

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 27**, Gemarkung Eberbach  
**Backgasse 10 in 69412 Eberbach**



Auftraggeber: **Amtsgericht Heidelberg**  
Abt. 50  
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg  
**AZ: 2 K 97/23**

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung  
Ortsbesichtigung: 7. Oktober 2023  
Wertermittlungsstichtag: **7. Oktober 2023**  
Qualitätsstichtag: 7. Oktober 2023  
Grundbuchangaben: Grundbuch von Eberbach Nr. **5227**  
Gemarkung Eberbach, Flurstück Nr. **27**  
Backgasse 10, Gebäude- und Freifläche **47 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **07.10.2023** ermittelt mit rd.

## 120.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertzwanzigtausend Euro)

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in **3 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

NG

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Außenanlagen	9
3.4 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	18
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>20</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	20
6.2 Verwendete Literatur	20
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
Anlage 2 Bauzeichnungen	22
Anlage 3 Objektfotos vom 07.10.2023 (18 Aufnahmen)	23

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Heidelberg</b> , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	<b>2 K 97/23</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Eberbach, Flurstück Nr. <b>27</b> , <b>47</b> m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Backgasse 10
Grundbuch:	Grundbuch von Eberbach Nr. <b>5227</b>
Ortsbesichtigung:	7. Oktober 2023
Wertermittlungstichtag:	<b>7. Oktober 2023</b>
Qualitätsstichtag:	7. Oktober 2023
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 13.09.2023 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 05.10.2023 geladen. Auf dringenden Wunsch der Mieter des Objektes musste der Ortstermin kurzfristig auf den 07.10.2023 verlegt werden.

Gebäude und Grundstück Backgasse 10 in 69412 Eberbach wurden am **07.10.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss und Dachgeschoss konnten von innen besichtigt werden. Der Keller war nicht zugänglich.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 24.08.2023 und Anschreiben vom 28.08.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 07.10.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Eberbach Nr. 5227, amtlicher Ausdruck vom 19.07.2023
- Auszüge aus der Bauakten des Objektes (Bauamt der Stadt Eberbach)

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 7. Oktober 2023** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt <b>Eberbach</b> , ca. 14.500 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 30 km), Sinsheim (ca. 25 km), Mannheim (ca. 50 km), Eberbach, Mosbach <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A6; Anschluss Sinsheim (ca. 35,0 km) A5; Anschluss Heidelberg - Wieblingen (ca. 35,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 37, B 45 (ca. 3,0 km) <u>Bahnhof:</u> Eberbach (ca. 500 m) <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<b>Kernstadt</b> , im Bereich der historischen Altstadt von Eberbach, ca. 150 m nördlich des Neckar, westlich der Backgasse, Läden des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grund-, Werk- und Realschulen sowie ein Gymnasium in der Stadt, Bushaltestelle fußläufig erreichbar
Umgebungsbebauung:	gemischte Bebauung, Wohn- und Geschäftshäuser, vorwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Fußgängerzone, nur Anliegerverkehr zulässig, sehr angespannte Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenland Zum Ortstermin war die Backgasse eine Baustelle aufgrund erfolgter Abwasserkanalsanierung und Erneuerung von Gas- und Wasserhauptleitungen im öffentlichen Straßenland. Nach Angabe des Tiefbauamtes der Stadt Eberbach werden die Maßnahmen voraussichtlich bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Die Backgasse wird dann wieder mit historischem Altstadt-pflaster befestigt.
Grenzverhältnisse:	vierseitige Grenzbebauung, ein- bis zweiseitig an die Nachbargebäude angebaut <b>Das Flurstück Nr. 27 ist mit dem aufstehenden Wohnhaus nahezu vollständig überbaut.</b>

## 2.2. Gestalt und Form

Das 47 m<sup>2</sup> große Grundstück Flurstück Nr. 27 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flst. Nr. 27 ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Teilkellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

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

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

## 2.4 Erschließungszustand

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

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Eberbach Nr. 5227, Abteilung II:

lfd. Nr. 1, 2, 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 06.07.2023 (2 K 97/23). Eingetragen (MAN020/211/2023) am 18.07.2023.

