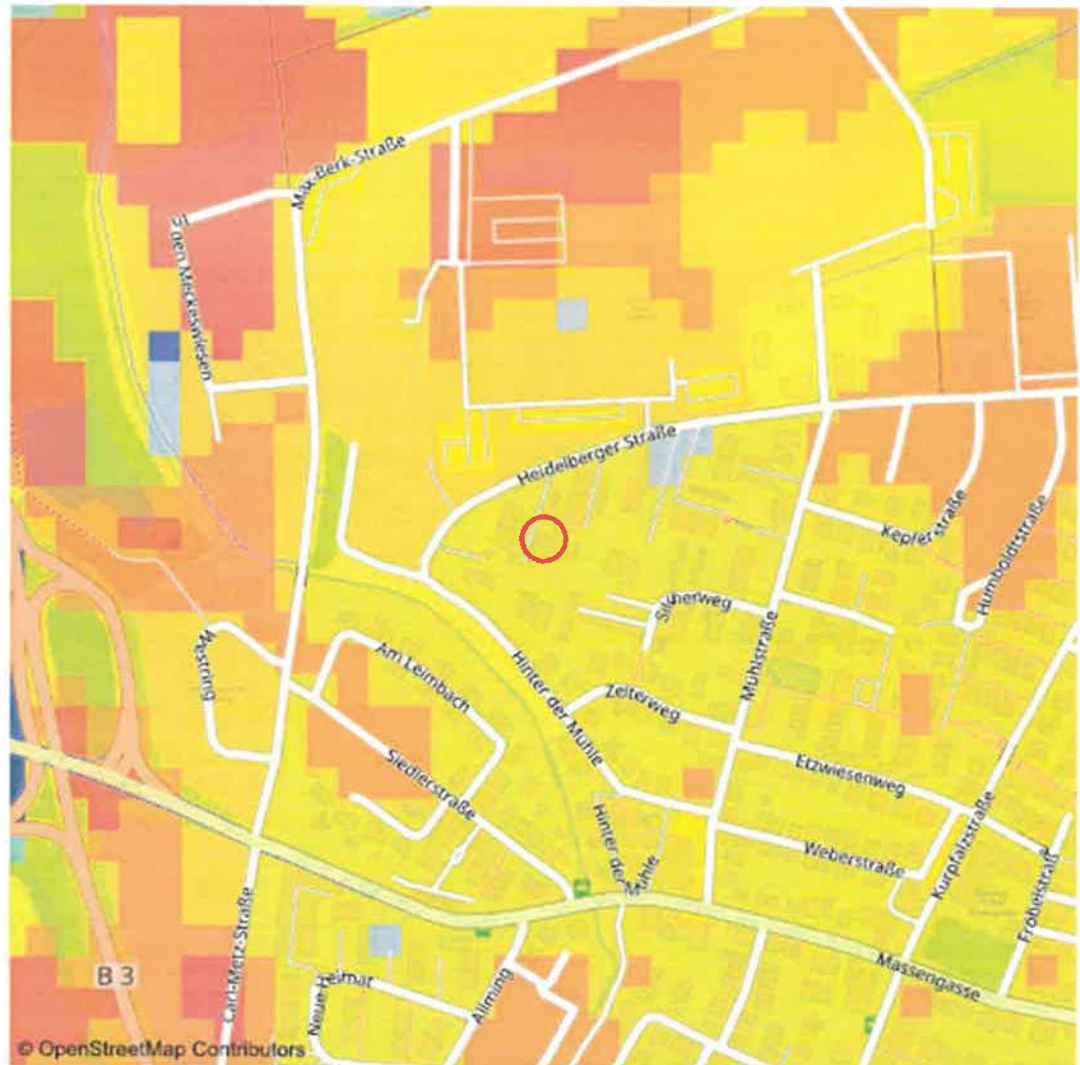
Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	------------	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

