



## Verkehrswertgutachten

Nach § 194 Baugesetzbuch

**in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft**

**für die Gebäude- und Freifläche**

Hasenäckerstr. 19 in 69168 Wiesloch-Baiertal über

Flurstück 3578

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

Aktenzeichen

1 K 101/23

**Verkehrswert (Marktwert):**

**520.000,00 €**



Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten. Diese enthalten 2 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten. Das Wertermittlungsgutachten wird in 3-facher Ausfertigung erstellt sowie zusätzlich als PDF-Datei an das Amtsgericht übermittelt. Erstattete Zeichen: ca. 43.500.



Im Nachfolgenden wird für das genannte Objekt und für dessen Besonderheit der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB, ImmoWertV 2021 und WertR (Anlagen) in seiner jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um:

ein Ein- bis Zweifamilienwohnhaus

Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ergibt sich folgender

**Verkehrswert (Marktwert): 520.000,00 €**

Laut § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Zitat: „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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass, trotz der Definition des Verkehrswertes als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis (inklusive der hierzu erlassenen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV), der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

Der ermittelte Verkehrswert ist als eine Prognose des am örtlichen Immobilienmarkt möglicherweise zu erzielenden Kaufpreises für die Immobilie zu sehen. Zurzeit liegt es aber ebenso im Rahmen des Möglichen, dass der Markt auch im Fall eines Verkaufs auf einen höheren Kaufpreis mit Kaufinteresse reagieren würde. Ebenso besteht aber auch die Möglichkeit, dass die beschriebenen Risiken das Marktinteresse einschränken.

#### **Bemerkung:**

Mit Schreiben vom 21.11.2023 wurden alle am Verfahren Beteiligten ordnungsgemäß durch die Sachverständige zum Ortstermin am 12.12.2023 geladen. Die Antragstellerin wurde durch ihre Prozessbevollmächtigte vertreten, der Antragsgegner war anwesend und nahm am Ortstermin teil. Die Sachverständige geht von der Legalität des vorgefundenen Zustandes aus.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Hasenäckerstr. 19, 69168 Wiesloch-Baiertal.

Am Bewertungsstichtag macht das Bewertungsobjekt im Wesentlichen einen baujahrstypischen, aber sehr gepflegten Eindruck. Zum Ortstermin ist das Gebäude vom Antragsgegner bewohnt.

Der Verkehrswert wird sich am Sachwert orientieren. Der Ertragswert dient zur Unterstützung der Ergebnisse.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 12.12.2023.



### Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten Anlage 15 69115 Heidelberg
<b>Aktenzeichen</b>	1 K 101/23
<b>Bewertungsobjekt</b>	Hasenäckerstr. 19, 69168 Wiesloch-Baiertal
<b>Grundbuch</b>	Nr. 2215 von Wiesloch
<b>Flurstück</b>	Nr. 3578
<b>Grundstücksgröße</b>	873 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	12.12.2023
<b>Ortstermin</b>	12.12.2023
<b>Baujahr</b>	Ca. 1956
<b>Wohnfläche</b>	Ca. 144 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächlich erzielte Miete</b>	Wird vom Antragsgegner genutzt
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete</b>	Ca. 9,50 €/m <sup>2</sup> 40,00 €/mtl. je Garage
<b>Rohertrag</b>	Rd. 17.856,00 €
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	2,5 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Rd. 3.214,00 €
<b>Restnutzungsdauer</b>	Rd. 25 Jahre
<b>Bodenwert</b>	Rd. 450.000,00 €
<b>Sachwert</b>	Rd. 520.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	Rd. 515.000,00 €



## **Inhalt**

<b>Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung</b>	<b>3</b>
<b>Vorbemerkungen</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Bedingungen des Gutachtens</b>	<b>6</b>
<b>2.0 Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>3.0 Gebäudebeschreibung</b>	<b>14</b>
<b>4.0 Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>20</b>
<b>5.0 Schlussbemerkung</b>	<b>28</b>
<b>6.0 Definitionen</b>	<b>30</b>
<b>7.0 Anlagen</b>	<b>35</b>



## Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg	
Aktenzeichen	1 K 101/23	
Auftrag	Beschluss/Auftrag vom:	04.10.2023
	Eingang am:	23.10.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Wertermittlungsgrünlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- ImmoWertV 2021</li><li>- Wertermittlungsrichtlinien</li><li>- Baugesetzbuch BauGB</li><li>- Baunutzungsverordnung BauNVO</li><li>- Bürgerliches Gesetzbuch BGB</li><li>- Normalherstellungskosten 2010 (§ 36 ImmoWertV 2021)</li><li>- Auszug aus dem Grundbuch vom 19.07.2023</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.11.2023</li><li>- Schriftliche Auskunft aus dem Bauamt der Stadt Wiesloch vom 12.12.2023</li><li>- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch der Stadt Wiesloch vom 12.12.2023</li><li>- Altlastenabfrage vom 15.12.2023</li><li>- Abfrage Bodenordnung vom 12.12.2023</li><li>- Abfrage Denkmalschutz vom 12.12.2023</li><li>- Auskünfte aus dem Portal Boris BW, online</li><li>- Hochwasserrisikomanagement-Abfrage online</li><li>- Online-Portal der Stadt Wiesloch</li><li>- Auskunft aus der Homepage des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden</li><li>- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg</li><li>- wikipedia</li><li>- www.ongeo.de</li></ul>	
Tag der Ortsbesichtigung		12.12.2023
Wertermittlungs-Qualitätsstichtag		12.12.2023
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dipl. Ing. Monika Ihlenfeld, Freie Architektin und Sachverständige</li><li>- Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin</li><li>- Der Antragsgegner</li></ul>	



## 1.1 Bedingungen des Gutachtens

Die tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage und die Beschaffenheit von Grund und Boden wurden durch die Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Angaben aus den Verzeichnissen der Stadt und die persönlichen Datenerhebungen festgestellt. Auflagen und Genehmigungen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen und Verfügungen fließen nur soweit in die Ermittlung ein, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Baustoffe geprüft und es fand weder eine Funktionsprüfung der haustechnischen und sonstigen Anlagen noch eine Bodenuntersuchung statt. Die Ermittlungen beruhen auf entsprechender Inaugenscheinnahme (visuell). Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskunft des Auftraggebers und/oder Unterlagen, die zur Verfügung gestellt worden sind. Zerstörende Maßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Des Weiteren wird unterstellt, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen. Es gibt keine äußeren Hinweise.

Dieses Gutachten genießt Urheberrecht und darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.

