

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Arne Uhl
Dipl.-Ing. (FH)

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



Ettlinger Straße 11
76137 Karlsruhe
Telefon:
E-Mail:
Internet:

0173 – 68 58 551
info@sv-uhl.de
www.sv-uhl.de

Gutachten-Nr.: 2410050

Ausfertigung von 5

Geschäftszeichen: 1 K 79/23

Verkehrswertgutachten



Straßenansicht

Ort 68804 Altlußheim
Straße Friedrichstraße 30
Wertermittlungstichtag 09.09.2024
Ortstermin 09.09.2024

Bewertungsgegenstand:

Mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Flurstück 9147, GB-Blatt Nr. 3319 in Altlußheim, Friedrichstraße 30, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 790 m². Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 225 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhang aus 39 Seiten.

Von diesem Gutachten wurden gefertigt:

- vier gedruckte Ausfertigungen für den Auftraggeber
- eine gedruckte Ausfertigung als Belegexemplar beim Sachverständigen
- eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung	4
1.1 Zusammenfassung	5
1.2 Sonstige Angaben	5
2. Allgemeine Angaben	6
2.1 Bewertungszweck	6
2.2 Auftraggeber	6
2.3 Ortstermin	6
2.4 Stichtage	6
2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	7
2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen	7
2.7 Verwendete Literatur	7
3. Wertrelevante Merkmale	8
3.1 Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.2 Demographie	8
3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)	8
3.4 Grundstücksbeschreibung	9
3.5 Grenzbebauung	10
3.6 Bodenbeschaffenheit	10
3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
3.7.1 Bebauungsplan	10
3.7.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.8 Lärmkartierung	11
3.9 Hochwassergefährdung	11
3.10 Starkregengefährdung	11
3.11 Schutzgebiete	11
3.12 Baulasten	11
3.13 Abgabenrechtlicher Zustand	12
3.14 Denkmalschutz	12
3.15 Entwicklungszustand	12
3.16 Grundbuch	12
3.17 Beschreibung der baulichen Anlagen	13
Wohnhaus (Zweifamilienhaus)	14

Inhaltsverzeichnis

Garagen	17
Außenanlagen	17
3.18 Zustand der baulichen Anlagen	17
3.19 Energetischer Zustand	18
3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	18
3.21 Beurteilung	18
4. Verfahrenswahl	19
4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
5. Sachwertverfahren	20
5.1 Bodenwert	21
5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen	22
5.2.1 Wahl des Gebäudetyps	22
5.2.2 Bruttogrundfläche	22
5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche	23
5.3 Regionalfaktor	24
5.4 Baupreisentwicklung	24
5.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	24
5.6 Restnutzungsdauer	24
5.7 Alterswertminderung	25
5.8 Bauliche Außenanlagen	26
5.9 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen	26
5.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	26
5.11 Marktanpassung	27
5.12 Berechnung des Sachwertes	28
6. Verkehrswert	29
6.1 Ziel	29
6.2 Ableitung des Verkehrswertes	29
6.3 Abschließendes Ergebnis	29
7. Anhang	31
7.1 Wohnflächenermittlung	31
7.2 Fotos	32
7.3 Grundrisse	33
7.4 Stadtplanausschnitt	38
7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster	39

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung¹

Objektart	Wohnhaus mit Nebengebäude
Objektadresse	Friedrichstraße 30 68804 Altlußheim
Grundstücksgröße	790 m²
Ortstermin	09.09.2024
Wertermittlungstichtag	09.09.2024
Qualitätstichtag	09.09.2024
Restnutzungsdauer	35 Jahre
vorläufiger Sachwert	900.000 €
Marktanpassung	0,7
marktangepasster vorläufiger Sachwert	630.000 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Zeitwert Nebengebäude	15.000 €
Rundung, Kleinreparaturen	-10.000 €
marktangepasster Sachwert	630.000 €
Verkehrswert	630.000 €

¹ Gerundete Werte

1.1 Zusammenfassung

Der Bewertungsgegenstand war so weit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderung und liegt in einer mittleren Wohnlage. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und ist funktionsgerecht mit Freisitz. Die Größe der Wohnfläche entspricht den heutigen Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind ausreichend im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Grundstück (Garagen) gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

1.2 Sonstige Angaben

- Der Bewertungsgegenstand konnte eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum sowie vom Hof-/Gartenbereich aus besichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung der Wohneinheiten sowie der Nebenräume war überwiegend möglich.
- Es wird kein Gewerbebetrieb in den Räumlichkeiten geführt.
- Es sind keine Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Mietsituation: nicht bekannt
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ist nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 Wohnungsbindungsgesetz ist nicht bekannt.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 25.06.2024, Aktenzeichen 1 K 79/23).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 09.09.2024 wurden die baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes besichtigt. Der Bewertungsgegenstand konnte dabei eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum sowie dem Hof-/Gartenbereich besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohneinheiten sowie der Nebenräume war überwiegend möglich. Das Nebengebäude konnte ebenfalls besichtigt werden. Für etwaige nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und insoweit Schadens- und Mängelfreiheit besteht. Anwesend waren der Sachverständige sowie ein Vertreter der Antragstellerin als auch der Antragsgegner.

2.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 09.09.2024 (Ortstermin). Die Wertermittlung wurde am 28.01.2025 abgeschlossen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgegenstandes unter anderem zur Verfügung:

- Verschiedene Angaben der örtlichen Verwaltungen (z. B. Auskunft aus dem Baulastenkataster sowie Altlastenkataster, Informationen über den abgabenrechtlichen Zustand, planungsrechtliche Informationen).
- Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss
- Lageinformationen der On-Geo GmbH vom 25.07.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.10.2023
- Informationen zur Gemeinde Altlußheim: www.wikipedia.de und www.mannheim.de
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin.

2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in seiner am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. In Kraft getreten am 01.01.2022 (BGBl 2021, 2805).

2.7 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. neu bearbeitete Auflage 2020
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen, 24. Auflage

3. Wertrelevante Merkmale

Die folgenden Beschreibungen des Grundstücks und seiner Nachbarschaft dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Des Weiteren basieren sie auf den beim Ortstermin vorgefundenen Gegebenheiten, den erteilten Auskünften und den vorgelegten Unterlagen.