ZÜRS HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt



Gefährdungsklasse der Objektadresse



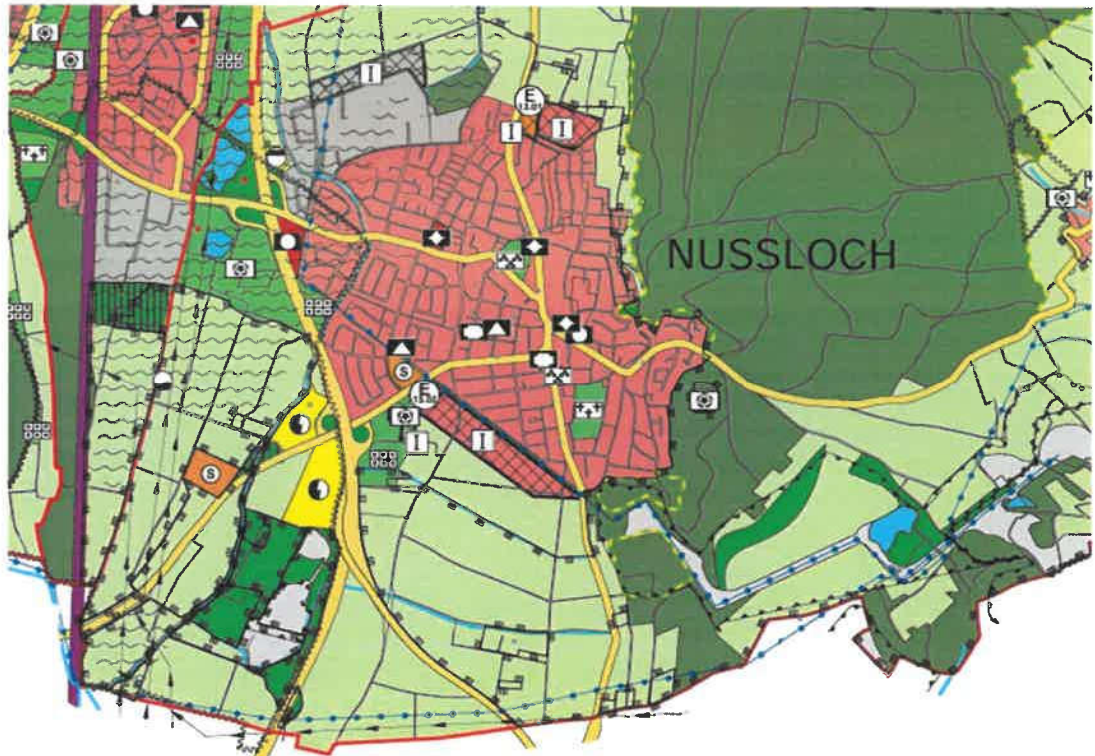
STARKREGENGEFÄHRDUNG

Quelle: on-geo GmbH, Erfurt

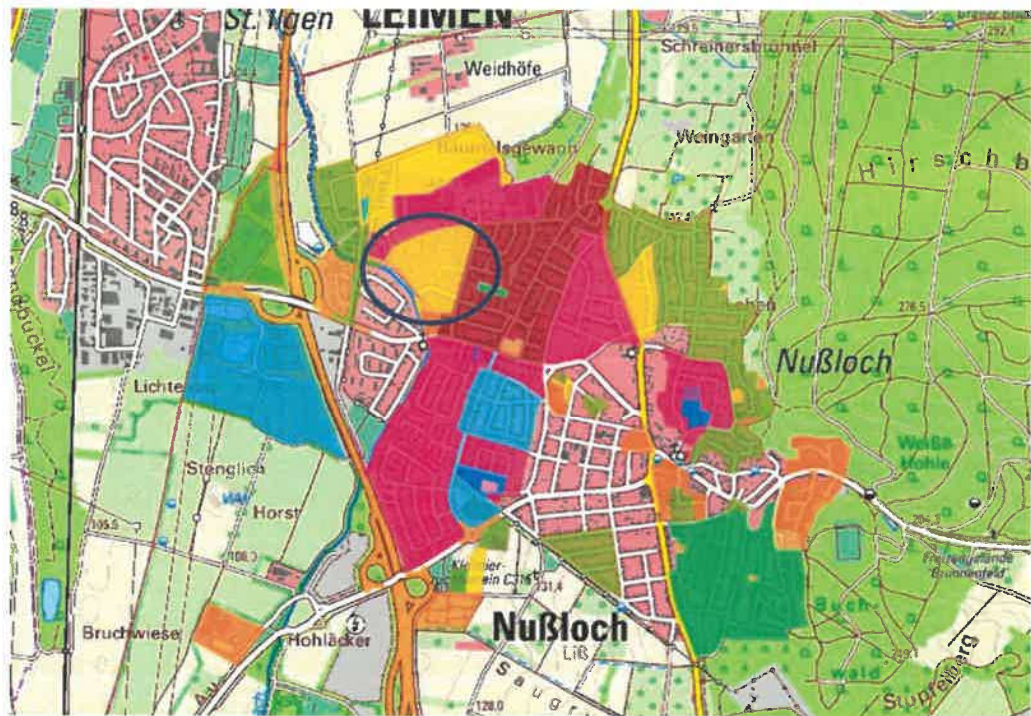


SCHUTZGEBIETE IM NÄHEREN UMGREIS

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



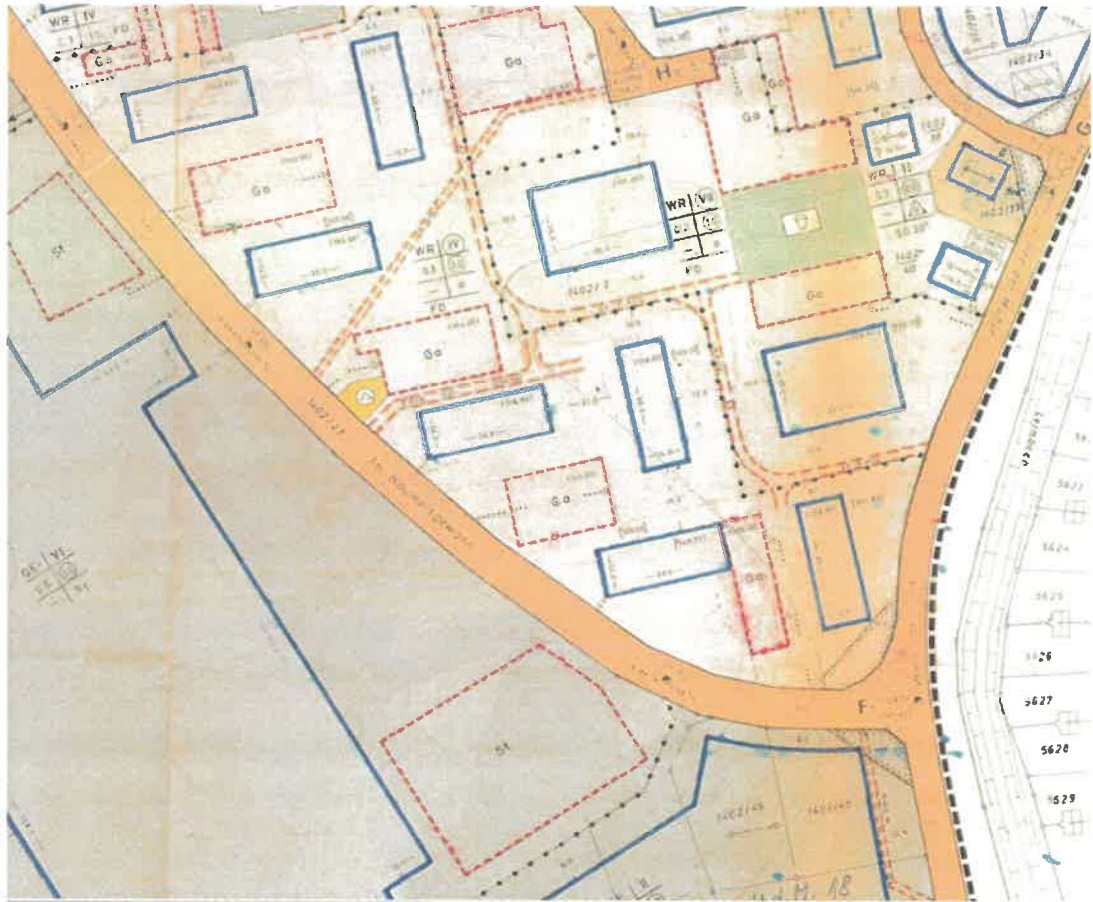
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES NACHBARSCHAFTSVERBANDS HEIDELBERG – MANNHEIM
Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Internetabfrage vom 15.04.2024



ÜBERSICHT ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN DER GEMEINDE NUßLOCH
Quelle: Geodatenportal Sinsheim, Internetabfrage vom 15.04.2024



AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN „LEIMENLOCH“
Quelle: Geodatenportal Sinsheim, Internetabfrage vom 15.04.2024



AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN „LEIMENLOCH“

Quelle: Geodatenportal Sinsheim, Internetabfrage vom 15.04.2024

BAUKENNZAHLEN

ANLAGE 5.4

					Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
UG			Kein Vollgeschoss						0,00
EG	36,00	x	14,00	=	504,00	x	1,00	=	504,00
1. OG	36,00	x	14,00	=	504,00	x	1,00	=	504,00
2. OG	36,00	x	14,00	=	504,00	x	1,00	=	504,00
3. OG	36,00	x	14,00	=	504,00	x	1,00	=	504,00
Summe I					2.016,00	x	1,00	=	(2.016,00)
Für WGFZ: Wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen									
UG									0,00
Summe II									(0,00)
									2.016,00

(VOLL-)GESCHOSSFLÄCHE (V/GF)

Überschlägig; lt. Bauakte, UG hälftig als oberirdisches Geschoss angerechnet

					Grund- fläche		Nutz- faktor		GR (m ²)
GR I	36,00	x	14,00	=	504,00	x	1,00	=	504,00
									504,00