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

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Email-Auskunft des Bauamtes der Stadt Eberbach vom 13.09.2023 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Email-Auskunft vom 30.11.2023 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

*Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

#### **2.5.4 Denkmalschutz**

Denkmalschutz besteht nicht.

#### **2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht**

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

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens unter Einbeziehung der erteilten Baugenehmigungen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden, soweit es für die Bewertung relevant ist, geprüft.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

#### **2.5.6 Entwicklungszustand**

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. 27 ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Teilkellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), 2 Obergeschossen (1. + 2. OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude etwa um **1900** errichtet wurde. Laut Aktenlage erfolgte etwa **1974** ein rückwärtiger Anbau über 2 Geschosse (EG, 1. OG). Nach Aussage des Schuldners wurde das Gebäude vor etwa 5 Jahren im Innenbereich modernisiert, Heizung und Elektrik erneuert, das Dach repariert und teilweise Fenster ausgetauscht.

Gebäudegliederung		Wohnfläche	
KG	Gewölbekeller		keine Zeichnung vorliegend
EG	1 Zimmer mit offener Küche, WC	ca. <b>35,00 m<sup>2</sup></b>	
1. OG	1 Zimmer, Bad, WC	ca. <b>35,00 m<sup>2</sup></b>	
2. OG	2 Zimmer	ca. <b>30,00 m<sup>2</sup></b>	
DG	2 Zimmer	ca. <b>25,00 m<sup>2</sup></b>	keine Zeichnung vorliegend
Summe Wohnfläche EG, 1. + 2. OG, DG		ca. <b><u>125,00 m<sup>2</sup></u></b>	

***Hinweis:** Die Wohnfläche wird überschlägig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Die Bauzeichnungen sind größtenteils nicht vermasst und stimmen mit der Örtlichkeit nicht vollumfänglich überein. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor und ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht erstellt. Die Wohnflächenangabe ist deshalb ausschließlich im Kontext dieser Wertermittlung verwendbar.*

Die Heizung ist im Dachgeschoss untergebracht.

Die Unterkellerung wird mit etwa 50 % des Erdgeschosses (ohne Anbau) geschätzt. Ein Grundriss des Kellers liegt nicht vor. Das Kellergeschoss ist ausschließlich von außen durch eine Holzklappe zugänglich.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Backsteinmauerwerk, Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	über KG verm. Massivdecke, ansonsten verm. Holzbalkendecken
Fassaden:	Rauputz
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachpfannen-/Ziegeleindeckung
Treppe:	Holztreppe mit Anstrich
Außentüren:	Hauszugangstür aus Holz mit Glaseinsätzen, Klingelanlage
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise Außenrollläden aus Kunststoff, DG einfach verglaste Metallfenster in der Dachschräge
Sanitärausstattung:	<b>EG</b> Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken <b>1. OG</b> Bad: Dusche, Waschbecken; WC: Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Bewertung!
Elektroanlage:	modernisierte Ausführung, FI-Schalter vorhanden
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Baujahr 2019, Brennwertheizung Typ Vaillant)
Heizverteilung:	Plattenheizkörper, Bad Handtuchtrocknerheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	überwiegend Laminat, Sanitärbereiche Fliesen
Innenwände:	tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereich partiell Fliesen
Decken:	verputzt und gestrichen, tlw. abgehängte Gipskartondecken
Innentüren:	Holzplattentüren

### 3.4 Außenanlagen

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

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die Bebauung befindet sich augenscheinlich in unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand. An diversen Stellen sind im Innen- und Außenbereich Schäden und Mängel aufgrund von Alterung, vernachlässigter laufender Instandhaltung sowie nicht fertig gestellter Modernisierungsmaßnahmen wie folgt vorhanden:

- Straßenfassade mit senkrechtem Riss über alle Geschosse im Bereich zum linken Nachbargrundstück
- partiell stärkere Schäden am Fassadenputz
- Fertigstellungsbedarf Beiputzarbeiten im Bereich der Fenster
- deutliche Feuchtigkeitsschäden im inneren Unterwandbereich im Erdgeschoss
- Schimmelbildung im Oberwand-/Deckenbereich des WC im 1. OG
- erhöhter Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf im Innenbereich
- Laminatboden überdurchschnittlich stark abgenutzt und beschädigt

Der Keller steht augenscheinlich seit längerer Zeit unter Wasser und ist nicht nutzbar. Nach Angabe des Tiefbauamtes der Stadt Eberbach wurde der Keller im Zusammenhang mit den Leitungssanierungen in der Backgasse ausgepumpt, es steht aber inzwischen wieder Wasser im Keller. Die Feuchtigkeit hat bereits zu stärkeren Schäden im Unterwandbereich des Erdgeschosses geführt.

Wesentliche Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung sind nicht vorgenommen worden. Im Dachgeschoss sind teilweise noch einfach verglaste Fenster vorhanden. Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht heutigen Forderungen.

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

Die Ausstattungen sind insgesamt als zeitgemäß einzuschätzen. Die Sanitärbereiche sind modernisiert worden, Elektroinstallationen und Heizung wurden erneuert.

Die Grundrissgestaltung ist der Gebäudeform entsprechend einfach. Alle Räume sind leicht schrägwinklig. Die Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 4 Geschosse, die über eine schmale, ca. 0,80 m breite und relativ steile Holzterrasse miteinander verbunden sind. Die Raumhöhen im 1. + 2. Obergeschoss liegen mit 2,22 m bzw. 2,05 m deutlich unter der nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Mindesthöhe von 2,30 m für Wohn- und Aufenthaltsräume.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind ausreichend, teilweise aufgrund der sehr engen Gebäudestellung eingeschränkt.

Wegen o. g. Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **30.000 EUR**, entspricht 240,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wegen des senkrechten Risses in der Straßenfassade mit unklarer Ursache, dessen Folgen bzw. Beseitigung unter Beachtung der sehr alten Bausubstanz mit nicht kalkulierbarem Kostenrisiko verbunden sind, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entsprechend verkürzt.

*Hinweis: Im Kontext dieses Verkehrswertgutachtens sind die Kosten zur Beseitigung von Schäden und Mängeln nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbarem Ausmaß, unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungswerte schätzbar. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

### **Vermietungsstand**

Das Objekt ist vermietet. Der von den Mietern zur Einsichtnahme vorgelegte Mietvertrag weist eine Nettokaltmiete von monatlich **600,00 EUR** aus. Die Nebenkosten (Heizung, Wasser, Abwasser) sind vollständig vom Mieter zu tragen. Mietbeginn war der 18.03.2000.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **160,00 EUR/m<sup>2</sup>** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertzonename	=	Innenstadtgebiet
Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	50 m

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **27**                      **47 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche

Nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 sind Reihen- und Doppelhausgrundstücke unter 350 m<sup>2</sup> mit einem Wertzuschlag von bis zu +30% zu bewerten.

Da das Flurstück Nr. 27 mit 47 m<sup>2</sup> Fläche unterdurchschnittlich klein ist, wird ein Zuschlag von **30 %** zum Bodenrichtwert als angemessen angesetzt.

$$160,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,30) \quad = \quad 208,00 \text{ EUR}$$

Weitere Anpassungen hinsichtlich Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von gerundet **210,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$47 \text{ m}^2 \quad \times \quad 210,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 9.870 \text{ EUR}$$

**Bodenwert Flurstück Nr. 27**                      rd.      **10.000 EUR**

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

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

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

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

**Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

## **4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

### **Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

#### **Wohnhaus**

Kellergeschoss	20,00 m <sup>2</sup>	etwa 50 % vom Erdgeschoss (ohne Anbau)
Erdgeschoss	47,00 m <sup>2</sup>	
1. Obergeschoss	47,00 m <sup>2</sup>	
2. Obergeschoss	41,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	<u>41,00 m<sup>2</sup></u>	
Summe	196,00 m <sup>2</sup>	