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Altlußheim gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Hockenheim.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl (Stand 31.12.2022)	rd. 6315
Fläche	16 km ²
Bevölkerungsdichte	rd. 396 Einw. je km ²
Kaufkraftindex (IHK-Auswertung 2023)	105,7
Landkreis	
Arbeitslosenquote	4,6%

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren:

Lage	Wohnlage
Straße	Es handelt sich bei den fertig ausgebauten Straßen „Friedrichstraße“ um eine innerörtliche Sammel-/Erschließungsstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen ausreichend zur Verfügung.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist überwiegend mit bis zu zweigeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut.
Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.

Wertrelevante Merkmale

Öffentliche Einrichtungen	Der Sitz der Verwaltung ist Altlußheim. Drei Kindergärten und eine allgemeinbildende (Grundschule) und weiterführende Schulen (Realschule, Berufliches Gymnasium) sind im Gemeindegebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Infrastruktur	Infrastrukturelle Einrichtungen (zum Beispiel Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind im Gemeindegebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Lage	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage, als Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels nicht geeignet.

Verkehrsanbindung des Bewertungsgegenstandes²

Nächste Autobahnanschlussstelle Hockenheim	3,3 km
Bahnhof Neulußheim	2,0 km
Bushaltestelle	0,3 km
Nächster ICE-Bahnhof (Heidelberg)	16,9 km
Flughafen (international) Frankfurt Airport	81 km
Flughafen (national) Speyer	3,7 km

Nächst gelegenen Zentren

Altlußheim (Marktplatz)	0,4 km
Hockenheim	3,5 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Eckflurstück 9147 zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechtecks und ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau. Die mittlere Breite (Straßenfront Friedrichstraße) beträgt rd. 21 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 37 m. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung/Zufahrt/Abstellmöglichkeiten.

²Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

3.5 Grenzbebauung

Es liegt eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen vor (siehe Kapitel 7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

3.6 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtamt) wurde am 31.07.2024 schriftlich mitgeteilt:

Das Grundstück mit der Flst.Nr.: 9147 in Altlußheim, Friedrichstr. 30 ist nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt.

Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzungen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine ortsübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten für den gesamten Bewertungsgegenstand vorausgesetzt. Eine Garantie für völlige Schadstofffreiheit kann nicht gegeben werden.

3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1 Bebauungsplan

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich des seit dem 18.02.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hockenheimer Flur I“ (sowie den dazu ergangenen Änderungen) und legt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest (Datenabruf am 25.07.2024 unter www.altlussheim.de).

Die schriftlichen Festsetzungen der planungsrechtlichen Grundlagen sind hier nicht abschließend und nicht vollständig aufgeführt. Die vorerwähnten Kriterien dienen lediglich der Ermittlung des Bodenwertes. Es wird empfohlen vor Durchführung von Baumaßnahmen weitere Auskünfte bei den zuständigen Behörden einzuholen.

3.7.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bewertungsgegenstand befindet sich aufgrund fehlender Grundbucheintragungen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes sowie einer Erhaltungssatzung.

3.8 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb lärmbeeinflusster Zonen (Datenabruf unter [www.https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de) vom 25.07.2024).

3.9 Hochwassergefährdung

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer sehr geringen Gefährdung (Gefährdungsklasse 1 nach ZÜRS-Hochwassergefährdung - Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) (Datenabruf am 25.07.2024).

3.10 Starkregengefährdung

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden. Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer starken Gefährdung (Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017, Datenabruf am 25.07.2024).

3.11 Schutzgebiete

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Datenabruf unter [www.https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de) vom 25.07.2024).

3.12 Baulasten

Für den Bewertungsgegenstand ist keine Baulast eingetragen (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 21.08.2024).

3.13 Abgabenrechtlicher Zustand

Aufgrund einer Anfrage bei der Gemeindeverwaltung wurde am 27.08.2024 schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück Friedrichstr. 30 alle Erschließungsbeiträge abgerechnet und auch bezahlt sind. Für den gesamten Bewertungsgegenstand wird angenommen, dass die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt ist und keine Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg zur Anforderung kommen.

3.14 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres wird unterstellt, dass eine Denkmalschutzeigenschaft für den Bewertungsgegenstand nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.15 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks richtet sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben. Es handelt sich beim Bewertungsgegenstand um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken ist vom Entwicklungszustand „baureifes Land“ auszugehen.

3.16 Grundbuch³

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Altlußheim
Grundbuch von	Altlußheim
Blattnummer	3319
Lfd.-Nr. 4	Flurstücknummer 9147, Gebäude- und Freifläche, Friedrichstraße 30 mit einer Größe von 790 m ²

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd.-Nr. 1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht – vom 27.09.2023 (1 K 79/23).
------------	--

³ Auszugswiese und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Es wird davon ausgegangen, dass Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, gegebenenfalls gelöscht werden; oder durch eine Reduzierung des Preises ausgeglichen werden. Mögliche Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

3.17 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 wesentlich werterheblich sind. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsgegenstandes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Vom Sachverständigen wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängel / Bauschäden und bedingte

Wertrelevante Merkmale

Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel / Bauschäden einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Die Grundrisse des Wohnhauses und des Nebengebäudes sind in Kapitel 7.3 Grundrisse dargestellt. Die Flächenermittlung siehe Kapitel 7.1 Wohnflächenermittlung.

Wohnhaus (Zweifamilienhaus)

Das unterkellerte Gebäude wurde um 1979 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine mittlere Breite von rund 11 m bei einer mittleren Tiefe von rund 12 m.

Nutzung

Unterschoss	Lager-/Abstellräume Zugang nach außen (Außentreppe) Anlagentechnik (Heizung) Sanitäre Anlagen (Duschtasse)
Erdgeschoss (EG)	Wohnen
Obergeschoss (OG)	Wohnen
Dachgeschoss (DG)	nicht ausgebaut

Fundamente	Beton-Streifenfundamente
------------	--------------------------

Außenwände	Mauerwerk (Beton, Poroton) verputz/gestrichen
------------	---

Trennwände	Mauerwerk (Kalksandstein, Hohlblockstein)
------------	--

Wertrelevante Merkmale

Decken	Stahlbetonmassivdecke
Treppen	Massiv (Stahlbeton)
Dachkonstruktion	Satteldach (Holzausführung) zimmermannsgerechter Ausführung ohne Aufbauten
Heizungsart	nach Angabe der am Ortstermin Beteiligten: Einzelspeicher Elektroheizung (defekt) Feststoffofen (Wohnung OG)
Warmwasserbereitung	zentral
Anschlüsse	an kommunale Ver-/Entsorgungssysteme
Sonstiges	Hebeanlage