## 2.0 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Karlsruhe
Ort und Einwohnerzahl	Wiesloch hat ca. 27.434 Einwohner, davon leben ca. 4.500 in Baiertal (Stand Dez. 2022)

#### Überörtliche Anbindung

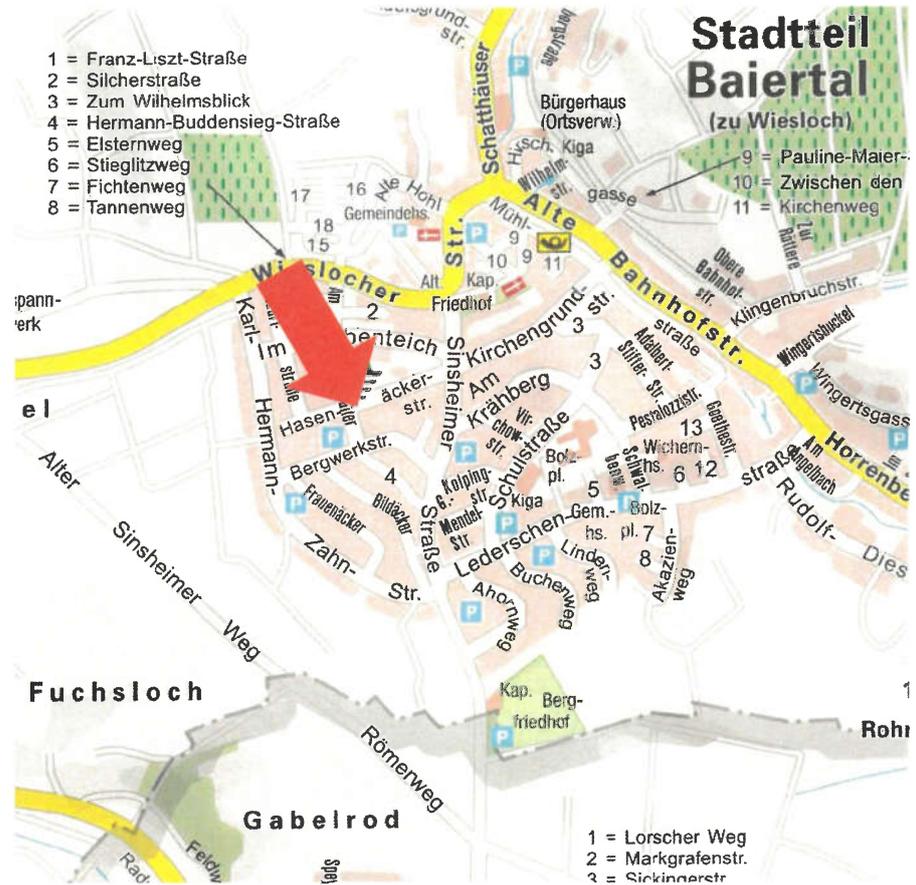
Landeshauptstadt	Stuttgart	107 km
Heidelberg	Bismarckplatz	17 km
Mannheim		36 km
Sinsheim		17 km
Wiesloch Innenstadt		4 km
Autobahn A 6 Anschlussstelle	„Wiesloch/Rauenberg“	8 km
Bundesstraße	B 3	6 km
	B 45	10 km
Int. Flughafen	Frankfurt	97 km
ÖPNV Bushaltestelle:	„Hasenäckerstraße“	5 m
S-Bahn	„Wiesloch/Walldorf“	6 km
	„Meckesheim“	10 km



ohne Maßstab

#### Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Wieslocher Stadtteils Baiertal, in ruhiger Lage. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen 1-2 Familienhäusern. Drei Kindergärten, eine Grundschule, ein Jugendzentrum und Vereine sind in Baiertal vorhanden sowie ein Versorger für Produkte des täglichen Bedarfs. Entfernung ca. 450 m. Weiterführende Schulen, Vereine und Geschäfte sind in Wiesloch vorhanden.



ohne Maßstab

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstücksform	Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und hat einen langgestreckten rechteckigen Grundstückszuschnitt
Straßenfront	Entlang der „Hasenackerstraße“ Nordseite ca. 18,00 m Entlang der „Hasenackerstraße“ Westseite ca. 45,00 m
Mittlere Tiefe	Von namensgebender Straße, Nordseite ca. 48,00 m
Grundstücksgröße	Flurstück 3578 mit 873 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuchauszug vom 19.07.2023)
Geschäftslage	Keine Geschäftslage



Art der Bebauung in der Straße

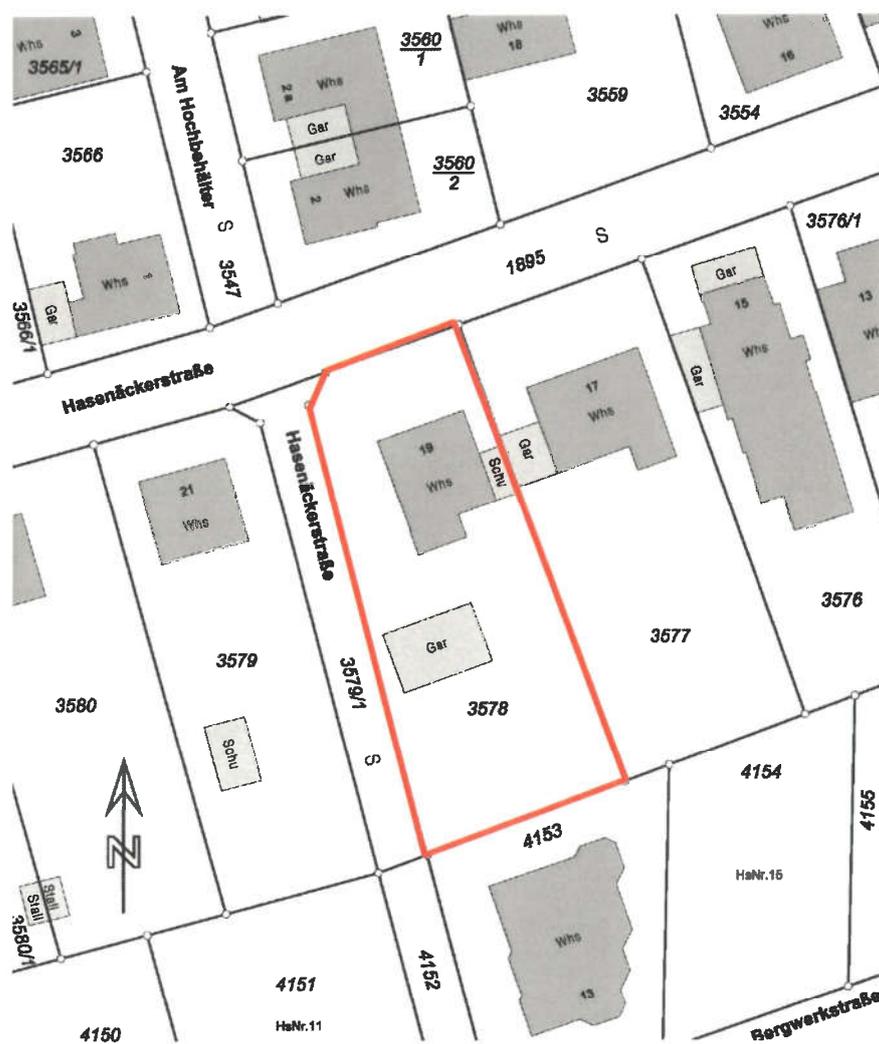
Überwiegend wohnbauliche Nutzung

Immissionen

Keine

Topographische Grundstückslage

Leicht ansteigend entlang der Westseite des Grundstückes



ohne Maßstab



## 2.3 Erschließung

Straßenart	Wohnstraße
Straßenausbau	Bituminöser Straßenbelag und beidseitig Gehwege
Parken	Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Die öffentliche Erschließung wird unterstellt.
Baugrund, Grundwasser	Lageüblich (soweit augenscheinlich ersichtlich)

### Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es ergaben sich keine Anzeichen für Altlasten und Kontaminationen. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Kontaminationen und Altlasten des Bodens oder archäologische Risiken wurden nicht kontrolliert und waren nicht Aufgabenstellung des Gutachtens.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.07.2023 vor. Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.



Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	<p><b>Leibgeding für</b></p> <p>Zur Löschung genügt der Todesnachweis der Berechtigten. Bezug: Bewilligung vom 12. November 1968. Eingetragen am 20. Mai 1969.</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">verstorben- siehe Sterbeurkunde As. 6 17.08.2023</p> <p>Nr. 1 unter Berücksichtigung aller Veränderungen umgeschrieben am 3. Mai 2005.</p>
2	2	<p>Die <b>Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom 11.07.2023 (1 K 101/23). Eingetragen (MAN020/228/2023) am 18.07.2023.</p>

**Bemerkung** **Eintragung lfd. Nr. 1:** Die Eintragung ist nicht mehr wertrelevant.

**Anmerkung** Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

**Bodenordnung<sup>1</sup>** Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

**Nicht eingetragene Rechte und Lasten**  
Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (Altlasten) sind nach Auskunft des Baurechtsamtes nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen diesbezüglich angestellt.

## 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz<sup>1</sup>

Baulastenverzeichnis Keine Eintragungen

Denkmalschutz Es besteht kein Denkmalschutz<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Stadt Wiesloch, 12.12.2023, schriftlich



Altlasten <sup>2</sup>	Keine bekannten Altlasten
Hochwasser <sup>3</sup>	Lt. Hochwasserrisikokarte besteht keine Hochwassergefahr für das Flurstück.

### Bauplanungsrecht

#### Darstellung im Flächennutzungsplan<sup>4</sup>

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

#### Festsetzung im Bebauungsplan

Kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

#### Anmerkung zum Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Hand der Stadt Wiesloch, den Unterlagen aus der Hand der Antragsgegner und der recherchierten Pläne bei den jeweiligen Ämtern durchgeführt.

Das ausgeführte und zum Ortstermin besichtigte Objekt stimmt im Wesentlichen mit den vorliegenden Baugenehmigungen/Bauplänen überein.

Die Wohnfläche wurde vor Ort stichprobenartig geprüft. Die Wohnflächenberechnung aus der Bauakte ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Ob die Möglichkeit einer Gebäudeerweiterung besteht, war nicht Aufgabenstellung für dieses Gutachten und kann nur durch eine Bauvoranfrage beantwortet werden. Die Liegenschaft wird bewertet, wie sie am Wertermittlungsstichtag steht und liegt.

Sanierungsgebiet    Kein Sanierungsgebiet

## 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

### Entwicklungszustand

Baureifes Land

<sup>2</sup> Auskunft aus dem Altlastenkataster

<sup>3</sup> Hochwasserrisikokarte online

<sup>4</sup> Stadt Wiesloch, 12.12.2023, schriftlich



#### Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine historische Straße ortsüblich erschlossen. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Kanalgebühren sind weder offen noch geplant. Sollte die Straße „Hasenäckerstraße“ ausgebaut werden, können Ausbaubeiträge nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) erhoben werden.

#### Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, persönlich bzw. telefonisch beim Bauamt der Stadt Wiesloch, beim Grundbuchamt, beim Vermessungsamt und beim Katasteramt eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist am Wertermittlungstag mit einem Wohnhaus, 3 Garagen, einem Swimmingpool im Freien sowie einem Gartenhaus bebaut.



### 3.0 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude wurde insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den mir vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbegehung und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und wird im Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Baumängel/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Grundrisse in Erd- und Obergeschoss weichen leicht von den zur Verfügung gestellten Plänen aus dem Bauamt ab. Siehe Kapitel 7, Anlage 7.2.

#### 3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Die folgenden Angaben entstammen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin.

Art des Gebäudes    Massivbau, Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, unterkellert, 2-geschossig, ausgebautes Dach

Baujahr             Gebäude Baujahr ca. 1956  
Garagen Baujahr ca. 1976

Energieausweis    Es wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Der Wärmeschutz entspricht nicht dem heutigen Standard nach GebäudeEnergieGesetz – GEG (seit 01.01.2023).

Modernisierungen (innerhalb der letzten 20 Jahre)

Keine Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre, jedoch  
1994             Wintergartenanbau  
Ca. 2016        Badsanierung im Erdgeschoss  
Ca. 2023        Einbau Photovoltaik  
Ca. 2005        Heizungssanierung

Erweiterungsmöglichkeit:

Ob das Bewertungsgrundstück am Stichtag baulich vollständig ausgenutzt ist, wird im vorliegenden Fall



nicht überprüft. Die bauliche Erscheinung der Gesamtanlage und die legalen Eigenschaften im Besonderen lassen zu marktgewöhnlichen Bedingungen nicht auf eine Erweiterung der baulichen Anlagen schließen. Rechtssicherheit hierzu kann nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erreicht werden. Das Grundstück wird bewertet, wie es steht und liegt.

### 3.2 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile Außenschwimmbaden  
Photovoltaikanlage  
Wintergarten  
Markise  
Gartenhaus  
Kaminofen

Belichtung und Besonnung des Bewertungsobjektes  
gut

Allgemeinbeurteilung Das Bewertungsobjekt und die gesamten baulichen Anlagen machen am Bewertungsstichtag zwar einen baujahrstypischen aber sehr gepflegten Eindruck. Es ist nicht mit Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten zu rechnen. Das Gebäude entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen an Brand-, Schall- und Wärmeschutz in ihren neuesten Fassungen.

### 3.3 Außenanlagen

Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an die öffentliche Versorgung werden als intakt unterstellt.  
Drei Garagen, Schwimmbaden und kleines Gartenhaus. Rasenflächen vor und hinter dem Gebäude, Sträucher und Büsche. Betonpflastersteine vor den Garagen und am Sitzplatz, Waschbetonsteine als Zugang zum Gebäude. Insgesamt gepflegter Zustand.

### 3.4 Beschreibung des Gebäudes

Die Nutzungsbereiche sind überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zu den im Folgenden aufgeführten Beschreibungseinheiten zusammengefasst.

#### Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Kellergeschoss 1 Kellerraum, 1 Waschküche, 1 Öltankraum



Erdgeschoss	Essraum, Küche, Flur, Esszimmer, Wohnzimmer, Gäste-WC, Wintergarten
Obergeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon Anbau mit 2 Zimmern, 1 WC, 1 Bad, Flur, Balkon
Dachgeschoss	2 Zimmer

### **Ausführung und Ausstattung, Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart	Massivhaus
Fundamente	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Umfassungswände	Überwiegend Ziegelmauerwerk, ca. 6-8 cm Außendämmung
Innenwände	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Geschoßdecke	Holzbalkendecke
Hauseingangstür	Vier Stufen in das Gebäude, Alueingangstür mit Glaseinsatz und integrierter Klingelanlage, Briefkästen separat.
Treppenhaus	Kellerabgang und Eingangsbereich gefliest Holztreppenhaus, Geländer und Handlauf aus Holz aus der Bauzeit Raumspartreppe vom 1. OG in das DG, Stahlkonstruktion, Auftrittstufen aus Pressspanplatten o.ä.