**BGF Wohnhaus** rd. **196,00 m<sup>2</sup>**

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

**Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV**

Gebäudemix aus

**Typ 2.11** Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenendhaus, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut ca. **50%**

**Typ 2.31** Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenendhaus, nicht unterkellert EG, OG, DG voll ausgebaut ca. **50%**

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				<b>23 %</b>	157
Dach		0,5	0,5			<b>15 %</b>	116
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			<b>11 %</b>	85
Innenwände und -türen	0,5	0,5				<b>11 %</b>	75
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				<b>11 %</b>	79
Fußböden		1,0				<b>5 %</b>	36
Sanitäreinrichtungen			1,0			<b>9 %</b>	74
Heizung			1,0			<b>9 %</b>	74
Sonstige technische Ausstattung			1,0			<b>6 %</b>	50
<b>Kostenkennwerte in EUR/m² BGF *)</b>	645	718	825	993	1.240	<b>100 %</b>	
<b>Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF</b>							<b>746</b>

\*) Aus den Gebäudetypen 2.11 + 2.31 entsprechend prozentual anteilig gemittelt.

Gewichteter Kostenkennwert **746,00 EUR/m² BGF** → Standardstufe rd. **2,2**  
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV \*)  

$$\frac{x 1,00}{746,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF}}$$

\*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird mit **1,00** festgesetzt, da vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim bisher kein Regionalfaktor veröffentlicht wurde.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **745,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

**Baukostenindex**

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand August/2023) **178,3 %**.

**Außenanlagen**

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **2 %** des Gebäudezeitwertes.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

**Restnutzungsdauer**

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

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

**Wohnhaus** Baujahr um etwa **1900**, Anbau etwa **1974**

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

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

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

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

**Wohnhaus** mittlerer Modernisierungsgrad (10 Punkte)

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

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	<b>modifizierte RND <sup>3)</sup></b>	fiktives Baujahr
<b>Wohnhaus</b>	80 Jahre	113 Jahre	0 Jahre	<b>31 Jahre</b>	<b>1974</b>

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2023 – Baujahr 1910 (1900/1974 → nach BGF gemittelt ca. 1910) = Alter 113 Jahre

<sup>2)</sup> GND 80J. – Alter 113J. = RND 0 Jahre

<sup>3)</sup> 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND nach ImmoWertV 36 Jahre - **5 Jahre wg.**

**Rissproblematik = 31 Jahre**, fiktives Baujahr **1974**

**Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer von **31** Jahren zur Gesamtnutzungsdauer von **80** Jahren der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich bei RND/GND von 31/80 Jahre =  $(80 - 31)/80 \times 100\% = 61,25\%$ . Die Alterswertminderung wird mit rd. **61,00 %** angesetzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen Schäden, Mängeln und Fertigstellungsbedarf an den baulichen Anlagen mit pauschal **30.000 EUR** (siehe Pkt. 3.4).

**Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor (SWF) wird in Anlehnung an die vom zuständigen **Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim** im **Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021** für mit **Ein- und Zweifamilienwohnhäusern** bebaute Grundstücke (niedrigpreisige Wohnlage, Bodenrichtwertniveau 100 - 199 EUR/m<sup>2</sup>, Kauffälle 2019/2020, Datensätze 103, Ø Grundstücksgröße 595 m<sup>2</sup>, Ø Bodenwert 140 EUR/m<sup>2</sup>, Ø RND 45 Jahre, Ø Standardstufe 2,7, Ø Bruttogrundfläche 340 m<sup>2</sup>, Ø Wohnfläche 165 m<sup>2</sup>, Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis 28%, Ø vorläufiger Sachwert

290.000 EUR, Ø Sachwertfaktor 1,15, Standardabweichung Sachwertfaktor  $\pm 0,19$ ) zum Stichtag **01.01.2020** veröffentlichten Daten abgeleitet.