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus können wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung

Wohnräume	direkt belichtet und belüftet
Küche	direkt belichtet und belüftet
Sanitäre Anlagen	direkt belichtet und belüftet

Bodenbeläge	Fliesen, PVC-/Textilbelag
-------------	---------------------------

Wandflächen

Wohnräume	überwiegend tapeziert/gestrichen
Küche	Fliesenspiegel
Sanitäre Anlagen	raumhoch umlaufend Fliesen

Deckenflächen	tapeziert/gestrichen
---------------	----------------------

	Holzverkleidung
Türen	Innentüren Holztüren Rahmen und Füllung teils mit Glasausschnitt Wohnungseingangstüren Holzausführung Rahmen und Füllung mit Glasausschnitt Hauseingangstür Kunststoffausführung und Seitenteil
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung manuelle Rollläden
Elektroinstallationen	bauzeitübliche Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen, Türsprechanlage
Sanitärinstallationen	Handwaschbecken, Stand-WC, Dusche, Badewanne
Grundrissgestaltung	funktionsgerecht mit Freisitz
Vermietung	nicht bekannt Nach Angabe des Antragsgegners zahlt dieser eine Miete an die Erbengemeinschaft. Die Höhe ist nicht bekannt.
Lüftung	herkömmliche Fensterlüftung
Küchenausstattung	vorhanden - wird in Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Garagen

In einem Gebäude sind drei PKW-Stellplätze vorhanden. Die baulichen Anlagen wurden vermutlich zeitgleich mit dem Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Das vollständig unterkellerte Nebengebäude verfügt über eine mittlere Breite von rd. 11 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 8 m. Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt über eine Außentreppe. Den hofseitigen Abschluss bilden Stahlkipptore. Die Außen-/Innenwände sind verputzt/gestrichen. Der Boden ist als Betonboden mit Glattstrich ausgeführt. Das Dach ist als Flach-/Pulldach (2007) ausgebildet. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteine.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung/Zufahrt/Abstellmöglichkeiten. Die Einfriedung besteht zum öffentlichen Straßenraum (Parkplatz) hin aus einer rd. 1,5 m hohen Mauer.

3.18 Zustand der baulichen Anlagen

Der Bewertungsgegenstand entspricht soweit erkennbar in seiner Konstruktion, seinem Zustand und seinem Grundrissaufbau überwiegend der Baualtersklasse. Aufgrund des Baujahres können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben.

Im Untergeschoss sind im Wandbereich (innen) Putz-/Farbschäden erkennbar. Nach Angabe der am Ortstermin Beteiligten sind diese Schäden an den Außenwänden umlaufend und auf eindringende Erdfeuchte sowie im Terrassenbereich unterhalb der Decke auf eindringendes Regenwasser zurückzuführen.

In den Außenecken überwiegend im wohnwirtschaftlichen Bereich Erdgeschoss sind im Decken-/Wandbereich dunkle Verfleckungen erkennbar – vermutlich handelt es sich hier um Schimmelbildung. Der Fliesenbelag auf dem Balkon ist in Teilbereichen lose verlegt. Des Weiteren fehlen in zwei Zimmern in der Wohneinheit im Obergeschoss die Bekleidungen der Wände und Decken.

Nach Angabe sind in der Erdgeschosswohnung vereinzelt die Rollläden defekt und die Fenster undicht sowie die Toilettenanlage im WC in beiden Wohneinheiten nicht mehr bzw. nur sehr eingeschränkt funktionstüchtig. Darüber hinaus ist die Anlagentechnik zur Wärmegewinnung (Heizung) defekt.

Beim Dach des Nebengebäudes sind noch Restarbeiten im Bereich der Attika (Befestigung) notwendig.

3.19 Energetischer Zustand

Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energieausweis für Wohngebäude lag nicht vor.

3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und Grundrissgestaltung des Bewertungsgegenstandes wird zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.

3.21 Beurteilung

Der Bewertungsgegenstand war so weit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderung und liegt in einer mittleren Wohnlage. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und ist funktionsgerecht mit Freisitz. Die Größe der Wohnfläche entspricht den heutigen Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind ausreichend im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Grundstück (Garagen) gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

4. Verfahrenswahl

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Es fehlt im Bewertungsfall die Vielzahl gleichartiger zeitnaher Vergleichsfälle, die zur Ableitung von Vergleichswerten geeignet wären. Daten vergleichbarer Objekte stehen somit nicht zur Verfügung, so dass das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden kann.

4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In vorliegendem Fall wurde der Bewertungsgegenstand in der Vergangenheit für wohnwirtschaftliche Zwecke konzipiert und genutzt. Vor diesem Hintergrund handelt es sich nach der einschlägigen Fachliteratur um ein Sachwertobjekt, so dass zur Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren in Betracht kommt. Hierfür spricht der örtliche Grundstücksmarkt, der Immobilien solcher Art als nicht renditeorientierte Sachwertobjekte handelt.

5. Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstücks umfasst den Bodenwert sowie den Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen. Die gewöhnlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Flächeneinheiten des zu bewertenden Gebäudes ermittelt. Die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingeführten Normalherstellungskosten NHK 2010 werden herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Einzelne Bauteile und/oder Einrichtungen, die nicht in den Flächeneinheiten erfasst sind, müssen gesondert berücksichtigt werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Regionale sowie ortspezifische Besonderheiten werden durch Anwendung von Korrekturfaktoren zusätzlich berücksichtigt. Dabei sind Alter, Beeinträchtigungen (z.B. Instandhaltungsstau) der baulichen Anlagen wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Sachwert des Bewertungsgegenstandes wird mit folgendem Schema berechnet:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010
- x Baupreisindex (Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag)
- = Herstellungskosten der baulichen Anlage ohne bauliche Außenanlage (Neubauwert zum Wertermittlungstichtag)
- Alterswertminderung
- = Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag
- + Zeitwert der Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert
(Wert des fiktiv schadensfreien Bewertungsobjektes)
- x Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Die aufgeführten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen unter Berücksichtigung des örtlichen Bewertungsmodell des Gutachterausschusses durchgeführt. Im Rahmen der Berechnungen können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben.