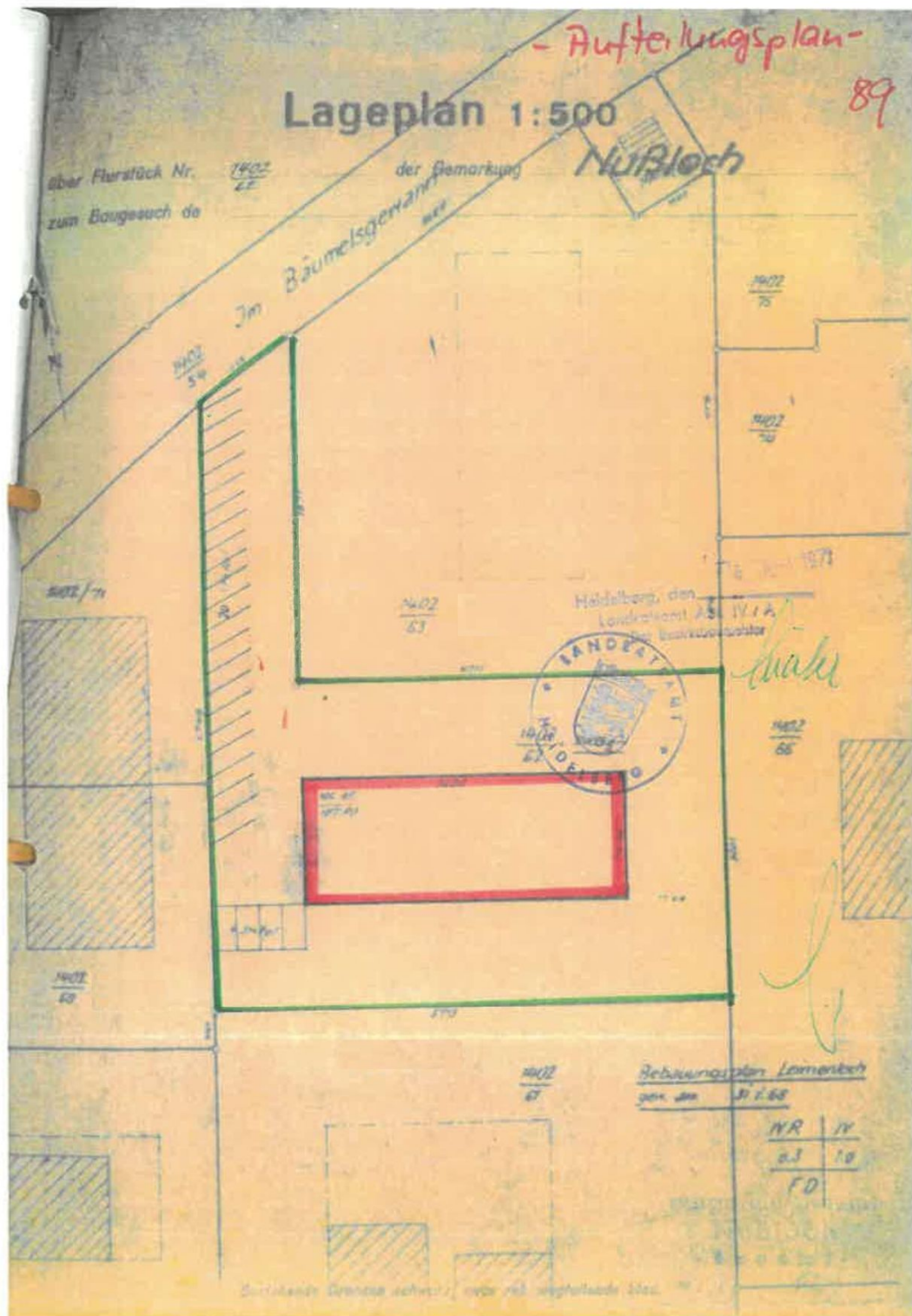
GRUNDFLÄCHE (GR)

Überschlägig; lt. Bauakte, hier Hauptgebäude gerechnet, ohne Freisitze, Balkone und Stellplätze

GRZ	=	Grundfläche/Grundstücksfläche	504	/	2.409	=	0,21
GFZ	=	Geschossfläche/Grundstücksfläche	2.016	/	2.409	=	0,84
WGFZ	=	Wirtschaftlich nutzbare Geschossfläche	2.016	/	2.409	=	0,84