Anhand der in der Graphik dargestellten Trendlinie kann in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert **114.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. **1,40** abgeleitet werden.

Der v. g. Sachwertfaktor bezieht sich auf ein durchschnittliches Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus in normalem Unterhaltungszustand. Das Bewertungsgrundstück weicht insbesondere hinsichtlich seiner Grundstücksgröße und dem Unterhaltungszustand von den Merkmalen des durchschnittlichen Referenzgrundstücks ab.

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

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

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,30** gewählt.

Hierbei werden sowohl die spezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks (sehr kleines Grundstück, kein Garten-/Stellplatzanteil, unzeitgemäße Grundrissaufteilung, zu geringen Raumhöhen im 1. + 2. OG, kein Balkon/Terrasse, erhöhter Instandsetzungsbedarf, Schäden/Mängel) als auch das veränderte Preisniveau seit dem Auswertungszeitraum der Daten des Gutachterausschusses berücksichtigt.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand August/2023 Bundesgebiet	178,3 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche (BGF)	196,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	etwa um 1900, Anbau etwa 1974, fiktives Baujahr 1974
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	745,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Bodenwert	10.000 EUR

#### Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus 196,00 m<sup>2</sup> x 745,00 EUR/m<sup>2</sup> = 146.020 EUR

Neubauwert am Stichtag: 146.020 EUR x 178,3 % = 260.354 EUR

Gesamtlebensdauer rd. 80 Jahre, RND 31 Jahre

Alterswertminderungsfaktor ‚linear‘ rd. 61 %

260.354 EUR x 61 % = 158.816 EUR - 158.816 EUR

Bauwert Gebäude als anrechenbarer Zeitwert 101.538 EUR

Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 0 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **101.538 EUR**

#### **Außenanlagen**

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 2 % des Gebäudezeitwertes:

101.538 EUR x 2 % = 2.031 EUR + 2.031 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 103.569 EUR

**Wert der baulichen Anlagen** rd. **104.000 EUR**

#### **Sachwert**

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen 104.000 EUR

Bodenwert + 10.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 114.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,30

marktangepasster vorläufiger Sachwert 148.200 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 30.000 EUR

Sachwert = 118.200 EUR

**Sachwert gerundet** rd. **118.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 148.200 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 1.185 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 125,00 m<sup>2</sup>).

## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Der Sachwert wurde mit rd. **118.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 27, Backgasse 10, 69412 Eberbach** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **07.10.2023** gerundet auf:

**120.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertzwanzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 1. Dezember 2023

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

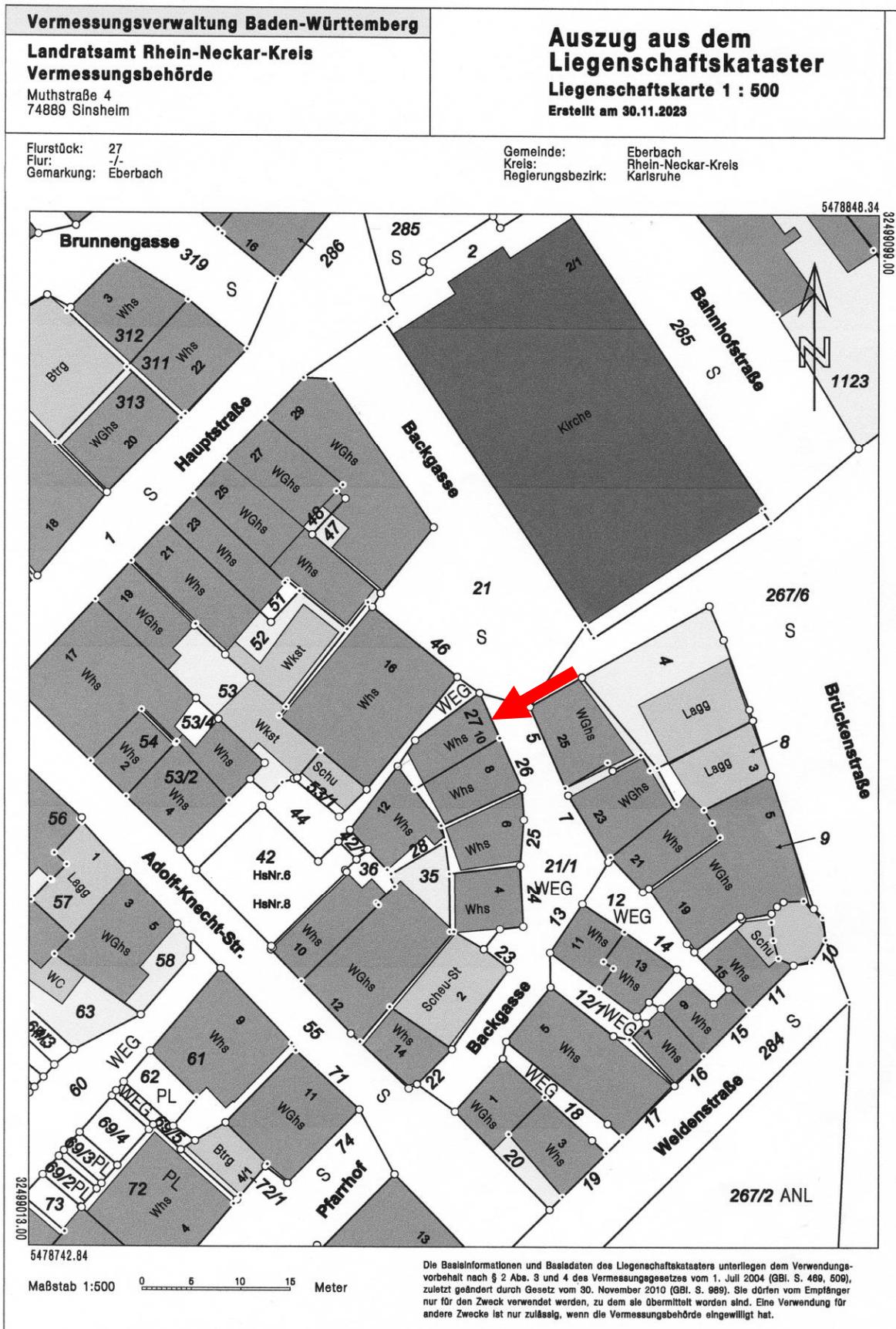
### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