5.1 Bodenwert

Der Bodenwert eines Grundstücks ist aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Folgende Merkmale können besonders auf den Wert eines Grundstücks einwirken:

- Lage (Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage)
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit (Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit)
- Erschließungszustand

Liegen Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, nicht im erforderlichen Umfang vor, können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) herangezogen werden.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2024 an:

Bodenrichtwert €/m ²	590
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Aufgrund des Stichtages des zugrunde zu legenden Bodenrichtwertes (01.01.2024) wird eine konjunkturelle Anpassung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag im Bewertungsfall als nicht notwendig erachtet. Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwert an den Bewertungsgegenstand ist nicht notwendig.

Die Bodenwertanteile für den Bewertungsgegenstand errechnen sich aufgrund der Lage und Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks, der Nutzung und Bebauung, der Größe und des Zuschnitts wie folgt:

Bodenrichtwert 590 €/m²

Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Bodenwert
Flurstück 9147		
790 m ²	x 590 €/m ²	= 466.100,00 €
gerundet		466.000 €

5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen

5.2.1 Wahl des Gebäudetyps

Als Grundlage für die weiteren Berechnungen werden folgende Gebäudetypen für die baulichen Anlagen gewählt:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
Freistehendes Zweifamilienhaus
Gebäudetyp 1.12 Unter-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

5.2.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Beschreibung	Länge	Breite	Größe
Wohnhaus			
Kellergeschoss	12,5 m	x 11,4 m	= 142,50 m ²
Erdgeschoss	12,5 m	x 11,4 m	= 142,50 m ²
Obergeschoss	12,5 m	x 11,4 m	= 142,50 m ²
Dachgeschoss	12,5 m	x 11,4 m	= 142,50 m ²
Teilsomme			570,00 m ²
Anteil			100%
Gebäudetyp			1.12
Summe			570,00 m ²
gerundet			570 m ²

5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Dem gewählten Gebäudetyp sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach) bis 5 (stark gehoben) zugeordnet.

Eine Beschreibung des Gebäudestandards ist den Typenblättern der NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie) zu entnehmen. Das Wohngebäude wird auf Grundlage dieser nach Standardstufen untergliederten baulichen Gebäudestandards bzw. der beim Ortstermin vorgefundenen tatsächlichen Gegebenheiten der baulichen Anlagen qualifiziert. Hierbei wird eine Gewichtung entsprechend den Standardstufen sowie der Wägungsanteile unter Berücksichtigung der Kostenmerkmale für den Bewertungsgegenstand vorgenommen.

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die nicht beschrieben sind wie beispielsweise ein teilausgebautes Kellergeschoss, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Standardmerkmal	Standardstufe (Gewichtung)					Wägungs- anteile	Anteil am Kosten- kennwert in €/m ²
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23%	153
Dach		1,0				15%	100
Fenster und Außentüren		1,0				11%	73
Innenwände und -türen			1,0			11%	84
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	84
Fußböden			1,0			5%	38
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9%	72
Heizung			1,0			9%	69
Sonstige technische Ausstattung	0,2	0,8				6%	39
						100%	714
objektspezifische Merkmale							
Summe							714
gerundet							710
Kostenmerkmale für Gebäudeart €/m ²	599	667	767	924	1.155		
Gebäudestandardkennzahl							2,5

Unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften sind die Kosten der Bruttogrundfläche (inklusive Baunebenkosten) für das Wohngebäude angemessen und werden in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Die Nebengebäude (Garagen) werden mit einem Zeitwert unter Berücksichtigung des Zustandes der baulichen Anlagen in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.3 Regionalfaktor

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde vom örtlichen Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 mit 1,2 festgestellt und beschlossen.

5.4 Baupreisentwicklung⁴

Die Baupreisentwicklung für Wohngebäude vom Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) bis zum Wertermittlungsstichtag (2024) liegt aufgrund der Daten des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 bei 182,8 % (Stand: QII 2024).

5.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsgegenstandes liegt entsprechend dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses bei 80 Jahren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser⁵. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der Art, der Eigenschaften und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der baulichen Anlagen eine von der ermittelten Standardstufe unabhängige Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.6 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

⁴ Die Indizes zum Basisjahr 2010 = 100 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes zum Basisjahr 2015 = 100 berechnet.

⁵ Immobilienwertermittlungsverordnung, Anlage 1, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Die baulichen Anlagen werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wird in einer üblichen Größenordnung von 80 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Es ergibt sich im Wertermittlungsjahr 2024 ein tatsächliches Gebäudealter von 45 Jahren (dies entspricht Wertermittlungsjahr 2024 abzüglich dem der Wertermittlung zugrunde gelegten Baujahr 1979). Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 35 Jahren (dies entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzüglich eines Gebäudealters von 45 Jahren).

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ergibt sich ein Zeitraum von 35 Jahren, in denen der Bewertungsgegenstand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Dieser Wert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.7 Alterswertminderung

Die Nutzung eines Gebäudes wird mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Bemessungsgrundlage hierfür ist das Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Aufgrund der gewählten Parameter ergibt sich eine in der Berechnungstabelle dargestellte Korrekturgröße des Herstellungswertes der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag für den Bewertungsgegenstand (lineare Alterswertminderung).

5.8 Bauliche Außenanlagen

Bei Außenanlagen wie im Bewertungsfall wird der Zeitwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen als prozentualer Anteil des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag in die weiteren Berechnungen eingeführt. Übliche Ansätze für Anlagen wie im Bewertungsfall liegen bei 3% bis 5% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Aufgrund der vorhandenen Außenanlagen werden diese mit einem Prozentsatz im oberen Bereich der Spanne in Höhe von 5% angesetzt.

5.9 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie mit den herangezogenen Normalherstellungskosten nicht erfasst werden. Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile), sind mit ihrem Zeitwert in Ansatz zu bringen. Dies trifft im Bewertungsfall beispielsweise für die Außentreppen als auch für den Balkon sowie die Terrasse zu. In Anlehnung an die führende Fachliteratur wird ein Wertansatz in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere Instandhaltungsstau), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bezüglich der Ursachen für die etwaige aufgezählte Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Renovierungs-/Instandhaltungsstau

Die angegebenen Kosten werden in einem beim Wertermittlungstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Für die Beseitigung eines Renovierungs-/Instandhaltungsstaus sowie für Kleinreparaturen wird falls erforderlich eine differenzierte Untersuchung zur Kostenermittlung empfohlen. Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten ausführt, ist von den individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Die Wertminderung für einen marktüblich handelnden Eigentümer kann aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden. Bei den dargestellten Kosten handelt es sich um Durchschnittswerte. Dies bedeutet, dass regionale und konjunkturbedingte Preisunterschiede sowie gewerkweise Eigenarten und konstruktive Besonderheiten nicht berücksichtigt werden können. Für Rundungszwecke sowie für Kleinreparaturen wird ein pauschaler Wertansatz in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.11 Marktanpassung

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Grundstückssachwert von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor, der sich aus der Division des Kaufpreises durch den Grundstückssachwert ergibt, erfolgt eine Anpassung des Sachwertes an die örtliche Marktlage. Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes und der Höhe des vorläufigen Sachwertes der ermittelte Sachwertwertfaktor am fiktiv schadensfreien Objekt anzubringen.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 eine Spanne für die Sachwertfaktoren von 0,8 bis 1,5 bei einem mittleren Sachwertfaktor von 1,1. Sachwertfaktoren unter 1,0 wurden vor allem bei Objekten wie im Bewertungsfall mit hohem Investitionsbedarf festgestellt.