### **Keller**

Boden	Überwiegend Estrich oder Ähnliches
Decke	Stahlträgerdecke und Ausfachungen mit Betonsteinen
Wände	Teilweise verputzt und gestrichen

### **Dach**

Dachstuhl	Holzkonstruktion
Dachform	Satteldach mit Photovoltaikanlage
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung



### Wohn- und Schlafzimmer, Flur

**Bodenbeläge** Im Erdgeschoss: Fliesen in Wohn- und Esszimmer, sonst Laminat, im Wintergarten Spaltklinker.  
Im Obergeschoss: vorwiegend Teppichboden

**Innenwandbekleidung** Kunststoffmustertapeten oder Rauputz, im Obergeschoß überwiegend Raufaser

**Deckenbekleidung** Überwiegend Raufaser und gestrichen, im Wohn- und Essbereich sowie im Obergeschoss Holz- oder Kunststoffpaneeldecken

### Küche und Bäder

**Bodenbelag** Fliesen

**Wandbekleidung**  
Küche: Lackpaneel im Objektbereich, sonst deckenhohe Schränke  
Du/WC: Fliesen, raumhoch  
Badr: Fliesen, raumhoch

**Deckenbekleidung**  
Küche: Kunststoffpaneele  
Du/WC: Spanndecke  
Bad: Holzpaneele

**Ausstattung**  
Du/WC im EG: Tageslicht, Waschtisch, WC, Dusche, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung  
Bad im OG: Tageslicht, zwei Waschtische, WC, Badewanne,

**Kücheneinrichtung** Die Kücheneinrichtung fließt nicht in die Bewertung ein.

### Fenster und Sonnenschutz

**Fenster** Vorwiegend Kunststofffenster ca. 1987, Isolierverglasung, Kunststoffrollläden  
Schiebetürelement vom Wohnzimmer in den Wintergarten

**Fensterbänke innen** Überwiegend Naturstein (Marmor o.ä.)

**Fensterbänke außen** Überwiegend Betonwerkstein



### Türen

Zimmertüren            Glatte Zimmertüren und Zargen aus dem Baujahr

### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation    Leitungen unter Putz  
Stromversorgung über Dachreiter

Photovoltaik            Einbau 2023 nach Auskunft Antragsgegner

Heizung                    Ölzentralheizung  
Öltank 4 x 1.500 l  
Überwiegend Stahlradiatoren, elektrische Fuß-  
bodenheizung im Du/WC im Erdgeschoss

Warmwasserversorgung  
Zentral

Sanitärinstallation    Wasser- und Abwasserinstallation vorhanden

### Balkon

Loggia im Obergeschoss, Bodenbelag Estrich, Brüstung gemauert

### Garagen

3 Fertiggaragen, Baujahr ca. 1976, Flachdach mit Photovoltaikpaneele,

Nutzung	Garage 1	für die Schwimmbadtechnik
	Garage 2	für Technik Wärmepumpe und weiteres Zubehör für den Pool
	Garage 3	für ein Auto

Boden                    Estrich oder Beton

Decke                    Kunststoffverkleidung

Wand                    Außen verputzt, innen Kunststoffverkleidung

Tore                      Metalltore, 2 Garagentüren manuell öffnenbar  
1 Garagentür elektrisch öffnenbar

### Wintergarten

Alu-/Glaskonstruktion, Dach und Wände verglast, nicht beheizt, Bodenbelag:  
Spaltklinker



### Hof- und Vorgartenbereich

Hof zwischen Gebäude und Garagen mit Betonpflaster belegt, gepflegte Rasenfläche, Zugang zum Gebäude aus Waschbetonplatten, Hoftor zum Gartenbereich Edelstahl-Schiebetor

### Außenschwimmbad

Zum Ortstermin war das Außenschwimmbaden abgedeckt, nach Auskunft des Antraggegners ist das Becken voll funktionstüchtig. Die Schwimmbadtechnik befindet sich in einer der Garage. Das Wasser wird über die in der Garage befindliche Wärmepumpe erhitzt. Die Größe des Beckens beträgt ca. 8,00 m x 3,50 m (nach Auskunft des Antraggegners).

### Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

- Keine Auffangwanne für die Öltanks
- Baujahrstypische aufsteigende Feuchtigkeit im Kellerbereich

Bemerkung: Schall-, Brand- und Wärmeschutz entsprechen nicht dem heutigen Standard

Anmerkung Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Baumängel/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Objekt macht im Wesentlichen einen baujahrstypischen aber gepflegten Eindruck.

### Grundrissgestaltung

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über einen baujahrstypischen Zuschnitt



#### **4.0 Ermittlung des Verkehrswertes**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Gebäude in 69168 Wiesloch-Baiertal, Hasenäckerstr. 19 zum Wertermittlungsstichtag, dem 12.12.2023 ermittelt.

Berechnungsgrundlagen, wie Nutz- und Wohnflächen liegen an Hand der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus dem Bauarchiv und des Grundbuchamtes vor. Es wird daher unterstellt, dass die darin gemachten Angaben korrekt sind. Die Sachverständige fertigte vor Ort keine Wohnflächenberechnung an. Eventuelle Abweichungen zu anderen Quellen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

##### **Grundstücksdaten**

Grundbuch	Nr. 2215 von Wiesloch
Flurstück	3578
Wertermittlungsstichtag	12.12.2023

##### **Zur Wahl des Bewertungsverfahrens**

Im vorliegenden Fall ist im Sinne der regelkonformen Wertermittlung zunächst ein Vergleichswertverfahren zu rechnen. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und die Ermittlung des Wertes von Sonder- und Teileigentum. Der grundlegende Wesenszug dieses Verfahrens ist der Vergleich der Kaufpreise von Objekten, die möglichst identisch sein sollten. Grundlegende Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage müssen sich ähneln und vergleichbar sein. Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur angewendet werden, wenn Vergleichswerte in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Der Marktwert für Liegenschaften in der Art des Bewertungsobjektes wird in der Regel nach den Richtlinien der marktkonformen Wertermittlung im Sachwert ermittelt. (siehe auch Kapitel 6.0). Das Ertragswertverfahren dient zur Plausibilität.

##### **Verwendungsfähigkeit**

Am Wertermittlungsstichtag ist die Verwendungsfähigkeit für Wohnraum gegeben.

Insgesamt macht das Bewertungsobjekt einen baujahrstypischen, aber gepflegten Eindruck.



## 4.1 Ermittlung des Bodenwertes

### 4.1.1 Vorbemerkung zur Ermittlung des Bodenwertes (§§ 15-16 ImmoWertV 2021)

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert des Gebäudes und der Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwerte 2022 für Wiesloch sind auf dem Internetportal Boris-BW ([www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de)) abrufbar. Die „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022“ sind ebenfalls auf dem vorgenannten Internetportal unter „örtliche Fachinformationen“ (BORIS\_BW) abrufbar.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung des Bewertungsobjekts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist in Wiesloch nicht an die Geschossflächenzahl (GFZ) gebunden.

Vorgenannter Richtwert zum Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwertzone	32010186

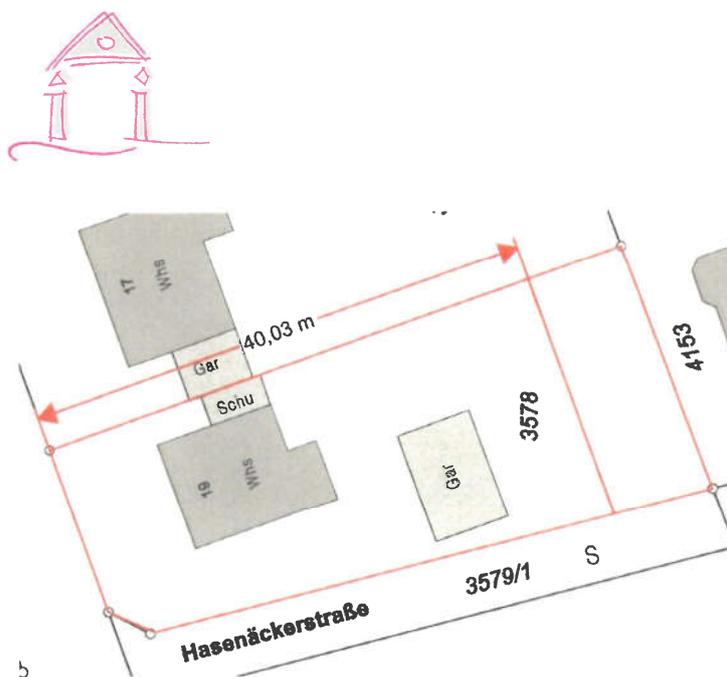
Im Internetportal Boris-BW wird für den Lagebereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

**600,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Grundstückstiefe bis 40 m.

Gemäß den Festlegungen in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022“, wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Zitat Boris BW: „Bei Angabe der Grundstückstiefe (t) ist bei mit Ein-/Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern bebauten Grundstücken der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe (t) anzusetzen. Für die darüberhinausgehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 20 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen“.