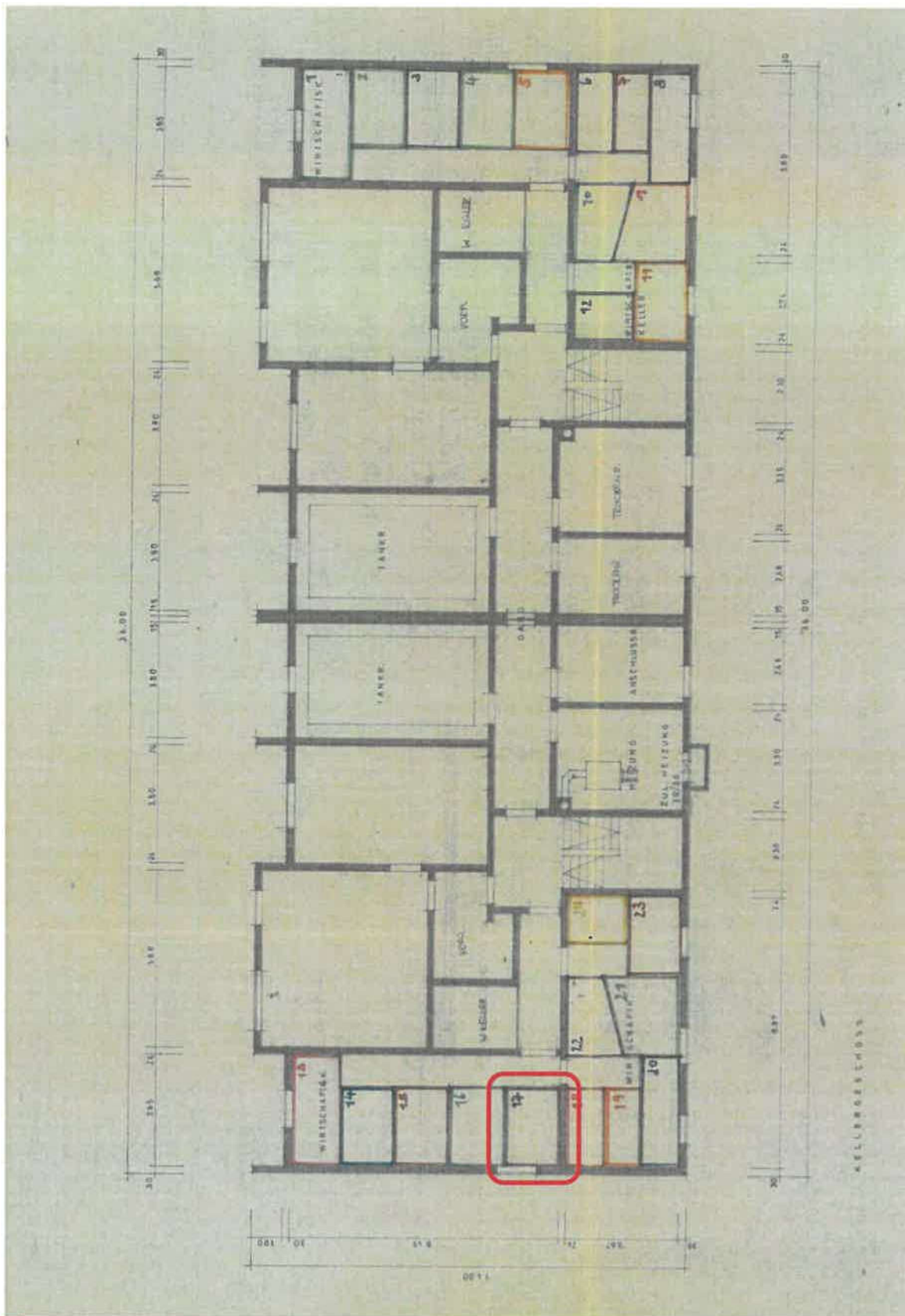
GRUNDSTÜCKS-/NUTZFLÄCHENKENNZAHLEN

Überschlägig; lt. Bauakte



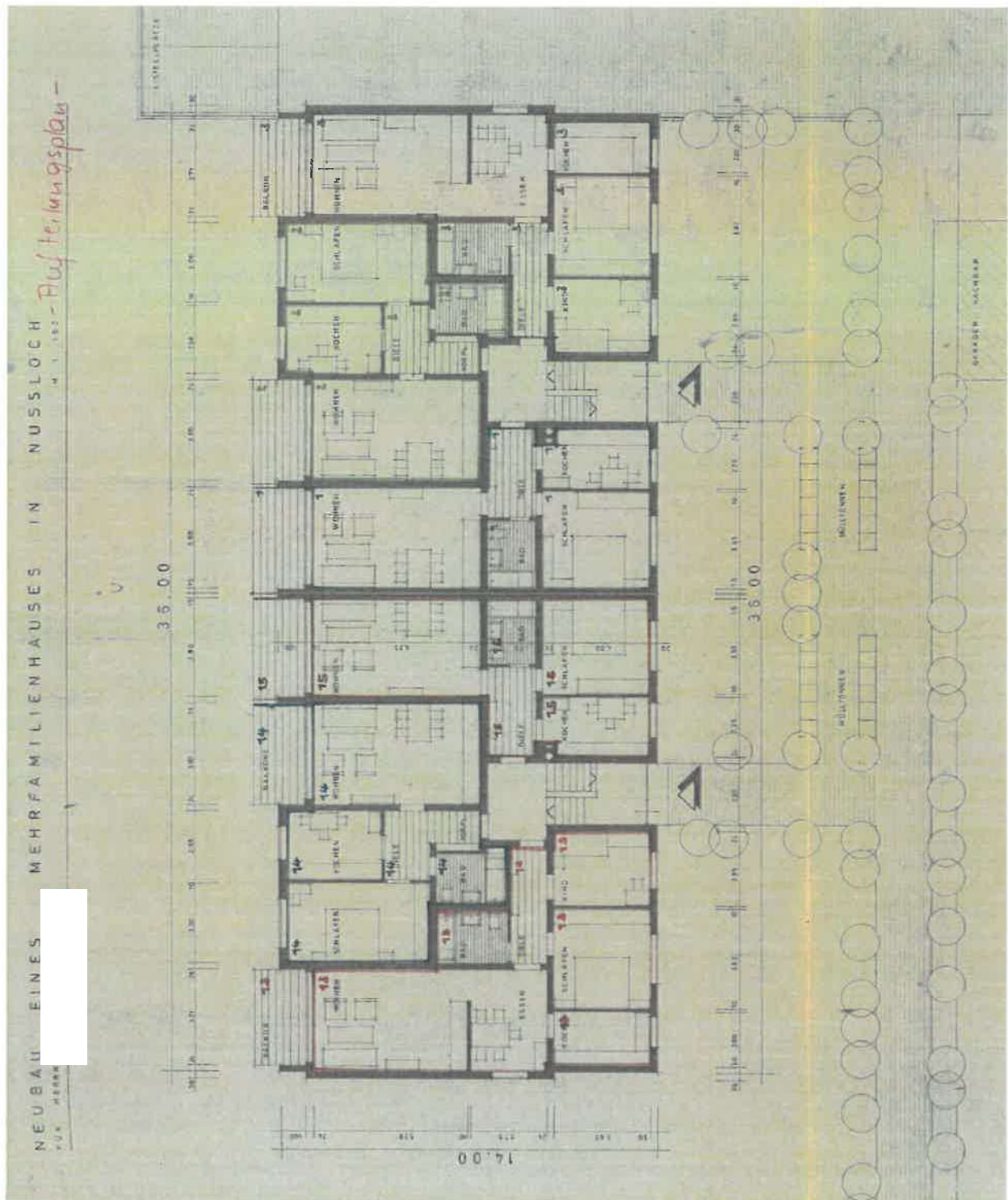
LAGEPLAN

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



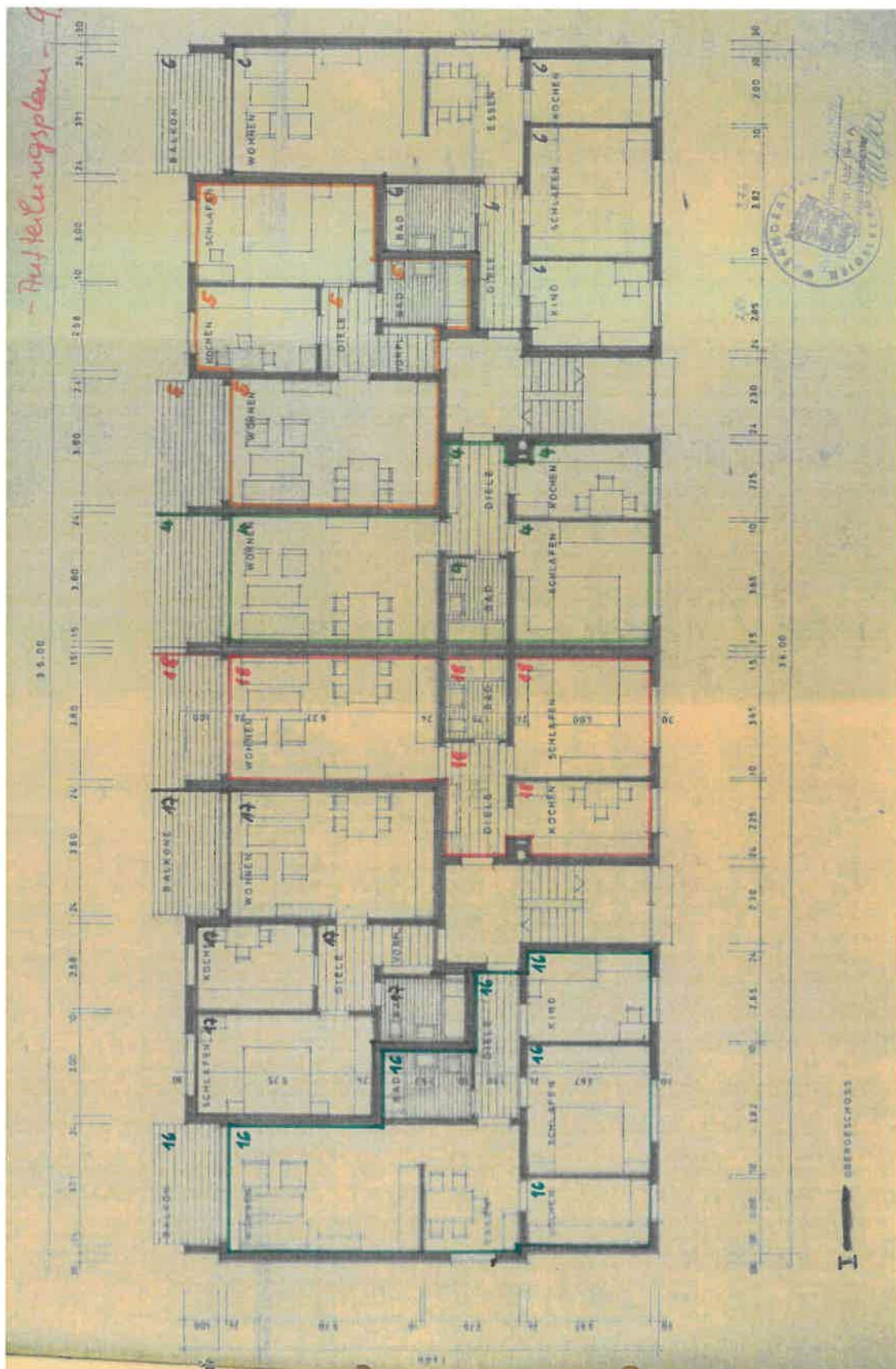
GESCHOSSGRUNDRISS KELLERGEOSCH

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GESCHOSSGRUNDRISS ERDGESCHOSS

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg



GESCHOSSGRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

AMS 2 Mgl. W. H. H.

87

Landratsamt Heidelberg

- Abteilung IV/A -



LANDRATSAMT HEIDELBERG 6900 HEIDELBERG POSTFACH 1130

Durchwahl-Nr.
522 281

Bescheinigung

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.3.1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175)

Die in dem beiliegendem Aufteilungsplan mit den Ziffern
1 bis 24 bezeichneten Wohnungen und Nebenräume in dem
bestehendem Gebäude auf dem Grundstück Nußloch, Heidel-
berger Str. 8. u. 10, eingetragen im Grundbuch von
Nußloch, Lgb.Nr. 1402/62, Band 86 Heft 14 sind in
sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes.