Beim Bewertungsgegenstand werden verschiedene objektspezifische Eigenschaften (z. B. langer Leerstrand der Wohneinheit im Erdgeschoss, anstehende Reparaturmaßnahmen im Bereich der Heizungsanlage sowie der sanitären Anlagen und das damit verbundene Risiko) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als nachteilig empfunden.

Aufgrund der Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes, wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor in Höhe von 0,7 als angemessen erachtet und in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.12 Berechnung des Sachwertes

		Wohnhaus
Bruttogrundfläche m ²		570 m ²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		710 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010		404.700 €
Besondere Bauteile	+	21.000 €
Summe	=	425.700 €
Regionalfaktor	x	1,2
Baupreisindex	x	182,2%
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010	=	930.750 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	
Restnutzungsdauer Jahre	35	
prozentual	56%	
Betrag	-	521.220 €
Altersgeminderter Herstellungswert	=	409.530 €
Wert der Außenanlagen		
prozentual	5%	
	+	20.477 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	430.007 €
Bodenwert	+	466.000 €
vorläufiger Sachwert	=	896.007 €
Sachwertfaktor	x 0,7	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	627.205 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zeitwert Nebengebäude	+	15.000 €
Zwischensumme		642.205 €
Kleinreparaturen	-	10.000 €
Rundung	-	2.205 €
marktangepasster Sachwert	=	630.000 €

6. Verkehrswert

6.1 Ziel

Für den zu begutachtende Bewertungsgegenstand ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das Verhandlungsgeschick der Beteiligten spielt ebenso wie die finanzielle Situation oder der individuelle Geschmack Einzelner keine Rolle bei der Verkehrswertermittlung. Vor diesem Hintergrund sind Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert möglich.

6.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Die derzeitigen Unsicherheiten bedingt durch die steigenden Bauzinsen und Baukosten sowie den Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmendaten (z. B. durch den Anstieg der Inflation sowie steigende Energiepreise) und der geopolitischen Lage (z. B. Ukraine-Kriegs) können zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Maßgebend in diesem Gutachten sind die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag auf Basis der amtlichen Kaufpreissammlung und der hieraus ermittelten wertrelevanten Daten. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteinflüssen auf den Immobilienmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden. Signifikante Leerstände sind am örtlichen Mietmarkt für vergleichbare Objektarten nicht erkennbar. Das Leerstandrisiko wird als durchschnittlich eingeschätzt.

6.3 Abschließendes Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Umstände, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowie aller wertbeeinflussender Merkmale, ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag zu:

630.000 €

in Worten Sechshundertdreißigtausend Euro

Verkehrswert

Somit ergeben sich folgende mittlere Vergleichsfaktoren (bezogen auf den unbelasteten gerundeten Verkehrswert):

$$\frac{640.000 \text{ €}}{225 \text{ m}^2} = 2.844 \text{ €/m}^2$$

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Photographien ein Urheberrecht. Die enthaltenen Daten und Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Sollten sich die Ausgangsparameter – auch nur teilweise – ändern, ist das Gutachten gegebenenfalls anzupassen.

Karlsruhe, den 28.01.2025

Der Sachverständige

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter des Gutachterausschusses Mannheim



7. Anhang

7.1 Wohnflächenermittlung

Die Werte wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen und plausibilisiert. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übernommenen Informationen kann nicht übernommen werden. Die Fläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie hat nur innerhalb dieses Gutachtens Gültigkeit und ist nicht für weitere Zwecke wie Mieterhöhungsverlangen oder Mietfestsetzungen geeignet.

			Fläche
Erdgeschoss			
Wohnung 1			
Wohnen/Essen	=	30,62 m ²	
Kind	=	12,22 m ²	
Eltern	=	18,00 m ²	
Kind	=	11,40 m ²	
Küche	=	16,00 m ²	
Bad	=	6,19 m ²	
WC	=	2,93 m ²	
Diele	=	10,88 m ²	
Flur		2,55 m ²	
			110,79 m ²
Putzabschlag	3%		3,32 m ²
			107,47 m ²
Terrasse			6 m ²
			113,47 m ²
Obergeschoss			
Wohnung 2			
Wie Wohnung 1	=		107,47 m ²
Balkon			4 m ²
			111,47 m ²
Summe			224,93
gerundet			225 m ²

7.2 Fotos

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Außen-/Innenaufnahmen veröffentlicht.