### 6.2 Verwendete Literatur

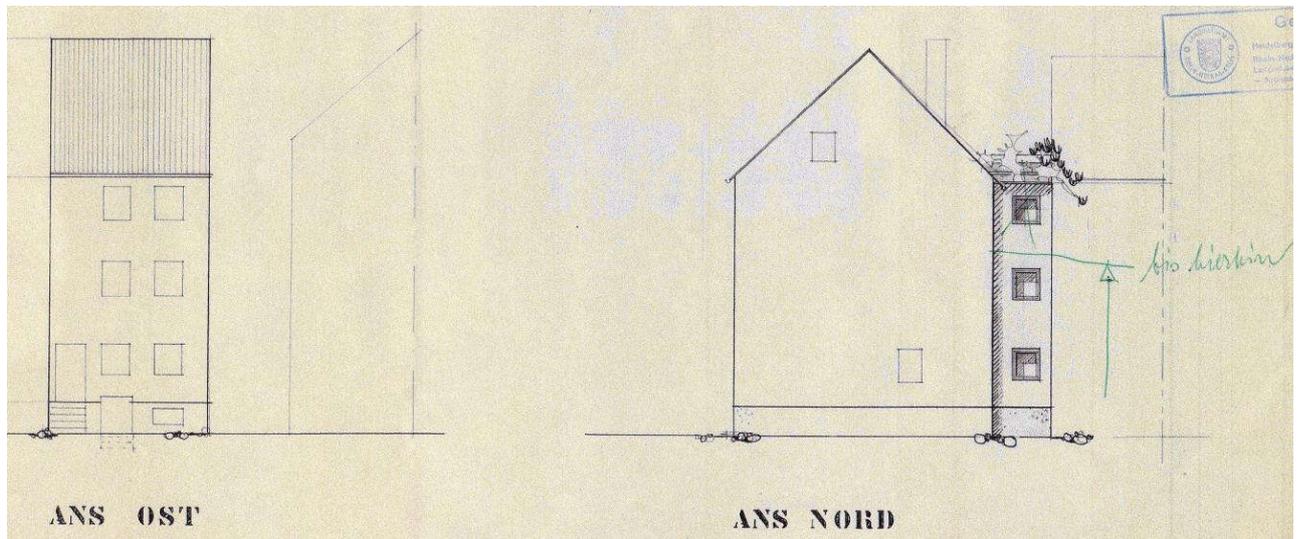
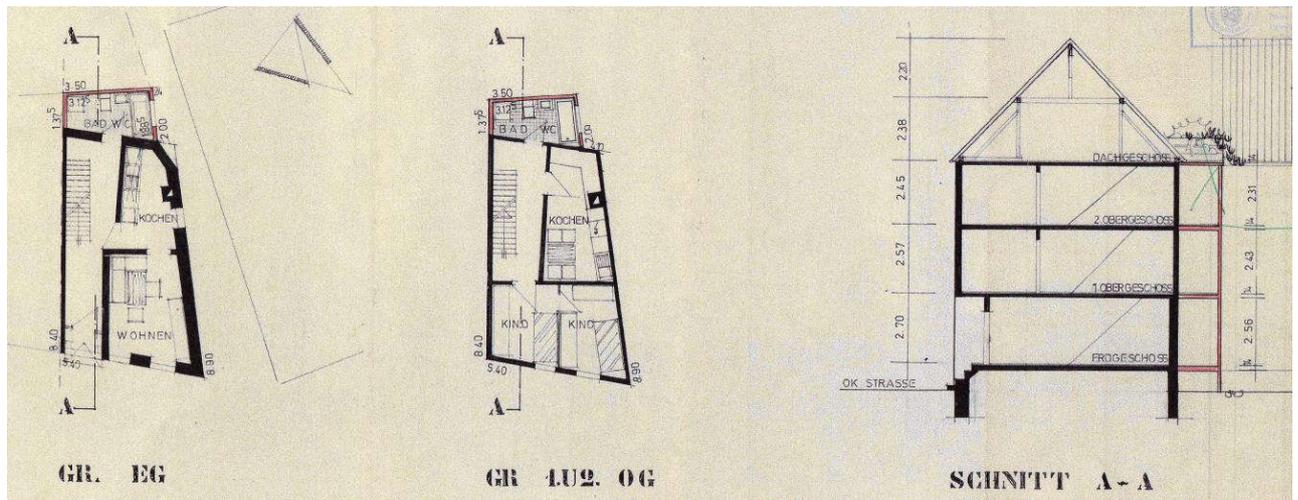
- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger,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

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



Der rückwärtige Anbau ist im amtlichen Lageplan nicht dargestellt.

**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (nicht maßstäblich)**



**Hinweise:** Die tatsächliche Grundrissaufteilung weicht von der zeichnerischen Darstellung ab. Der rückwärtige Anbau erstreckt sich nur über 2 Geschosse (EG, 1.OG).

**ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS**



Straßenansicht Backgasse 10



Vorderansicht und Nordgiebel



Kellertür



Riss Straßenfassade



Schäden rückwärtige Fassade



Schimmelbildung WC im 1. OG



Geschosstreppe



Bad im 1. OG



Bad im 1. OG



WC im 1. OG



WC im 1. OG



Küche im EG



Schäden am Laminat im EG



Feuchtigkeitsschäden im Unterwandbereich EG



Feuchtigkeitsschäden im Unterwandbereich EG



WC im EG



Elektroverteilung



Blick in den Keller