Heidelberg, den 14. Juni 1971

Landratsamt Abt. IV/A

I.A.

Coordts

Dienstgebäude
Kurfürsten-Anlage 40

Telefon
(06221) 5221

Telex Nr.
461 588 Irad d

Postscheck d. Landeskassas
Karlsruhe Nr. 5535

Banken Bezirksbank Heidelberg 24201
Spar- und Kreditbank Heidelberg 1300 • Heidelberger Volksbank 7576

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Quelle: Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg

FLÄCHENAUFSTELLUNG (WOHNUNGSEINHEIT NR. 17)

ANLAGE 6.3

									Grund- fläche		Nutz- faktor		WF (m ²)
Diele	1,77	x	2,58	+	1,63	x	1,40	=	6,85	x	0,97	=	6,64
Küche	2,58	x	3,43					=	8,85	x	0,97	=	8,58
Wohnzimmer	3,80	x	6,23					=	23,67	x	0,97	=	22,96
Badezimmer	1,97	x	2,41					=	4,75	x	0,97	=	4,61
Schlafzimmer	3,00	x	5,30					=	15,90	x	0,97	=	15,42
(Innenbereich)									(60,02)				(58,22)
Balkon	3,77	x	1,90					=	7,16	x	0,50	=	3,58
(Summe)									(67,18)				61,80

Nutz-/Mietfläche **61,80**

WOHN-/HAUPTNUTZFLÄCHE (WF/HNF)

Überschlägig; lt. Der Wohnflächenberechnung des planenden Architekten aus der Akte des WEG-Verwalters (Nutzfaktor ≤ 1 wg. Putzabzug/Raumstruktur)

									Grund- fläche		Nutz- faktor		NF (m ²)
Keller	~2,40	x	~1,60					=	3,84	x	1,00	=	3,84
Nebennutzfläche													3,84

NEBENNUTZFLÄCHE (NNF)

Überschlägig durch Abgreifen aus einem stark verkleinerten Geschossgrundriss des beim Grundbuchzentralarchiv hinterlegten Aufteilungsplans abgeleitet

Gebäudestandard 1	Gebäudestandard 2	Gebäudestandard 3	Gebäudestandard 4	Gebäudestandard 5
Außenwände (Wägungsanteil: 23 %)				
		ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbauziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulensstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
		1,00 (0,23)		
Dach (Wägungsanteil: 15 %)				
		Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
		1,00 (0,15)		
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil: 11 %)				
		Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
		1,00 (0,11)		
Innenwände und -türen (Wägungsanteil: 11 %)				
		nicht tagende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
		1,00 (0,11)		
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil: 11 %)				
		Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	Zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
		1,00 (0,11)		
Fußböden (Wägungsanteil: 5 %)				
		Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
		1,00 (0,05)		
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil: 9 %)				
		1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen; raumhoch gefliest	1-2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
		1,00 (0,09)		

		Heizung (Wägungsanteil: 9 %)			
		elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel		Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	
		1,00 (0,09)		Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme	
		Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil: 6 %)			
		zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen		zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen	
		1,00 (0,06)		Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen	
		100 %		0 %	
				0 %	

Standardstufe 3:	100 %	x	3	=	3,00
Standardstufe 4:	0 %	x	4	=	0,00
Standardstufe 5:	0 %	x	5	=	0,00
Gewichtete Ausstattungsstandardstufe					3,00

TABELLE 1 (BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER, WOHNHÄUSER MIT MISCHNUTZUNG)

Quelle: Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) zur ImmoWertV: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Hinweis: Der gewählte Gebäudestandard subsumiert das Verhältnis der jeweiligen Bauteilqualitäten.

Heidelberger Straße
in Richtung
Südwesten



Heidelberger Straße
in Richtung
Nordosten



Industriegebiet
nördlich der
Heidelberger Straße



Zufahrtsweg von der Heidelberger Straße zum Bewertungsobjekt (roter Pfeil), Parkplätze und Garagen links gehören zum Flurstück 1402/63, Blick in Richtung Süden



Südlicher Teil des Zufahrtswegs von der Heidelberger Straße zum Bewertungsobjekt (roter Pfeil), Parkplätze und Garagen links gehören zum Flurstück 1402/63, Blick in Richtung Süden



Südlicher Teil des Zufahrtswegs von der Heidelberger Straße zum Bewertungsobjekt, Parkplätze und Garagen links gehören zum Flurstück 1402/63



Einfriedung des
Hauszugangsbereichs
(im Vordergrund
Heidelberger
Straße 10),
Blick in Richtung
Osten



Fassade im Bereich
der nordwestlichen
Gebäudeecke
(im Vordergrund
Heidelberger
Straße 10)



Ansicht von Süd-
westen (im Vorder-
grund Heidelberger
Straße 10)



Bereich der südwestlichen Grundstücksecke (roter Pfeil zum PKW-Stellplatz 17)



Sicht von südwestlicher Grundstücksecke in Richtung Norden zur Heidelberger Straße (roter Pfeil zum PKW-Stellplatz 17)



Südlicher Teil des Zufahrtswegs von der Heidelberger Straße zum Bewertungsobjekt, Blick in Richtung Norden. Parkplätze und Garagen rechts gehören zum Flurstück 1402/63