Foto 1 Seitenansicht Wohnhaus



Foto 2 Seitenansicht Wohnhaus und Garage



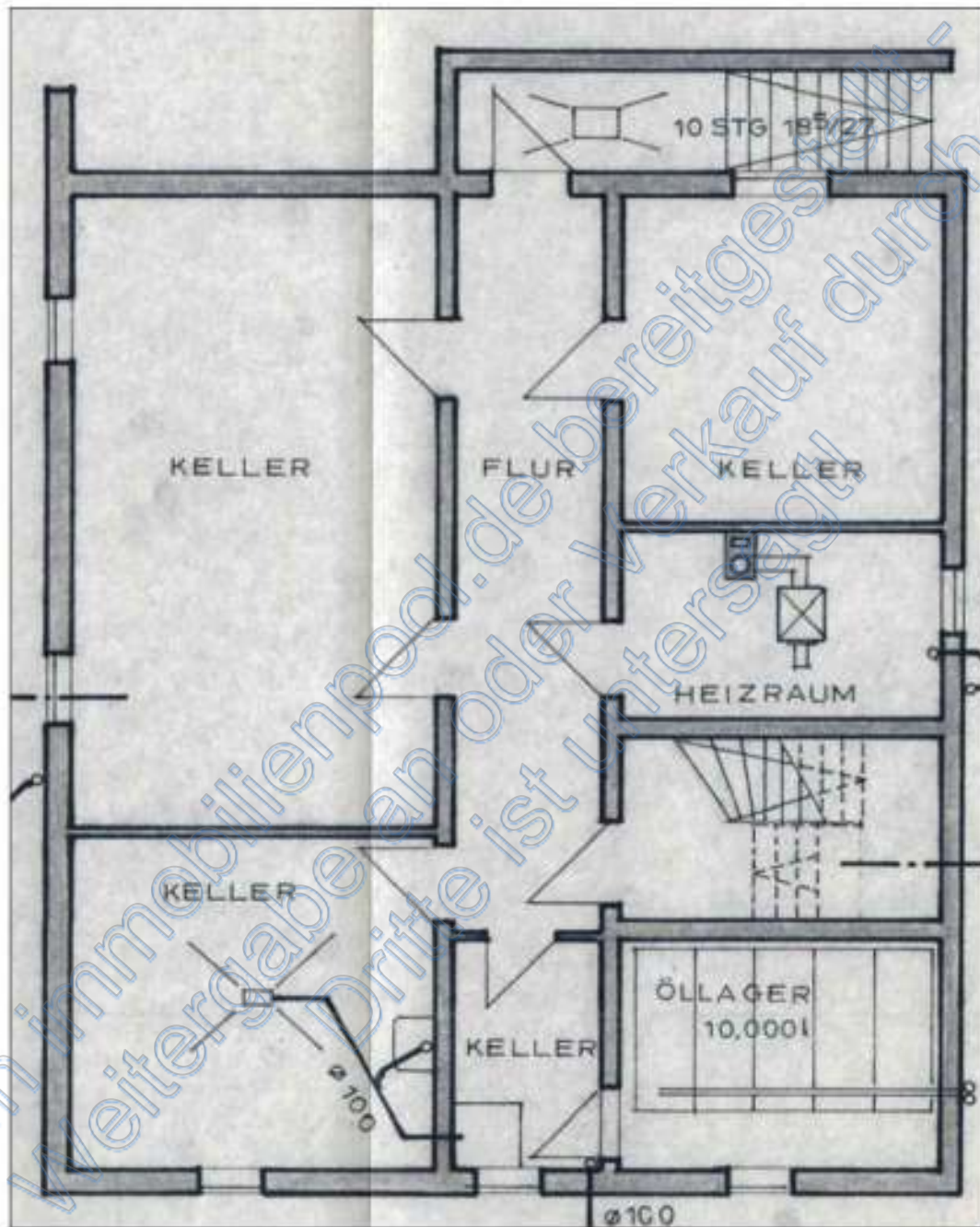
Foto 3 Seitenansicht Garage



Foto 4 Straßenansicht Wohnhaus

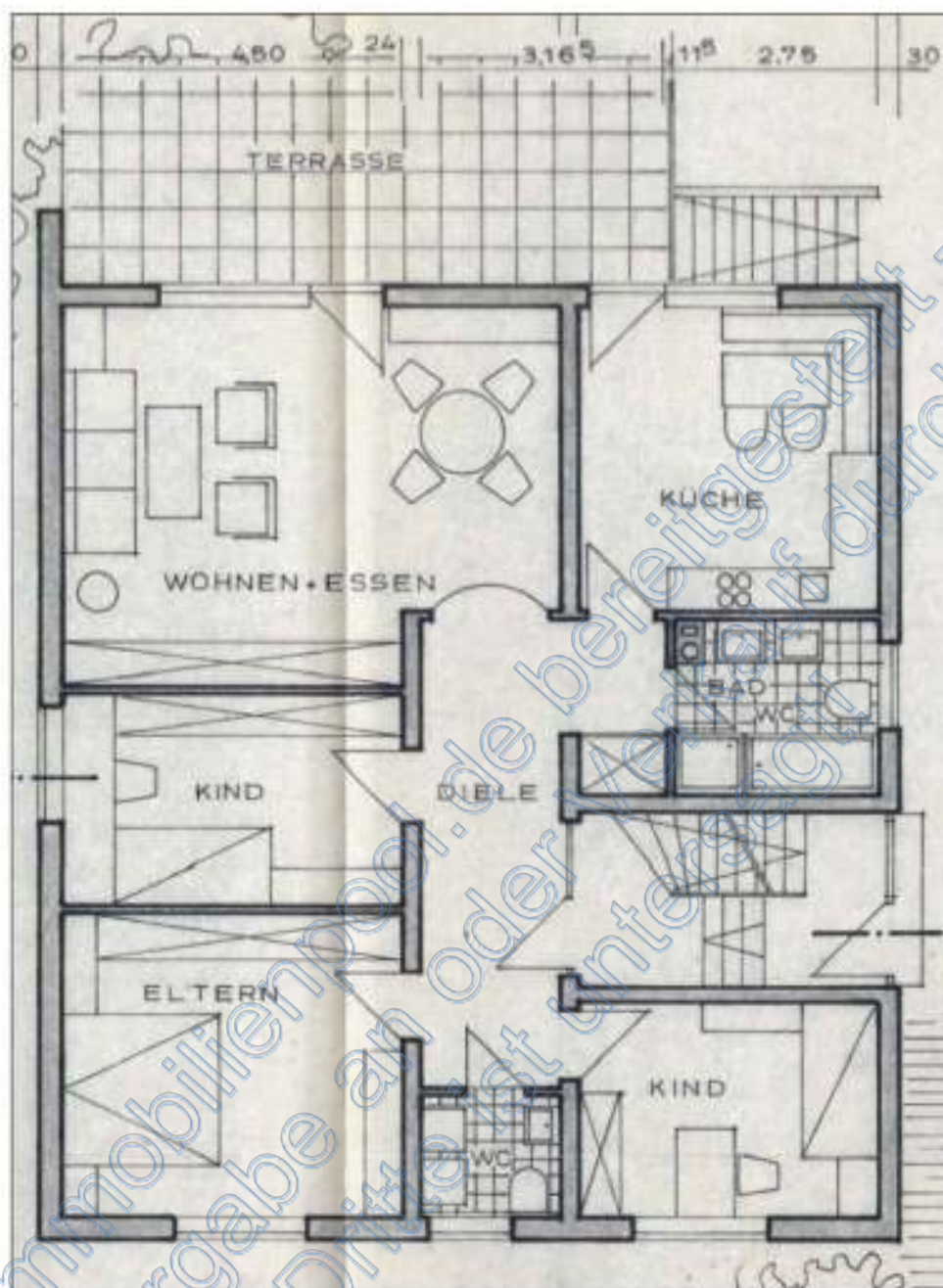
7.3 Grundrisse⁶

Wohnhaus (Zweifamilienhaus)

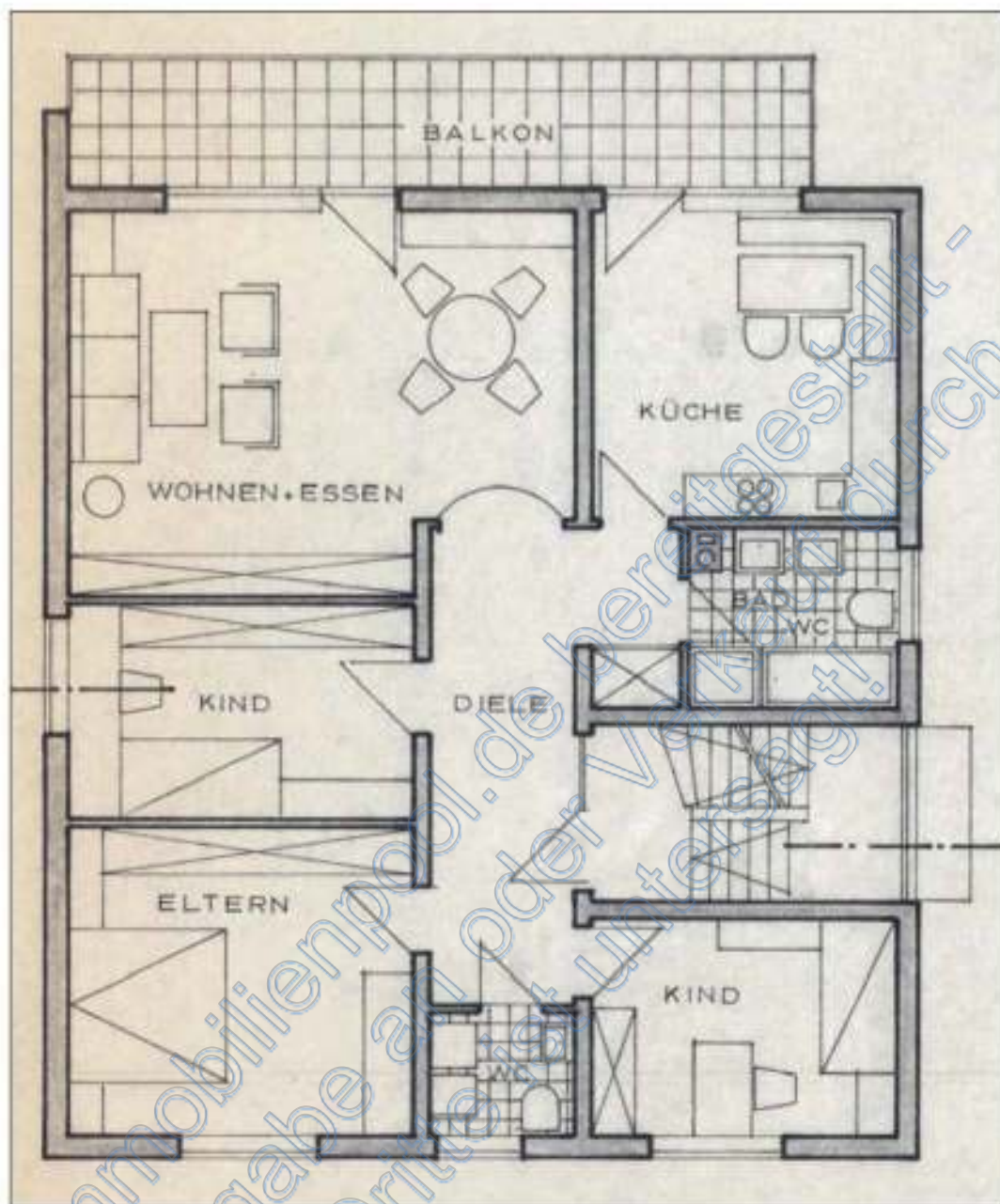


Grundriss 1 Untergeschoss

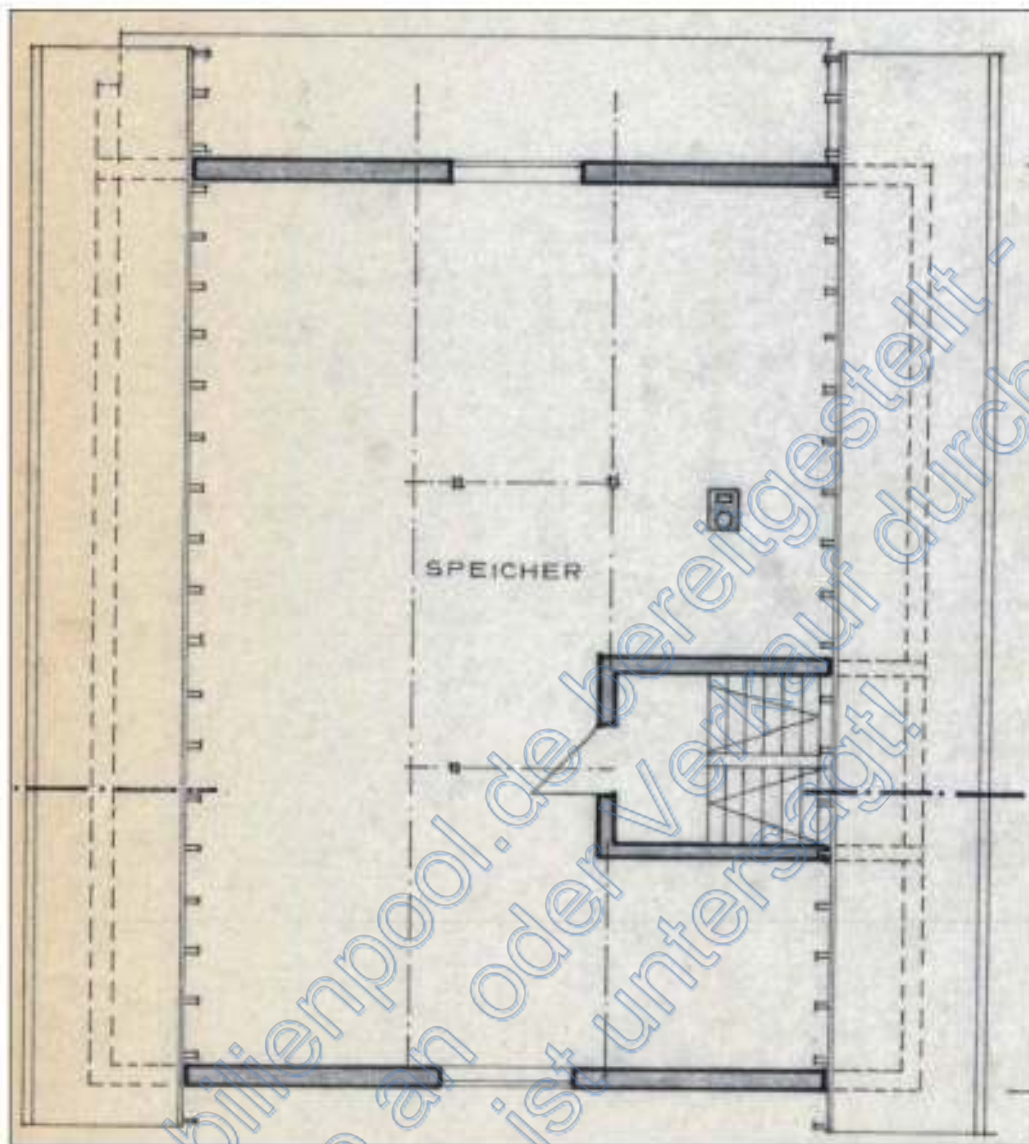
⁶ Die Darstellung dient der Orientierung und kann in Teilbereichen abweichen.



Grundriss 2. Erdgeschoss

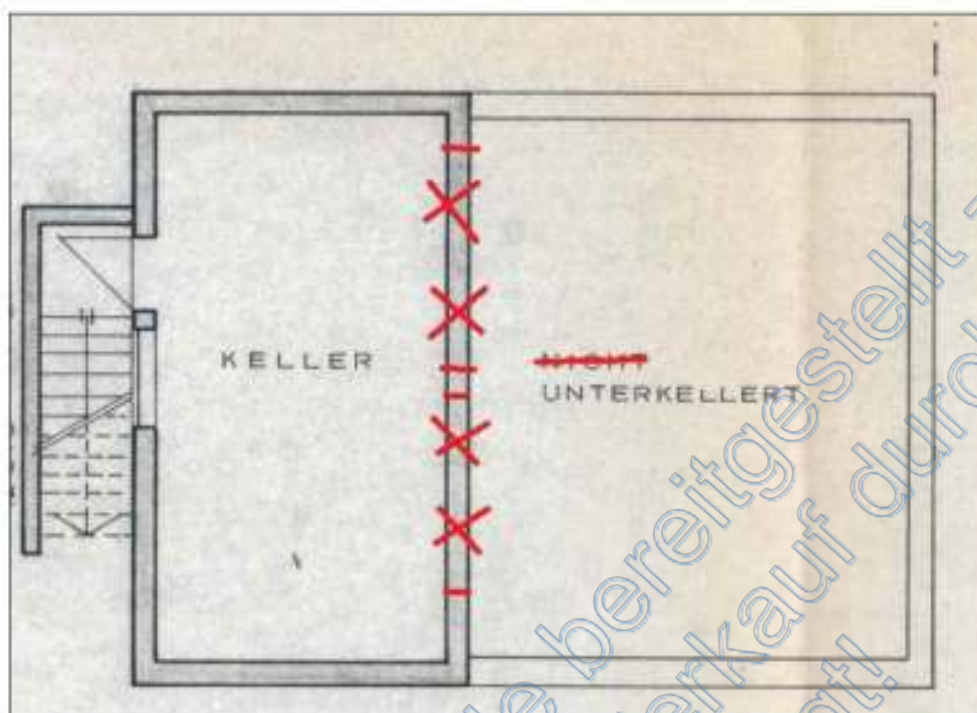


Grundriss 3 Obergeschoss

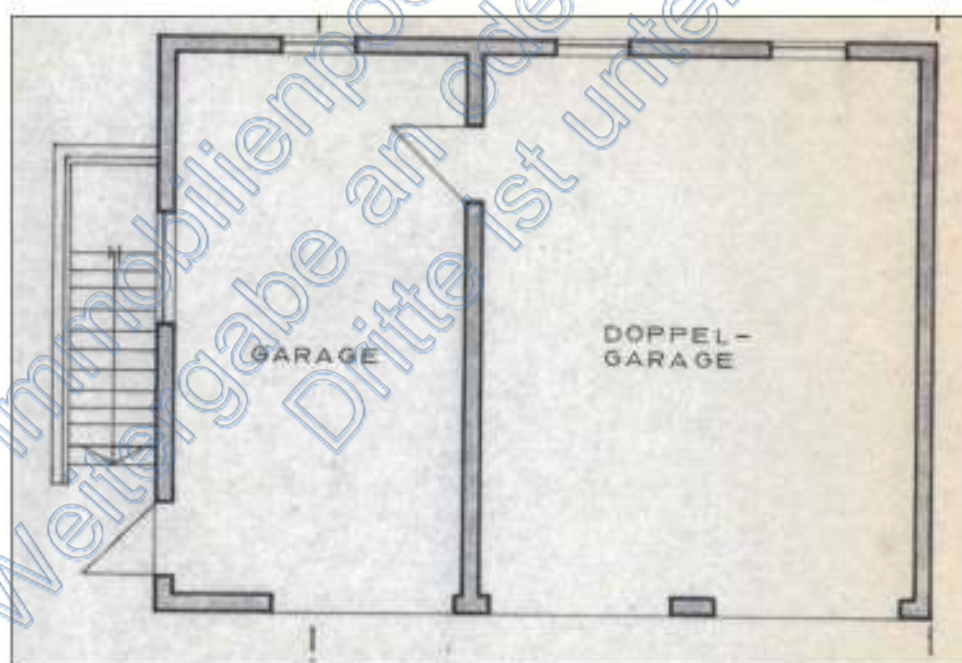


Grundriss 4 Dachgeschoss

Nebengebäude



Grundriss 5 Untergeschoss



Grundriss 6 Erdgeschoss