Die Grundstücksgröße überschreitet die marktübliche Größe. Für die vorhandene bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist nur eine Teilfläche als Bauland anzurechnen.



Karte ohne Maßstab

Berechnung Wohnbaufläche	40 m * ca. 17,85 m =	Rd. 715 m <sup>2</sup>
Hinterland	873 m <sup>2</sup> abzgl 715 m <sup>2</sup> =	Rd. 158 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche		ca. 715 m <sup>2</sup>
Hinterlandfläche		ca. 158 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		873 m <sup>2</sup>

Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren wurden nicht ermittelt. Es wird kein Bebauungsabschlag vorgenommen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, dem 12.12.2023, und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

Das Bodenrichtwertgrundstück weist folgende Parameter auf:

Bodenrichtwert bis 40 m tiefe 600,00 €/m<sup>2</sup>

#### 4.1.1 Berechnung des Bodenwertes des Grundstückes

Wohnbaufläche	715 m <sup>2</sup>	*	600,00 €/m <sup>2</sup>	429.000,00 €
Hinterland*	158 m <sup>2</sup>	*	120,00 €/m <sup>2</sup>	18.960,00 €
				447.960,00 €

**Bodenwert des Grundstücks rd. 450.000,00 €**

\* gewählt 20 %, da Restfläche lediglich Rasenfläche und nicht bebaut ist.  
20 % von 600,00 €/m<sup>2</sup> = 120,00 €/m<sup>2</sup>,



## 4.2 Ermittlung des Sachwertes

### Vorbemerkung zur Ermittlung des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWert V 2021 geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen. Der Wert eines Gebäudes wird auf Grundlage von Herstellungswerten und unter Berücksichtigung des Alters gebildet, Außenanlagen können pauschal geschätzt werden, Grundstücksbesonderheiten werden berücksichtigt.

### Berechnung der Bruttogrundfläche

Stockwerke	Länge in m	Breite in m	Geschoß anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>
Keller/EG/OG/DG	9,35	8,70	4	325,38

**Gesamte BGF** **Rd. 325,00**

Tatsächliches Baujahr Ca. 1956  
Garage Ca. 1976

Gebäudetyp nach NHK 2010<sup>5</sup> 1.11

Keller- und Erdgeschoss, 1. Obergeschoss,  
ausgebautes Dach

Ausstattungsstandard Stufe: 3

Kostenkennwert **837,00 €/m<sup>2</sup>**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010=100) 178,3

### Berechnung des Herstellungswertes des Gebäudes

BGF m<sup>2</sup> \* €/m<sup>2</sup> BGF \* Baupreisindex/100  
325,00 \* 837,00 \* 178,3/100

Herstellungswert des Gebäudes ohne besondere  
Bauteile **Rd. 485.020,00 €**

Herstellungswert der besonderen Bauteile:

- Garagen
- Schwimmbecken
- Wintergarten
- Gartenhütte

**Pauschal Rd. 25.000,00 €**

<sup>5</sup> Normalherstellungskosten NHK 2010



Herstellungswert des Gebäudes am  
Wertermittlungsstichtag **510.021,00 €**

**Alterswertminderung:**

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geschätzt	25 Jahre	
Alterswertminderung (inkl. Baunebenkosten)	69 %	
		<b>- 351.914,00 €</b>

Gebäudezeitwert 158.107,00 €

Wert der Außenanlage 5 %	rd.	+ 7.900,00 €
Ertragswertrelevanter Bodenwert		<b>+ 429.000,00 €</b>

**Vorläufiger Sachwert** **Rd. 595.000,00 €**

(ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale)

<b>Marktanpassung</b>	- 15 %	rd.	<b>- 89.300,00 €</b>
-----------------------	--------	-----	----------------------

**Marktangepasster Sachwert**

(ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale)

**505.700,00 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- nicht ertragswertrelevanter Bodenwert	+ 19.000,00 €
- Einbau Ölwanne	<b>- 7.000,00 €</b>

**Marktangepasster Sachwert**

(unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale)

517.700,00 €

**Rd. 520.000,00 €**

**Marktanpassung**

Es erfolgt eine Marktanpassung, da Kaufpreise in der Art des Objektes in dieser Lage in Wiesloch-Baiertal unter dem ermittelten Sachwert liegen.

Die Nachfrage nach Wohnhäusern in der Lage, in der Art und mit der Ausstattung (auch energetisch gesehen) des Bewertungsobjekts, wird aufgrund der momentanen Situation auf dem Immobilienmarkt als schwierig eingeschätzt.



### 4.3 Ermittlung des Ertragswertes

#### Vorbemerkung zur Ermittlung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ist in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in den §§ 27 - 34 beschrieben.

#### Ermittlung der Wohnfläche

Nach Aktenlage verfügt die Wohneinheit über ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eventuelle Abweichungen zu anderen Quellen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

		Raumgröße in m <sup>2</sup>
EG	Essraum	8,47
	Küche	5,37
	Dusche/Bad	4,01
	Esszimmer	17,53
	Wohnzimmer	14,55
	Wintergarten	13,01
	Flur	3,82
	1.OG	Zimmer 1
Zimmer 2		17,50
Zimmer 3		14,55
Bad		9,38
Flur		3,82
Loggia 5,62 m <sup>2</sup> /2		2,82
DG		20,37
<b>Gesamtfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>144 m<sup>2</sup></b>

#### Ermittlung der tatsächlichen Mieten

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner bewohnt. Es werden keine Mieten erzielt.

#### Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten

Die Ertragswertermittlung basiert auf der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete und wird auf deren Grundlage durchgeführt

Für Wiesloch und auch für den Ortsteil Baiertal, wurde kein amtlicher Mietspiegel erstellt. Sämtliche Angaben basieren auf Recherchen bei Behörden, Immobilienberatern und aus eigenen Preistabellen.



Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wiesloch-Baiertal. Insgesamt macht das Objekt einen gepflegten Eindruck und weist wenig Instandhaltungsbedarf auf.

Für gebrauchten Wohnraum ist in Wiesloch- Baiertal eine Miete zwischen 7,00 und 14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erzielen. Auf Grund der Lage in Baiertal, dem Alter des Gebäudes sowie der zuvor beschriebenen Situation wird ein Mietpreis von 9,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als erzielbare Nettokaltmiete angenommen.

Die drei Garagen fließen mit jeweils 40,00 €/mtl. in die Berechnungen ein.

### **Festlegung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist. Das bedeutet, je niedriger der Liegenschaftszinssatz ist, desto besser ist die Lage der Liegenschaft.

Der Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis hat keine Liegenschaftszinssätze entwickelt. In der Wertermittlungsliteratur liegt für Ein-Zweifamilienwohnhäuser in ländlichen Gemeinden der Liegenschaftszinssatz zwischen 2,5 % und 4,0 %.<sup>6</sup>

Ausschlaggebend für die Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes waren: die Lage, die Größe des Grundstücks, die Ausstattung und die nachhaltig gesicherte Nutzungsmöglichkeit sowie die Restnutzungsdauer.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher an die individuellen Verhältnisse angepasst und fließt mit 2,5 % in die Bewertung ein.

---

<sup>6</sup> Kleiber; Wertermittlungsrichtlinien 2016, Bundesanzeiger Verlag, 12. aktualisierte Auflage, S. 68 ff



### Berechnung des Ertragswertes

Einheit	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Nachhaltige erzielbare Nettomiete		
		Netto €/m <sup>2</sup>	Nettomiete mtl. in €	Nettomiete jährl. in €
Haus	144	9,50	1.368,00	16.416,00
Garagen	3		120,00	1.440,00
<b>Rohertrag</b>				<b>17.856,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten<sup>7</sup></b>		18 %	Rd.	-3.214,00
<b>Jährlicher Reinertrag</b>				<b>14.642,00</b>
<b>Bodenwertverzinsung</b>				
<b>Liegenschaftszinssatz</b>			2,5 %	
Ausschlaggebend für die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes waren: die Lage, die nachhaltig gesicherte Nutzungsmöglichkeit, die Restnutzungsdauer sowie der Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen				
Ertragswertrelevanter Bodenwert			429.000,00 €	-10.725,00
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlage</b>			<b>rd.</b>	<b>3.917,00€</b>
<b>Barwertfaktor</b>				
Gesamtnutzungsdauer <sup>8</sup>		80 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,5 %		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		25 Jahre		
Barwertfaktor		18,424		
18,424	*	3.917,00	=	rd. 72.167,00
Barwertfaktor	*	Reinertrag der baul. Anlage		
<b>Ertragswertrelevanter Bodenwert</b>			<b>rd.</b>	<b>429.000,00</b>
<b>Vorläufig marktangepasster Ertragswert der baulichen Anlage</b>			<b>rd.</b>	<b>501.167,00</b>
(Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)				
besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale				
Nicht ertragswertrelevanter Bodenwert			rd.	+ 19.000,00
Einbau Ölwanne			rd.	-7.000,00
Vorläufiger Ertragswert				<b>513.167,00</b>
<b>Ertragswert gesamt</b>			<b>rd.</b>	<b>515.000,00</b>

<sup>7</sup> Berechnung der Bewirtschaftungskosten nach der EW-RL Anlage 1

<sup>8</sup> Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, S. 892 ff (§ 6 ImmoWertV)



## 5.0 Schlussbemerkung

Beim Ortstermin wurden auftragsgemäß keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk sowie Metall), bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen. Eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) oder Verunreinigungen (Altlasten) wurden die baulichen Anlagen und der Boden auftragsgemäß ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen und Prüfungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, bei genannten Stellen erfragten Informationen sowie der durch die Eigentümer oder deren Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Wertermittlungsobjekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschrieben. Auf Grund der momentanen Marktsituation und der zuvor beschriebenen und berücksichtigten Belastungen des Objektes wird sich die Preisbildung am **Sachwert** orientieren. Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Sie dient zur Stützung der Ergebnisse.

Das Wertermittlungsobjekt wurde beim Ortstermin von mir persönlich besichtigt. Ich versichere, dass die Wertermittlung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Erwerb, nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen wurde.

Das Wertermittlungsgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet.

Das Wertermittlungsgutachten wird in 3-facher Ausfertigung erstellt sowie zusätzlich als PDF-Datei an das Amtsgericht übermittelt.



Aufgrund der speziellen Eigenschaften des Gebäudes, der Besichtigung und der vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller objektiv beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktsituation in Wiesloch-Baiertal wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 12.12.2023, der Verkehrswert (Marktwert)

**Verkehrswert:** **rd. 520.000,00 €**

ermittelt.

**Monika Ihlenfeld**  
Dipl.Ing. Freie Architektin  
Sachverständige für bebaute  
und unbebaute Grundstücke  
TÜV/EIPOS  
Werderstr. 43  
69120 Heidelberg  
Fon 06221 419063  
Fax 06221 411463

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monika Ihlenfeld', written in a cursive style.

Heidelberg, den 16.02.2024



## 6.0 Definitionen

### Verkehrswert

Im § 194 BauGB ist der Begriff des Verkehrswertes definiert:

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

### Das Ertragswertmodell (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)

Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Die Ermittlung basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen wie Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summen aller Einnahmen bilden den Rohertrag. Wichtig für den Ertragswert ist aber der Reinertrag. Er ermittelt sich aus Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wiederum ist um den Betrag zu mindern, der sich durch Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Für die Verzinsung ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der hieraus ermittelte Wert ist mit einem Vervielfältiger zu kapitalisieren. Der Vervielfältiger setzt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zusammen und kann in Tabellen der Immo WertV 2010 (Anlage 1 zu § 20) nachgelesen werden.

### Begriffe

#### Reinertrag/Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Unter Bewirtschaftungskosten werden die Kosten verstanden, die man nicht auf den Mieter umlegen kann. Dazu zählen

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis



### **Objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist.

### **Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV 2021)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Fiktives Baujahr (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)**

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

### **Berücksichtigung der allgemein besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).



### **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens steht die baulichen Anlage (Gebäude, Außenanlagen, bes. Betriebseinrichtungen) im Vordergrund. Es wird ein Herstellungswert ermittelt.

Der Herstellungswert berücksichtigt

- das Alter
- die Baumängel und Bauschäden
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bodenwert, Wert der baulichen Anlage und sonstige Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstückes.

### **Regionalfaktor** (§ 36 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlage, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor ist ein festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt und wird von den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt.

### **Normalherstellungskosten NHK 2010** (§ 36 (2) ImmoWertV 2021)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' (Anlage 4 der ImmoWertV 2021) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen worden.

### **Brutto- Grundfläche** (Anlage 4 der ImmoWertV 2021)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



### **Baupreisindex**

Durch den Baupreisindex (zu erfragen beim Statistischen Bundesamt in Wiesbaden) werden die Normalherstellungskosten an den Wertermittlungstichtag angepasst.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)**

Sie sind in den Kostenkennwerten der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung enthalten.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Fiktives Baujahr (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)**

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

### **Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

### **Marktanpassung (vgl. § 35 Abs. 3, 4 ImmoWertV 2021 und Sachwertfaktoren § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Mit der Ermittlung des „vorläufigen Sachwertes“ wird in der Regel nur der theoretische Wert eines Objektes dargestellt.

Mit dem Marktanpassungsfaktor sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt erfasst werden.

Marktanpassungsfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise gebildet und stellen die Differenz zwischen Sachwert und Marktwert dar.

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren sind Auswertungsergebnisse aus den Kaufpreissammlungen. Sie werden aus einer Vielzahl gleichartiger Kauffälle ermittelt und stellen die Differenz zwischen Sach- und Marktwert dar, sodass bei vergleichbaren Bewertungsobjekten der ermittelte „vorläufige“ Sachwert an die Marktsituation angepasst werden kann.



### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.  
- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig befasst wurden.

Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.



## **7.0 Anlagen**

7.1	Fotos	Seite 36
7.2	Grundriss	Seite 38



## Anlage 7.1



Hauseingang Westseite



Rückansicht



Kellerbeispiel



Hofansicht



Gartenbereich



Garten-/Garagenbereich mit Blick zum Schwimmbecken



Küche EG



Duschbad EG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



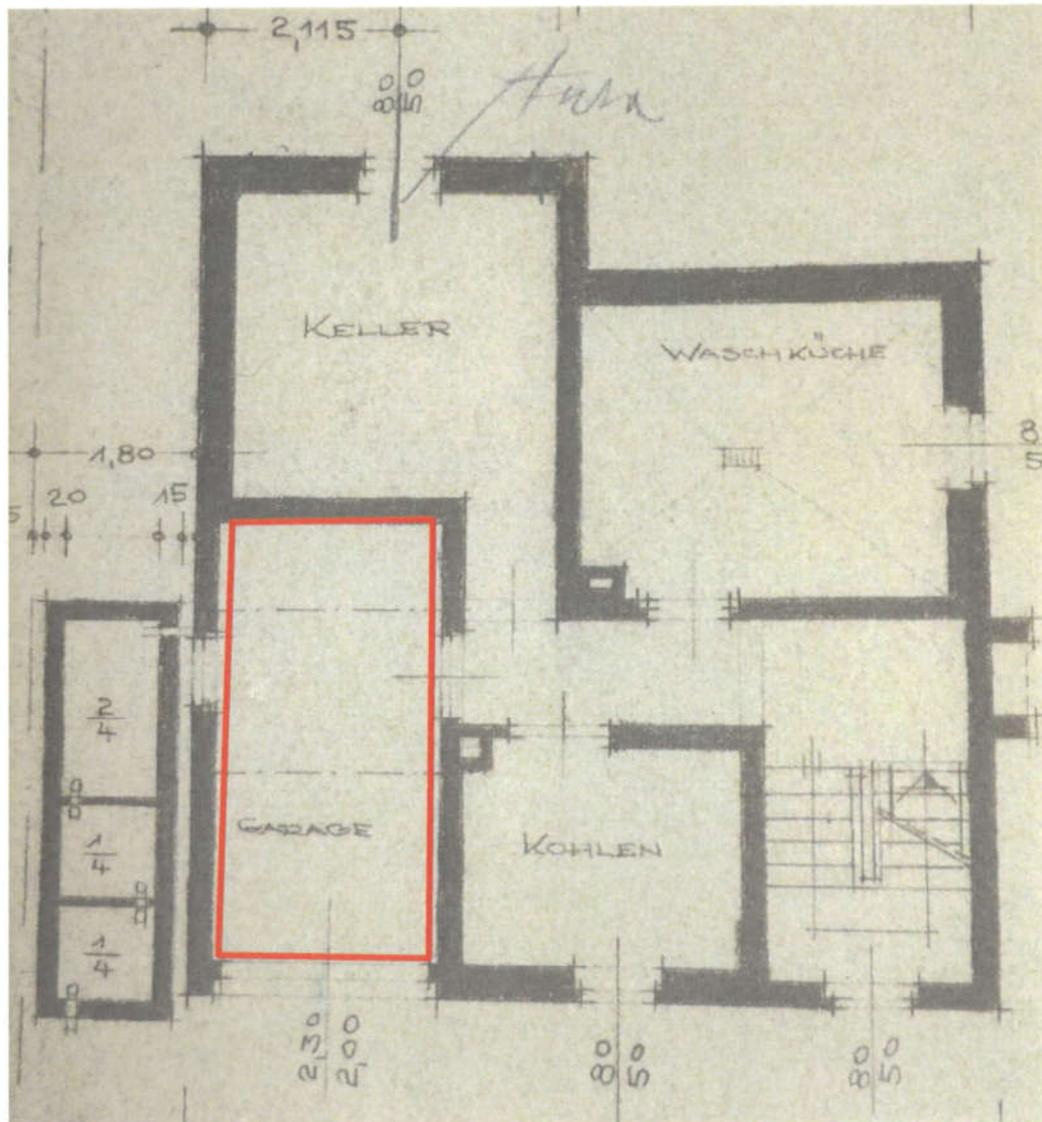
Treppenaufgang DG



Dachgeschoss

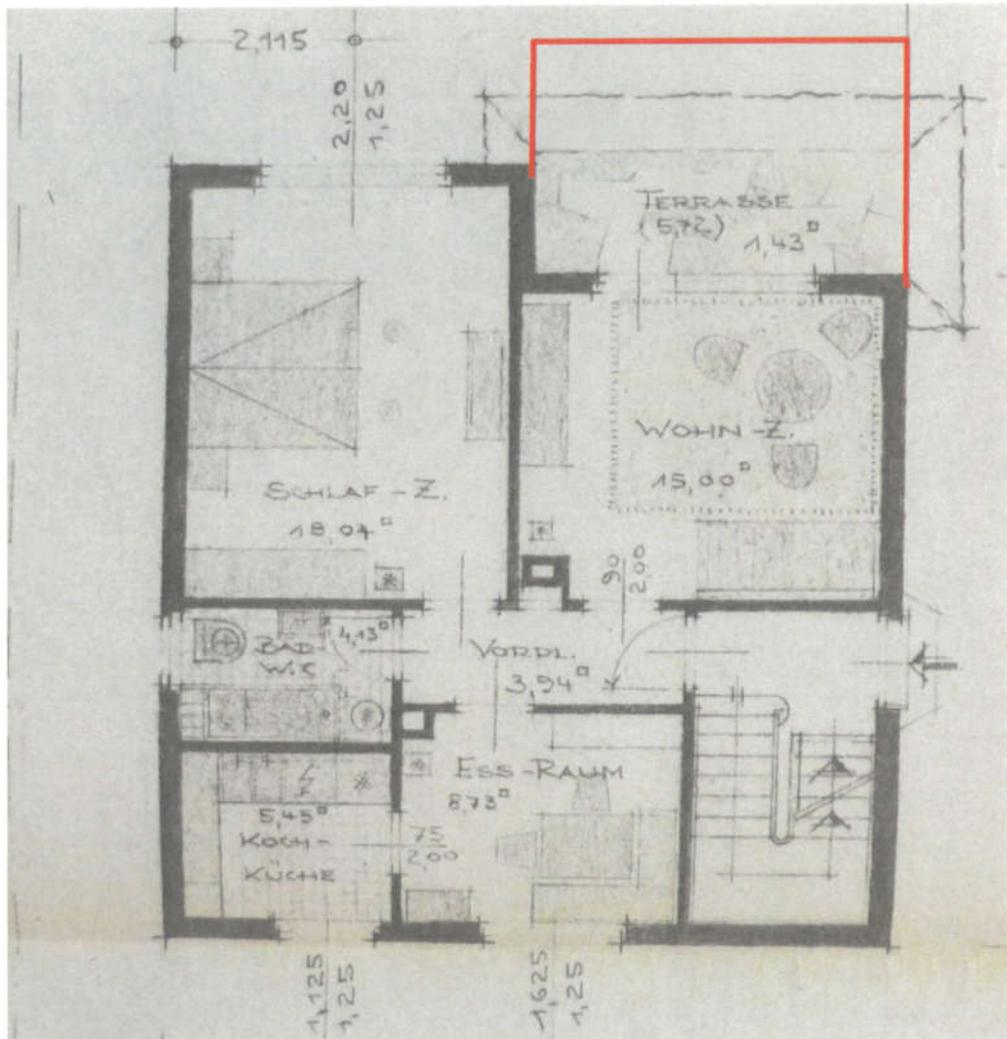


## Anlage 7.2



Grundriss Kellergeschoss ohne Maßstab

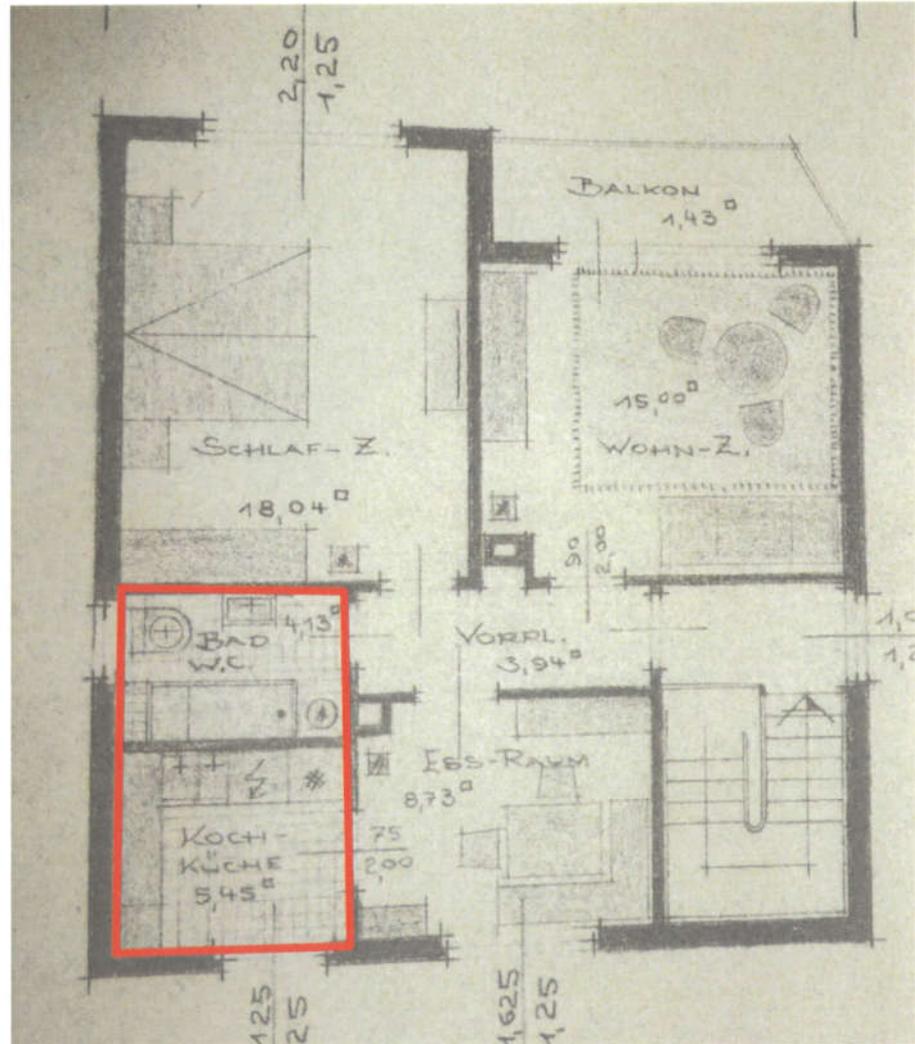
- Garage wird als Kellerraum genutzt



Grundriss Erdgeschoss ohne Maßstab

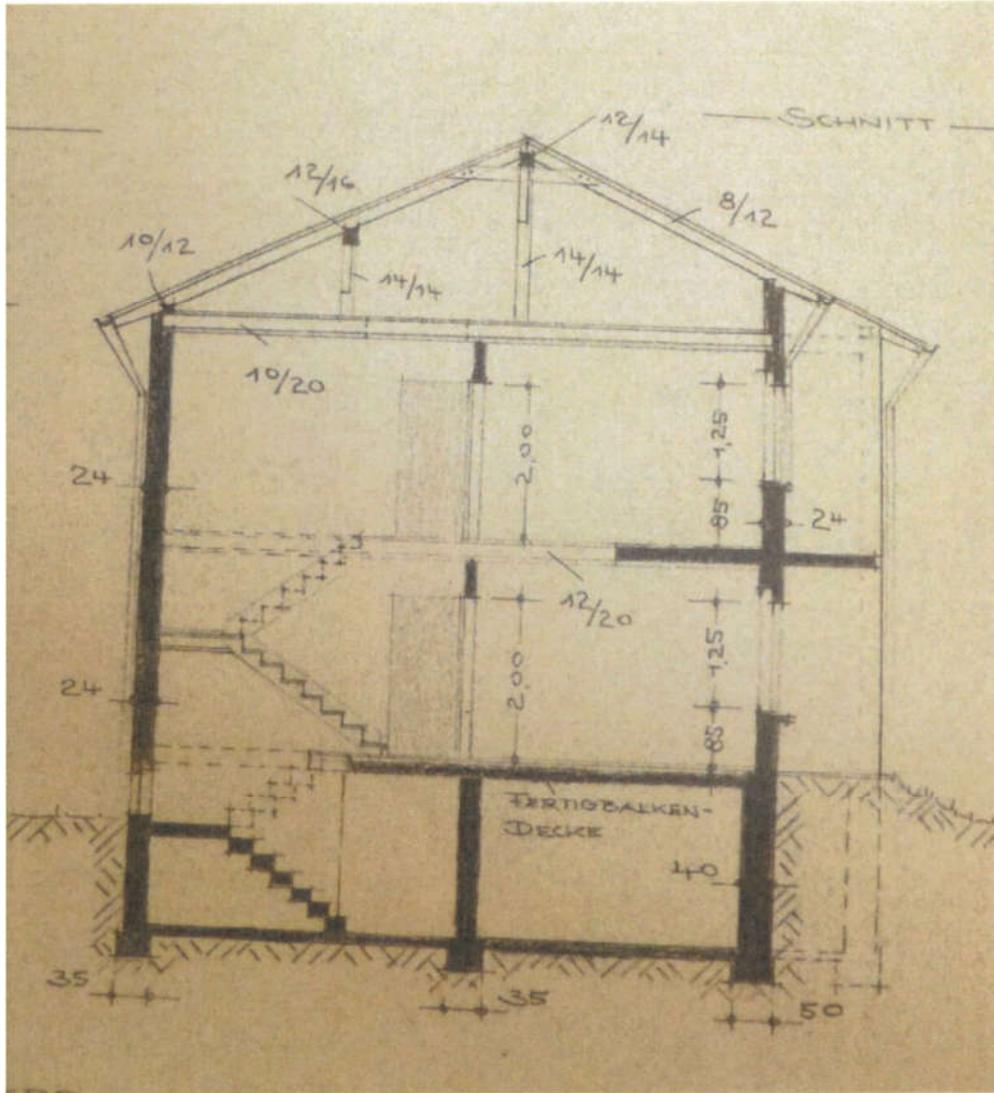
## Änderungen

- Wintergartenbereich rote Linie
- Wand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer nicht vorhanden



Grundriss Obergeschoss ohne Maßstab

- Kochküche und Bad/WC wurden zu einem Badezimmer zusammengelegt
- Essraum wird aktuell als Zimmer genutzt



Gebäudeschnitt ohne Maßstab