Nordöstliche Grundstücksecke (Pfeil zum Gebäude Heidelberger Straße 8), Blick in Richtung Osten zum Flurstück 1402/56



Mülltonnenstellplatz gegenüber dem Hauseingang, an Grenze zum Flst. 1402/63



Ansicht von Süden, mit Teilansicht der Stellplätze



Hauseingang des
Gebäudes Heidel-
berger Straße 8



Ansicht des Doppel-
hauses Heidelberger
Straße 8-10,
von Süden



Linkes Foto:
Treppenhaus im
Bereich des 1. OG;
rechtes Foto:
Hauseingangstür
zur Wohnung 17



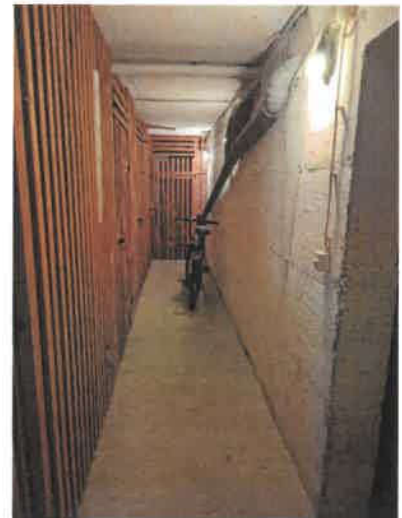
Blick vom Balkon in
Richtung Südosten



Linkes Foto:
Treppenhaus im
Untergeschoss,
rechtes Foto:
Kellerflur



Kellerräume (nicht
richtig zugewiesen)

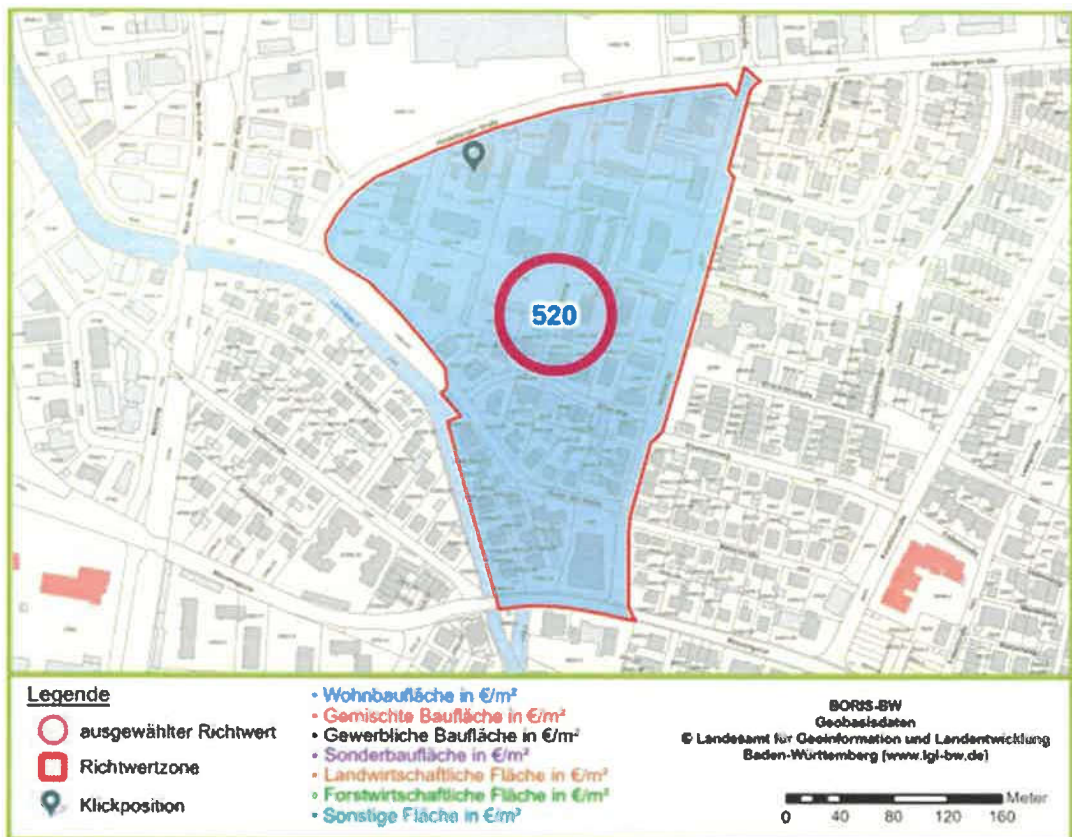


Stromzähler im
Untergeschoss



Linkes Foto:
Wasseraufberei-
tungsanlage;
rechtes Bild:
Zentralheizung





DARSTELLUNG DER RICHTWERTZONE

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW



ZENTRALISIERTE DARSTELLUNG DER KICKPOSITION MIT DEN GEWÄHLTEN EINSTELLUNGEN VON MAßSTAB UND HINTERGRUNDKARTE AM BILDSCHIRM

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW

Lage und Wert	
Gemeinde	Nußloch
Gemarkungsname	Nußloch
Gemarkungsnummer	083120
Bodenrichtwertnummer	31200205
Bodenrichtwert	520 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser

RICHTWERTDETAILS

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW