

A. & M. Draxler, Hölderlinstraße 47, 69493 Hirschberg-Leutershausen

Amtsgericht Heidelberg  
- Abteilung 50 -  
Kurfürsten-Anlage 15  
**69115 Heidelberg**

Hölderlinstraße 47  
69493 Hirschberg a. d. B.  
Tel. 0 62 01 / 98 65 40  
e-mail: [info@draxler-architekten.de](mailto:info@draxler-architekten.de)  
[www.draxler-architekten.de](http://www.draxler-architekten.de)

An der Ziegelhütte 29  
66484 Schmitshausen  
Tel. 0 63 75 / 99 35 10



Hirschberg, 01.07.2023  
Az.: (1) 4 K 116/22  
**neu: 1 K 101/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute **Grundstück** in  
**74925 Epfenbach, Am Zuckerbaum 27**



Ansicht von Südosten

Gemeinde:	Epfenbach
Gemarkung:	Epfenbach
Flurstück:	15579
Grundbuch:	Epfenbach Nr. 1687
Eigentümer zu je ½ Anteil:	1. Siehe separates Deckblatt 2. Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 31.05.2023** wurde der Verkehrs-/Marktwert des bebauten **Grundstücks**

mit **475.000,- €**

ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben .....	3
2. Grundstücksbeschreibung .....	5
2.1. Tatsächliche Eigenschaften .....	5
2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4) .....	5
2.3. Erschließungszustand .....	6
2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	7
2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks .....	9
3. Gebäudebeschreibung .....	10
3.1. Wohngebäude .....	10
3.1.1. Raumaufteilung des Wohnhauses .....	10
3.2. Ausführung und Ausstattung .....	10
3.3. Dach .....	12
3.4. Besondere Bauteile .....	12
3.5. Außenanlagen .....	12
3.6. Zustand .....	12
4. Verkehrswertermittlung .....	13
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	13
4.2. Bodenwertermittlung .....	14
Anmerkung zur Bewertung in den Wertermittlungsverfahren: .....	15
4.2.1. Bewertung des Wasserleitungsrechts in Abt. II des Grundbuchs .....	15
4.3. Sachwertermittlung .....	16
4.3.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze .....	17
4.3.2 Sachwert .....	19
4.4. Ertragswertermittlung .....	22
4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze .....	23
4.4.2 Berechnung der Wohnflächen .....	25
4.4.3 Ertragswert .....	26
4.5. Verkehrswert .....	28
Anlagen:	
Anlage 1: Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung .....	29
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung .....	30
Anlage 3: Auszug aus dem Ortsplan (nicht maßstabsgetreu) .....	31
Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu) .....	32
Anlage 5: Fotos (16 Fotos auf 3 Seiten) .....	32
Anlage 6: Grundrisse, Schnitt (2 Seiten, aus der Bauakte, nicht maßstabsgetreu) .....	36

Dieses Gutachten enthält insgesamt 37 Seiten, davon 6 Anlagen mit 9 Seiten.  
Es wurde in 5 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.  
Außerdem wurden ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei versendet.

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 08.09.2022 zu je ½ Anteil: 1. Siehe separates Deckblatt 2. Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	27.02.2023 und 21.04.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	31.05.2023 (Datum des Ortstermins)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Grundbuchauszug Nr. 1687 (Bestandsverzeichnis, I. und II. Abteilung, Stand 08.09.22) erhalten vom Auftraggeber am 06.03.23; Einsichtnahme Bauakte, Kopien aus der Bauakte, Auskunft über bauplanungsrechtlichen Zustand, Baulasten, Altlasten, beitragsrechtlicher Zustand, Mieten u.a. erfragt und erhalten beim Bauamt Epfenbach am 25.04.23, 11.05.23, 31.05.23 und 06.06.23; Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.04.23, Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 11.04.23, erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim; Grundbuchbewilligung Abt. II lfd. Nr. 1, erhalten vom Grundbuchzentralarchiv Tauberbischofsheim am 28.04.23; Grundbuchauszug Nr. 1601, Stand 16.06.23, betreffend Flst.Nr. 15580 (Nachbargrundstück), erhalten vom Bürgermeisteramt Epfenbach am 19.06.23; Stadtplan, Marktdaten erhalten über geoport, Erfurt; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin
Angewandte Vorschriften und Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) einschlägige Fachliteratur in der jeweils gültigen Fassung
Literatur: (allgemein erforderliche Daten)	(→ siehe Anlage 2) H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

**Ortsbesichtigung:**

Tag der Ortsbesichtigung:	31.05.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler mit Mitarbeiterin (Fotos)
Anmerkung:	Die Miteigentümerin (siehe separates Deckblatt) war bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen.
Bemerkungen:	Das Anwesen konnte besichtigt werden.
Angaben zu Mieten:	Das Anwesen ist eigengenutzt. Es werden keine Mieten er- zielt.
Zwangsverwalter:	Es ist kein Zwangsverwalter bestellt.
Zubehör:	Augenscheinlich nicht vorhanden

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Gemeindeverwaltungsverband:	Waibstadt
Großräumige Lage:	Epfenbach liegt an der Grenze zwischen Kleinem Odenwald und Kraichgau. Es liegt ca. 12 km nordwestlich von der ehemaligen Kreisstadt Sinsheim. Die Entfernung Epfenbachs zur nordwestlich gelegenen Universitätsstadt Heidelberg beträgt ca. 24 km. Epfenbach liegt an der L 530. Die öffentliche Verkehrsanbindung Epfenbachs erfolgt durch Buslinien. Bahnstationen befinden sich in Neidenstein, Eschelbronn, Waibstadt, Helmstadt, die ca. 2 bis 4 km entfernt liegen. Der Autobahnanschluss Sinsheim (A 6) ist ca. 12 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Epfenbach mit dem Weiler Keitenhöfe und dem Haus Wagenfurter Mühle (ca. 2.500 Einwohner)
Infrastruktur:	Epfenbach besitzt Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ein Wochenmarkt findet zweimal die Woche statt. Epfenbach verfügt über eine Grund-/Haupt-/Werkrealschule mit Hallenbad, 2 Kindergärten, Freizeiteinrichtungen wie Sportanlagen, Tennisplätze. Es besitzt darüber hinaus ein reges Vereinsleben.
Innerörtliche Lage:	Im süd-östlichen Bereich Epfenbachs, im Gewerbegebiet, gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 1.200 m.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle „Epfenbach Ort“ ca. 1.100 m entfernt
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Einfache Lage
Art der Bebauung:	Überwiegend gewerbliche Nutzungen in 1-2-geschossiger offener Bauweise
Immissionen:	Hoch, durch östliche angrenzende Landstraße L 530
Topographische Grundstückslage:	Eben

### 2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Ca. 42 m („Am Zuckerbaum“)
Mittlere Tiefe:	Ca. 60 m
Grundstücksgröße:	2.375 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	Von Südosten nach Nordwesten hin schmaler werdende Grundstücksform
Bemerkungen:	Nordwest-Südost-orientiert

Oberflächenbeschaffenheit:                   Bebaut mit einem Wohnhaus ca. 109 m<sup>2</sup>,  
für die Garage vorgesehene betonierte Bodenplatte ca. 36 m<sup>2</sup>  
(die in den Plänen eingezeichnete Doppelgarage wurde nicht  
erstellt),  
ansonsten gepflasterte Hoffläche, Terrassenfläche, Grünflä-  
che, geschotterter Zufahrtsweg

## 2.3. Erschließungszustand

Straßenart:                                       Ortsstraße Gewerbegebiet mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:                               Voll ausgebaut,  
Fahrbahn asphaltiert,  
einseitiger Gehweg,  
Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden

Höhenlage zur Straße:                       Auf Straßenniveau

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:               Strom,  
Wasser,  
Kanalanschluss,  
Telefonanschluss,  
Glasfaser (in der Straße)

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:                         Keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Einfriedung durch Stahlzaun;  
die Terrasse des Wohnhauses wurde westlich über das  
Grundstück hinaus, bis auf das Nachbargrundstück Flst.Nr.  
15580, gezogen;  
der unterirdische Flüssiggastank für die Gasheizung des  
Wohnhauses befindet sich, laut Eigentümer, auf dem Flst.Nr.  
15580;  
gemäß Entwässerungsplan wird das Dachflächenwasser in  
eine Zisterne auf Flst.Nr. 15580 eingeleitet.

Baugrund, Grundwasser:                   Nicht bekannt;  
das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster  
verzeichnet;  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.

Anmerkung:                                 *Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Boden-  
verhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden.  
Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforder-  
lich.  
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die  
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und  
Nachforschungen wurden nicht angestellt.*

## 2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Epfenbach Nr. 1687 bestehen folgende Eintragungen:  
 Lfd. Nr. 1: Wasserleitungsrecht für die Gemeinde Epfenbach Im Umlegungsverfahren „Zuckerbaum II“ mit Rechtskraft vom 03. Dezember 2004 gemäß Lastenblatt mit Ergänzungen vom 16. Februar 2005 eingetragen am 22. Februar 2005.  
 Aus Blatt 46 Abt. II Nr. 34 hierher mitübertragen (AS 27).

Anmerkung zum Leitungsrecht:

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wird als wertbeeinflussend gesehen und nachrichtlich ermittelt (siehe Pkt. 4.2.1.). Die Wertbeeinflussung fließt auftragsgemäß nicht in die Verkehrswertermittlung ein.

Lfd. Nr. 3: Bezüglich des hälftigen Miteigentumsanteil Abt. I Ziff. 2.1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 29.08.2022 (4 K 116/22). Eingetragen am 08.09.2022.

Anmerkung:

Laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 14.04.2023 wurden die Verfahren (1) 4 K 116/22 und 2 K 21/23 miteinander verbunden. Das Verfahren (1) 4 K 116/22 führt. Die beiden hälftigen Miteigentumsanteile der Vollstreckungsschuldner Abt. I Ziff. 2.1 und 2.2 sind mit einer Gesamtgrundschuld der Gläubigerin belastet.

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten):  
 Es ist nichts bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Baulastenverzeichnis von Epfenbach (Gemeinde)		Grundstück – Flurstück-Nummer 15579	Baulastenblatt Nr. 147
Gemarkung Epfenbach		Straße / Nr. Am Zuckerbaum 27	Seite 1
Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Änderungen und Löschungen 3	
I	<p>hat als Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 15579 am 11.08.2011 zu Protokoll für sich und seine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen,</p> <p>sein Grundstück Flst. Nr. 15579 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn es mit dem(n) Grundstück(en) Flst. Nr. 15580 ein einheitliches Grundstück bilden würde.</p> <p>RHEIN-NECKAR-KREIS LANDRATSAMT BAURECHTSAMT 40 –HEIDELBERG</p> <p>Verfügung vom 19.09.2011 – Aktenzeichen: 11022105/016</p> <p>Epfenbach, den 27. September 2011</p> <p>Der Baulastenbuchführer:</p>		

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus bebau- te Grundstück, Am Zuckerbaum 27, 74925 Epfenbach

Baulastenverzeichnis von Epfenbach (Gemeinde) Gemarkung Epfenbach		Grundstück – Flurstück-Nummer 15580 Straße / Nr. Am Zuckerbaum 25	Baulastenblatt Nr. 146 Seite 1
Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Änderungen und Löschungen 3	
1	<p>hat als Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 15580 am 11.08.2011 zu Protokoll für sich und seine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen,</p> <p>sein Grundstück Flst. Nr. 15580 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn es mit dem(n) Grundstück(en) Flst. Nr. 15579 ein einheitliches Grundstück bilden würde.</p> <p>RHEIN-NECKAR-KREIS LANDRATSAMT BAURECHTSAMT 40 –HEIDELBERG</p> <p>Verfügung vom 19.09.2011 – Aktenzeichen: 11022105/017</p> <p>Epfenbach, den 27. September 2011</p> <p>Der Baulastbuchführer:</p>		

Anmerkung:

Das Wohnhaus befindet sich auf einem Grundstück im Gewerbegebiet. Es wurde für den Betriebsinhaber des benachbarten Betriebs auf Flst.Nr. 15580 erbaut. Deshalb wurde im damaligen Kenntnissgabeverfahren 2011 eine Befreiung nach § 8 Abs. 3 BauNVO erteilt: „Ausnahmsweise können zugelassen werden 1.Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“

Des Weiteren wurden gegenseitig (Flst.Nr. 15579 und Flst.Nr. 15580) baurechtliche Verpflichtungen in Form von Vereinigungsbaulasten übernommen (s. o.). Das heißt, das Wohnhaus konnte nur in Verbindung mit dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 15580 (Gewerbebetrieb) realisiert werden. Gemäß Rücksprache mit der Baurechtsbehörde Rhein-Neckar-Kreis müsste der Käufer des Bewertungsgrundstücks auf dem Grundstück selbst (Flst. 15579) ein Gewerbebetrieb errichten. Die Wohnung muss jedoch, nach § 8 Abs. 3 Bau NVO, dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein. Dann könnte, laut Baurechtsbehörde, die bestehende Baulast gelöscht werden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan „Am Zuckerbaum II“, Rechtskraft seit 15.04.2005:  
 GE = Gewerbegebiet  
 0,8 = Grundflächenzahl  
 o = offene Bauweise  
 GH max. = 8 m maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegebenes Baufenster mit 20 m Abstand zur Landstraße; entlang der östlichen Grundstücksgrenze eingezeichnetes Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung (wurde dinglich gesichert in Abt. II lfd. Nr. 1 im Grundbuch)

Anmerkung: Für die Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Garage und der Zufahrt wurden im damaligen Kenntnissgabeverfahren 2011 Befreiungen/Ausnahmen (Geltungsdauer entsprechend § 62 Landesbauordnung) erteilt.

## 2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

4. Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### Grundstück Flst. Nr. 15579:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück im Gewerbegebiet.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und, gem. Bürgermeisteramt Epfenbach, beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Erschlossenes baureifes Land

### Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens (besichtigt am 31.05.23) mit Unterstützung der vom Bauamt Epfenbach übergebenen Planunterlagen im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens aus 2011 durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Offensichtlich erkennbar war, dass, entgegen der Baupläne, die Garage nicht errichtet wurde. Hier wurde lediglich die Bodenplatte erstellt. Augenscheinlich wurde im nördlichen Grundstücksbereich eine weitere Stellplatzfläche erstellt und die Terrasse des Wohnhauses überbaut auf das Flst.Nr. 15580.

Bei dieser Wertermittlung werden im Übrigen die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf Angaben am Ortstermin und auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3. Gebäudebeschreibung

#### Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und 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.

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

#### 3.1. Wohngebäude

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus  
- 2-geschossig  
- zu Wohnzwecken genutzt  
- freistehend  
- nicht unterkellert  
- das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut

Baujahr: 2013 (laut Aussage des Eigentümers)

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Anmerkung: In der Bauakte wurde eine verbesserte Gebäudedämmung angegeben (15 % mehr als nach EnEV).

##### 3.1.1. Raumaufteilung des Wohnhauses

(→ siehe Anlage 6)

Erdgeschoss: 1 Zimmer, offene Küche, Duschbad, Garderobe, Flur, Abstellraum (unter der Treppe), Heiz-/Technikraum, Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad, Flur, Balkon

Spitzboden: Speicher

#### 3.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Holzständerbauweise (Fertighaus, „Keitel-Haus“)

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Holzständerwände

Außenverkleidung: Rau verputzt, Wärmedämmung vorhanden

Innenwände: Holzständerwände

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Geschoßstreppe:	Betontreppe mit Fliesenbelag, massive Brüstung, zum Spitzboden Holzeinschubtreppe
Fußböden:	Überwiegend großformatige Fliesen, Zimmer im OG Laminat
Innenflächen:	Erdgeschoss: Wohnraum, Flur, Garderobe und Technik- raum verputzt und gestrichen, Duschbad: Dusche ca. 2 m hoch gefliest, ansonsten ca. 1,60 m hoch, Rest verputzt und gestrichen, Obergeschoss: Wohnräume und Flur verputzt und gesti- chen, Bad: Im Duschbereich raumhoch gefliest, hinter Waschbecken und WC gefliest, an- sonsten verputzt und gestrichen
Deckenflächen:	Verputzt und gestrichen, in Wohnzimmer, Küche, Bad und WC Einbauleuchten (zum Dimmen)
Fenster:	Kunststofffenster, dreifach-verglast Fensterbänke: Innen Marmor, außen Granit Rollläden: Kunststoff, in Küche und Wohnzimmer elektrisch
Türen:	Eingangstür: Holzhaustür mit Dreifachverglasung, mit feststehenden Seitenteilen (Milchglas) Innentüren: Holztüren, teilweise Schiebetüren, Stahltür zum Heizraum zur nicht errichte- ten Garage

### Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Gute Ausstattung, Telefonanschluss, Klingel-/Türsprechanlage, Außensteckdose, Sat.-Anlage
Sanitäre Installation:	Duschbad EG: Tageslicht-Duschbad: Wandhängendes WC mit Unterputz- Spülkasten, Waschbecken, Dusche Bad OG: Tageslicht-Bad: Badewanne, großes Waschbecken mit 2 Armaturen, Dusche ebenerdig, wandhän- gendes WC mit Unterputz-Spülkasten Ausstattung: Gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Einhebelarmaturen
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Heizung:	Gastherme (Flüssiggas-Erdtank befindet sich auf Flst.Nr. 15580), Fußbodenheizung im gesamten Haus; zusätzlicher Festbrennstoff-Kaminofen
Warmwasserversorgung:	Warmwasserstandspeicher, Warmwasserbereitung über So- laranlage
Schornstein:	Edelstahl-Abgasrohr (außen liegend) für die Heizung, Schiedel-Schornstein, Kaminkopf mit Blechverkleidung

Besondere Einrichtungen: Kaminofen im Wohnzimmer

### 3.3. Dach

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (Binderdachstuhl)

Dachform: Zeltdach, Flachdach (Balkon)

Dacheindeckung: Tondachziegel, Wärmedämmung (Mineralwolle) auf oberster  
Geschossdecke vorhanden

Dachrinnen und Fallrohre aus: Zinkblech

### 3.4. Besondere Bauteile

Zu nennen sind: Markisen (an Terrasse und Balkon),  
Balkon (Belag Betonplatten, massive Brüstung, verputzt und  
gestrichen, Blechabdeckung),  
Terrasse (großformatige Fliesen)

### 3.5. Außenanlagen

Zu nennen sind: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen,  
Kanalanschluss,  
Hofbefestigung (Betonpflaster),  
betonierte (vorgesehen für Garage) und gepflasterte Stell-  
platzfläche,  
Geschotterte Zufahrt (versickerungsfähig)  
Stahlzaun, Tor zum Grundstück elektrisch,  
Außenwasserhahn

### 3.6. Zustand

Grundrissgestaltung: Gute Grundrissaufteilung;  
Wohnräume, Terrasse Richtung Südwesten / Südosten orien-  
tiert

Belichtung und Besonnung: Gut

Baumängel-/Bauschäden: Leichte Feuchtigkeitsschäden am Innenverputz des Balkons,  
Anstrichmängel an Holzverkleidungen;  
ansonsten augenscheinlich keine Wesentlichen erkennbar

Wirtschaftliche Wertminderung: Das Objekt kann nur im Zusammenhang mit einer Gewerbe-  
einheit gesehen werden. Für die Wertermittlung wird voraus-  
gesetzt, dass auf dem Grundstück selbst ein Gewerbebetrieb  
errichtet werden kann.  
Der unterirdische Heizöflüssigtank befindet sich auf Flst.Nr.  
15580. Das Wohnhaus ist nicht autark. Die Terrasse wurde  
überbaut auf das Flst.Nr. 15580, die Zufahrt befindet sich auf  
dem Flst.Nr. 15580.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Unterhaltungs-  
stau besteht nicht. Das Anwesen macht einen gepflegten Ein-  
druck.

## 4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Am Zuckerbaum 27, 74925 Epfenbach

Gemarkung: Epfenbach

Flurstück: 15579

Grundstücksgröße: 2.375 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 31.05.2023

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

### 4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

## 4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertver-  
fahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwer-  
termittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittli-  
che Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusam-  
mengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist  
bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von  
dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezi-  
elle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken  
in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts  
zum Stichtag 01.01.2023 50,- €/m<sup>2</sup>

Der Wert wurde bei BORIS-BW abgefragt.

Das Richtwertgrundstück weist im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Baufläche/Baugebiet:	Gewerbliche Baufläche
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 15579:

Wertermittlungsstichtag:	31.05.2023
Baufläche/Baugebiet:	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	2.375 m <sup>2</sup>
GRZ lt. Bebauungsplan:	0,8

Unter Berücksichtigung  
der Bodenpreisentwicklung – keine Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag,  
der Lage – im Gewerbegebiet, Immissionen durch Landstraße,  
der Grundstücksgröße und des Maßes der baulichen Nutzung – geringere bauliche Ausnutzbarkeit als  
im Bebauungsplan festgesetzt (Baugrenze 20 m von der Landstraße L 530 weg),  
wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2023 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3  
i.V.m. § 5 ImmoWertV): 50,- €/m<sup>2</sup>

Ab-/ Zuschläge zur Anpassung

- Wertabschlag aufgrund der Immissionen und baulichen Ausnutzbar- keit insgesamt geschätzt ca.	- 15 %	- 7,50 €/m <sup>2</sup>
---	--------	-------------------------

Bodenwert je m<sup>2</sup> angepasst: **rd. 43,- €/m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße: 2.375 m<sup>2</sup>

- erschlossenes baureifes Land  
2.375 m<sup>2</sup> \* 43,- €/m<sup>2</sup> = 102.125,- €

**Bodenwert: rd. 102.000,- €**

Anmerkung zur Bewertung in den Wertermittlungsverfahren:

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das Grundstück in Grundstücksteilbereiche aufgeteilt. Die ertragswertrelevante Grundstücksfläche für das Wohnhaus beträgt ca. 1.000 m<sup>2</sup> (Sollgrundstück - Orientierung in etwa am Bebauungsplan an der Linie für unterschiedliche Nutzungen), die verbleibende Restfläche 1.375 m<sup>2</sup>.

**Bodenwert Teilfläche Wohnhaus:** **43.000,- €**

**Bodenwert verbleibende Restfläche:** **59.000,- €**

#### 4.2.1. Bewertung des Wasserleitungsrechts in Abt. II des Grundbuchs

- Wasserleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Epfenbach

Auszug aus der Grundbuchbewilligung 2005:

„Der Grundstückseigentümer gestattet der Gemeinde Epfenbach, auf dem Grundstück eine im Eigentum der Gemeinde Epfenbach verbleibende Wasserleitung nebst Zubehör unterirdisch zu verrichten, zu betreiben und zu erhalten.

Der Zugang und die Zufahrt zur Wasserleitungsstraße sind der Gemeinde Epfenbach jederzeit gestattet. Der Grundstückseigentümer verzichtet darauf, im Umkreis von 3 m der Wasserleitungsstrecke Baulichkeiten zu errichten oder Bäume, Anpflanzungen, oder sonstige Gegenstände zu halten, welche diese gefährden könnten.“

Die durch diese Eintragung betroffene Fläche verläuft, gemäß einem der Bewilligung beiliegenden Lageplans, im östlichen Randbereich des Grundstücks.

Zwischenzeitlich wurde im Randbereich ein Teilgrundstück von 174 m<sup>2</sup> (Breite ca. 3 m) entlang des östlichen Randbereichs abgetrennt.

Das Leitungsrecht verläuft im Randbereich des Grundstücks außerhalb des Baufensters.

Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt.

Die belastete Fläche kann als Freifläche genutzt werden.

Es besteht deshalb nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch den Schutzstreifen der unterirdischen Leitung.

Die Wertminderung durch das Leitungsrecht wird wie folgt geschätzt:

**Wirtschaftlicher Nachteil** durch das Recht in Abt. II des Grundbuchs geschätzt 2,5 % (siehe auch Literatur Kröll/Hausmann hier 1 bis 5 %) Wertabschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:

2,5 % von 95.000,- € =

2.375,- €  
**rd. 2.500,- €**

(hier nur nachrichtlich erwähnt, keine Berücksichtigung im Verkehrswert)

### 4.3. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

**NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN** - (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010 = 100) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

**WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS** - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

**RESTNUTZUNGSDAUER** - § 4 (3) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

**GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann.

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE** - § 8 ImmoWertV

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

*Die Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da*

- *nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),*
- *grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,*
- *grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).*

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i. S. d. HOAI anzusehen sind.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

- Sonstige bisher durch die Wertminderungen wegen Alters - § 38 ImmoWertV - und Baumängel und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV - noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise ebenfalls durch marktübliche Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

#### SACHWERTFAKTOR- § 21 (3) ImmoWertV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

### 4.3.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze

#### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten (17 % EFH/ZFH) angegeben.

#### BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand Februar 2023: **176,4**.

#### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

#### RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

80 Jahre GND – 10 Jahre LA = **70 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

#### WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS

Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

#### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund der Gemeinsamkeiten mit dem Flst.Nr. 15580 (Terrassenüberbau, Flüssiggastank, gemeinsame Einfahrt, Zisterne (gem. Plan)), da bei separater Veräußerung des Grundstücks ggf. Kosten für Rückbau der Terrasse, Umlegung der Einfahrt, Erstellen eines eigenen Öllagers u.a. entstehen können. Diese Wertminderung wird mit einem Wertabschlag von **- 20.000,- €** berücksichtigt.

Des Weiteren wird eine Wertminderung aufgrund des Umstands, dass das Wohnhaus nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 3 BauNVO seine baurechtliche Berechtigung hat (gegenseitige (Flst.Nr. 15579 und Flst.Nr. 15580) baurechtliche Verpflichtungen in Form von Vereinigungsbaulasten wurden übernommen), vorgenommen. Der Wertabschlag wird mit 5 % vom vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet (**rd. - 25.000,- €**).

Die Wertminderung durch das Wasserleitungsrecht (siehe Pkt. 4.2.1) wird in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

#### SACHWERTFAKTOR

Der gemeinsame Gutachterausschuss „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ bei der Stadt Sinsheim hat regionale Sachwertfaktoren abgeleitet.

Laut Immobilienmarktbericht 2021 liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000,- € bei ca. 0,8.

#### Vergleichsfaktoren Immobilienportale:

In Epfenbach herrscht eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Immobilien (ImmobilienScout24, über geoport, Stand März 2023).

Lt. Auswertung (Januar 2021 bis März 2023) von ImmobilienScout24 über geoport lagen im Postleitzahlenbezirk 74925 die Angebotspreise für Wohnhäuser insgesamt durchschnittlich bei 1.416,- bis 4.161,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Ø 2.766,- €/m<sup>2</sup>, 106 Angebote).

Angebotspreise für Einfamilienhäuser > 160 m<sup>2</sup> wurden für 1.962,- €/m<sup>2</sup> bis 3.432,- €/m<sup>2</sup> (Ø 2.438,- €/m<sup>2</sup>, 25 Angebote von 369.000,- bis 580.000,- €) angeboten.

(Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.)

Unter Würdigung der Marktentwicklung, der Art und der Lage des Objekts, wird ein Marktanpassungsabschlag - ohne Berücksichtigung der b. o. G - von - 20 % vorgenommen. Es wird ein Sachwertfaktor von **0,8** als angemessen erachtet.

### 4.3.2 Sachwert

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

#### 4.3.2.1 Einfamilienwohnhaus

##### Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.


Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	Geschoss- anzahl	Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.
<b>Wohnhaus</b>	EG	9,98	9,58	1	95,61
		2,08	6,28	1	13,06
	OG	9,98	9,58	1	95,61
	DG	9,98	9,58	1	95,61
					<b>300</b>

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 300 m<sup>2</sup>

Baujahr des Gebäudes: 2013

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4 ImmoWertV

Einfamilienhäuser, freistehend, Typ 1.32, EG, OG, nicht ausgebautes DG

			Ausstattung					Gewichtung
			1	2	3	4	5	100 %
	<b>1.32</b>	EFH freist.	620	690	790	955	1.190	<b>100%</b>
	<b>2.32</b>	DHH / REH	580	645	745	895	1.120	
	<b>3.32</b>	RMH	545	605	695	840	1.050	
			<b>620</b>	<b>690</b>	<b>790</b>	<b>955</b>	<b>1.190</b>	<b>100%</b>

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände				1	
Dach				1	
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen				1	
Deckenkonstruktion und Treppen				1	
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung				1	
Sonstige technische Ausstattung				1	
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	<b>620</b>	<b>690</b>	<b>790</b>	<b>955</b>	<b>1.190</b>
	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

➤ Ausstattungsstandard: Stufe 4

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 (inkl. 17 % Baunebenkosten) 955,- €/m<sup>2</sup>

➤ Korrekturen und Anpassungen

Die ImmoWertV sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

➤ Korrekturfaktor nicht ausgebautes Dach – eingeschränkte Nutzbarkeit - 10 %

Sonstige Zu- oder Abschläge für:

➤ Korrekturfaktor wegen Bauweise + 10 %

➤ Summe der Zu- und Abschläge insgesamt ca.: 0 %

➤ Korrigierter Kostenkennwert: 955,- €/m<sup>2</sup> BGF

- Es muss berücksichtigt werden, dass die die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

➤ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) 176,40

➤ Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: 31.05.2023  
 955,- €/m<sup>2</sup> BGF x 176,4 / 100 = rd. 1.685,- €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ohne besondere Bauteile:

➤ Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten  
 300 m<sup>2</sup> BGF x 1.685,- €/m<sup>2</sup> BGF 505.500,- €

➤ Besondere Bauteile und Einrichtungen

Herstellungswert der besonderen Bauteile und Einrichtungen wie Balkon, Terrasse, Kaminofen, Bodenplatte (vorgesehene Garage) geschätzt rd. + 65.000,- €

Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag: 570.500,- €

➤ Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt)	80 Jahre	
➤ wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt)	70 Jahre	
➤ 13 % des Herstellungswerts		<u>- 74.135,- €</u>
Gebäudezeitwert Wohnhaus (inkl. Baunebenkosten)		<b>496.335,- €</b>
➤ Außenanlagen		
Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 10% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 7 % des Gebäudewertes bewertet.		
7 % aus 496.335,- € = 34.744,- €		
Zeitwert der Außenanlagen (inkl. BNK)		<u>+ 34.744,- €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. BNK)		<b>531.079,- €</b>
Bodenwert der Grundstücksteilfläche Wohnhaus		<u>+ 43.000,- €</u>
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)		<b>574.079,- €</b>
<b>4.3.2.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt</b>		
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils		574.079,- €
Sachwertfaktor (siehe Pkt. 4.3.1)		<u>* 0,8</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücksteils insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände)		459.263,- €
Grundstücksteilfläche (unbebaute Restfläche), siehe Pkt. 4.2 Bodenwertermittlung		<u>+ 59.000,- €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (entspricht rd. 2.980,- €/m <sup>2</sup> Wfl.)		518.263,- €
➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
– Wertminderung aufgrund der Gemeinsamkeiten mit dem Flst.Nr. 15580 (siehe Pkt. 4.3.1), Wertabschlag pauschal geschätzt ca.		- 20.000,- €
– Wertminderung aufgrund des Umstands, dass das Wohnhaus nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 3 BauNVO seine baurechtliche Berechtigung hat, Wertabschlag geschätzt ca. (Der Käuferkreis eines Gewerbegrundstücks, auf dem ein Betriebsinhaber eines noch zu errichtenden Gewerbebetriebs in dem bereits bestehenden Wohnhaus wohnen wird, wird als eingeschränkt gesehen. Ein Risikoabschlag von ca. 5 % am vorläufigen Sachwert (vergleichsweise längere Vermarktungsdauer) wird als angemessen erachtet.)		<u>- 25.000,- €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt		<u>- 45.000,- €</u>
<b>Sachwert des Grundstücks</b> (ohne Berücksichtigung des Wasserleitungsrechts)		473.263,- € <b><u>rd. 475.000,- €</u></b>

## 4.4. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

### ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

### WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

#### 4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

##### ROHERTRAG

###### Marktüblich erzielbare Miete:

Es handelt sich hier um ein Anwesen in dezentraler, immissionsbehafteter, Lage Epfenbachs. In Schönau herrscht eine unterdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietobjekten (Immobilien-scout24 über geoport, Stand März 2023).

Gemäß immoscout24 beträgt die Durchschnittsmiete für Bestandsimmobilien (Häuser) in der Epfenbach 8,68 €/m<sup>2</sup> (Stand 1. Quart. 2023).

Lt. Auswertung von ImmoScout24 über geoport (Stand März 2023) betragen im Postleitzahlengebiet die Mietangebotspreise für Häuser durchschnittlich 5,31 bis 9,69 €/m<sup>2</sup> (Ø 8,37 €/m<sup>2</sup>, 4 Angebote). In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Mietpreisspanne von 6,49 bis 9,93 €/m<sup>2</sup> für den Postleitzahlenbezirk angegeben (15 Objekte Typ Wohnen, Auswertung April 2020 bis März 2023).

Laut Mietspiegel des Portals wohnungsboerse.net beträgt der durchschnittliche Mietpreis 2023 in Epfenbach für Häuser (150 m<sup>2</sup>) 9,86 €/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2022 betrug er 9,10 €/m<sup>2</sup>.

(Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich vermietet wurden, außerdem können auch Erstvermietungen enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Mieten für Bestandsobjekte liegen.)

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres, der Größe, der Art, der guten Ausstattung des Gebäudes, wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf rd. **8,05 €/m<sup>2</sup>** (Monatsmiete 1.400,- €) geschätzt. Für die beiden Stellplätze wird eine Miete von je **20,- €/Monat** als angemessen erachtet.

##### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	1,8 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 12,90 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche ca.	13 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	rd. <b>17 %</b>

des jährlichen Rohertrages geschätzt (siehe auch Sprengnetter Bd. II, 3.05/4/3 ff.).

##### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der gemeinsame Gutachterausschuss „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ bei der Stadt Sinsheim hat regionale Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Laut Immobilienmarktbericht 2021 beträgt der Liegenschaftszinssatz für Ein-/ Zweifamilienhäuser, bei einem Bodenrichtwertniveau 50,- bis 199,- €/m<sup>2</sup>, durchschnittlich 2,2 % (Standardabweichung ± 1,1).

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Gewerbegebiet und der relativ hohen Restnutzungsdauer, wird für das Objekt ein Liegenschaftszinssatz von **2,75 %** als angemessen erachtet.

##### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch ImmoWertV 2021, Teil 5, Anlage 1).

##### RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Als Restnutzungsdauer wird die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

80 Jahre GND – 10 Jahre LA = **70 Jahre RND**.

#### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund der Gemeinsamkeiten mit dem Flst.Nr. 15580 (Terrassenüberbau, Flüssiggastank, gemeinsame Einfahrt, Zisterne (gem. Plan)), da bei separater Veräußerung des Grundstücks ggf. Kosten für Rückbau der Terrasse, Umlegung der Einfahrt, Erstellen eines eigenen Öllagers u.a. entstehen können. Diese Wertminderung wird mit einem Wertabschlag von **- 20.000,- €** berücksichtigt.

Des Weiteren wird eine Wertminderung aufgrund des Umstands, dass das Wohnhaus nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 3 BauNVO seine baurechtliche Berechtigung hat (gegenseitige (Flst.Nr. 15579 und Flst.Nr. 15580) baurechtliche Verpflichtungen in Form von Vereinigungsbaukosten wurden übernommen), vorgenommen. Der Wertabschlag wird mit ca. 5 % vom vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet (**rd. - 25.000,- €**).

Die Wertminderung durch das Wasserleitungsrecht (siehe Pkt. 4.2.1) wird in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

#### 4.4.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der Bauakte übernommen.  
Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Wohnflächen (Quelle: Bauakte)

EG	<u>Wohnfläche</u>	Abst.	3.120*1.050	3.28 m <sup>2</sup>
				3.28 m <sup>2</sup>
		Diele	2.634*1.414	3.72 m <sup>2</sup>
			1.050*0.300	0.32 m <sup>2</sup>
			2.384*1.414	3.37 m <sup>2</sup>
			3.164*1.086	3.44 m <sup>2</sup>
				10.85 m <sup>2</sup>
		Du/WC	0.900*0.250	0.23 m <sup>2</sup>
			1.800*1.714	3.09 m <sup>2</sup>
				3.32 m <sup>2</sup>
		Gard.	1.080*0.620	0.67 m <sup>2</sup>
			1.964*1.500	2.95 m <sup>2</sup>
				3.62 m <sup>2</sup>
		Küche / Essen	8.984*3.300	29.65 m <sup>2</sup>
			2.300*0.400	0.92 m <sup>2</sup>
				30.57 m <sup>2</sup>
		Terrasse	0.25*(14.660*3.500)	12.83 m <sup>2</sup>
			0.25*(5.710*3.500)	5.00 m <sup>2</sup>
			0.25*(5.580*3.700)	5.16 m <sup>2</sup>
				22.99 m <sup>2</sup>
Wohnen	5.684*4.380	24.90 m <sup>2</sup>		
		24.90 m <sup>2</sup>		
	Summe: Wohnfläche	99.53 m <sup>2</sup>		
OG	<u>Wohnfläche</u>	Bad	1.724*1.600	2.76 m <sup>2</sup>
			3.392*0.700	2.37 m <sup>2</sup>
			3.242*2.464	7.99 m <sup>2</sup>
			1.750*0.700	1.23 m <sup>2</sup>
			1.600*0.490	0.78 m <sup>2</sup>
				15.13 m <sup>2</sup>
		Balkon	0.25*(5.780*1.830)	2.64 m <sup>2</sup>
				2.64 m <sup>2</sup>
		Büro 1	3.742*3.400	12.72 m <sup>2</sup>
				12.72 m <sup>2</sup>
		Büro 2	3.742*3.400	12.72 m <sup>2</sup>
				12.72 m <sup>2</sup>
		Flur	6.070*1.200	7.28 m <sup>2</sup>
			1.470*0.592	0.87 m <sup>2</sup>
			1.462*1.050	1.54 m <sup>2</sup>
				9.69 m <sup>2</sup>
		Schlafen/Ankleid	5.834*3.742	21.83 m <sup>2</sup>
			-(2.242*0.150)	-0.34 m <sup>2</sup>
				21.49 m <sup>2</sup>
			Summe: Wohnfläche	74.39 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche OG	74.39 m <sup>2</sup>		
	Wohnfläche			
	173.92 m <sup>2</sup>			

#### 4.4.3 Ertragswert

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> rd.	€	€
Wohnhaus	174	8,05	1.400,-	16.800,-
Stellplätze			40,-	480,-
<b>jährliche Nettokaltmiete</b>	<b>174</b>	<b>8,05</b>	<b>1.440,-</b>	<b>17.280,-</b>

jährliche Nettokaltmiete 17.280,- €

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 17 % - 2.938,- €

- jährlicher Reinertrag 14.342,- €

- Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
 

Liegenschaftszinssatz	*	Bodenwert	
2,75 %	*	43.000,- €	<u>- 1.183,- €</u>

- Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 13.159,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude (geschätzt) rd. 70 Jahre

- Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 70 Jahren (geschätzt) und 2,75 % Liegenschaftszinssatz \* 30,919

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 406.863,- €

Bodenwert bebaute Grundstücksteilfläche + 43.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 449.863,- €

Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 449.863,- €

Grundstücksteilfläche (unbebaute Restfläche), siehe Pkt. 4.2 Bodenwertermittlung + 59.000,- €

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 508.863,- €

- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
  - Wertminderung aufgrund der Gemeinsamkeiten mit dem Flst.Nr. 15580 (siehe Pkt. 4.3.1), Wertabschlag pauschal geschätzt ca. - 20.000,- €
  - Wertminderung aufgrund des Umstands, dass das Wohnhaus nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb nach § 8 Abs. 3 BauNVO seine baurechtliche Berechtigung hat, Wertabschlag geschätzt ca. - 25.000,- €  
(Der Käuferkreis eines Gewerbegrundstücks, auf dem ein Betriebsinhaber eines noch zu errichtenden Gewerbebetriebs in dem bereits bestehenden Wohnhaus wohnen wird, wird als eingeschränkt gesehen.)

Ein Risikoabschlag von ca. 5 % am vorläufigen Sachwert (ver-  
gleichsweise längere Vermarktungsdauer) wird als angemessen er-  
achtet.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	- 45.000,- €
<b>Ertragswert insgesamt</b> (ohne Berücksichtigung des Wasserleitungsrechts)	463.863,- €
	<b><u>rd. 465.000,- €</u></b>

## 4.5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Deshalb wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Sachwert wurde mit rd. 475.000,- € ermittelt.  
Er wird durch den Ertragswert von rd. 465.000,- € gestützt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Am Zuckerbaum 27, 74925 Epfenbach

Gemarkung: Epfenbach

Flurstück: 15579

wird zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023 insgesamt mit rd.

**475.000,- €**

in Worten: **Vierhundertfünfundsiebzigtausend EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 31.05.2023 besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 01.07.2023

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen und DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**ImmoWertV 2021**

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

**WertR 06**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. März 2006, einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006.

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541)

**LBO - Landesbauordnung**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

**WoFIV - Wohnflächenverordnung**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

**DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

**GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), gem. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 am 1.11.2020 in Kraft getreten.

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

Anlage 2:      Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

**Wolfgang Kleiber**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten  
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen  
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017  
Bundesanzeiger Verlag

**Sprengnetter, Dr. Hans Otto:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten  
und sonstigen Wertermittlungen.  
Band 1-2:      Amtliche Texte  
Band 3:        Erforderliche Daten  
Band 4:        Formulare/ Schemata  
Band 5-16:     Lehrbuch und Kommentar  
Loseblattsammlung  
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: Mai 2023

**Kröll/Hausmann**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung  
von Grundstücken  
4. Auflage 2011  
Luchterhand Verlag

**Rössler/Langner**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
8. Auflage 2004  
Luchterhand Verlag

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**

Baukosten 2020/21,  
Instandsetzung /Sanierung/  
Modernisierung/Umnutzung,  
24. Auflage,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen  
Stand 2020/21

**Schmitz/Gerlach/Meisel**


Baukosten 2020/21,  
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern  
22. Auflage,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,  
Stand 2020/2021

**BKI**

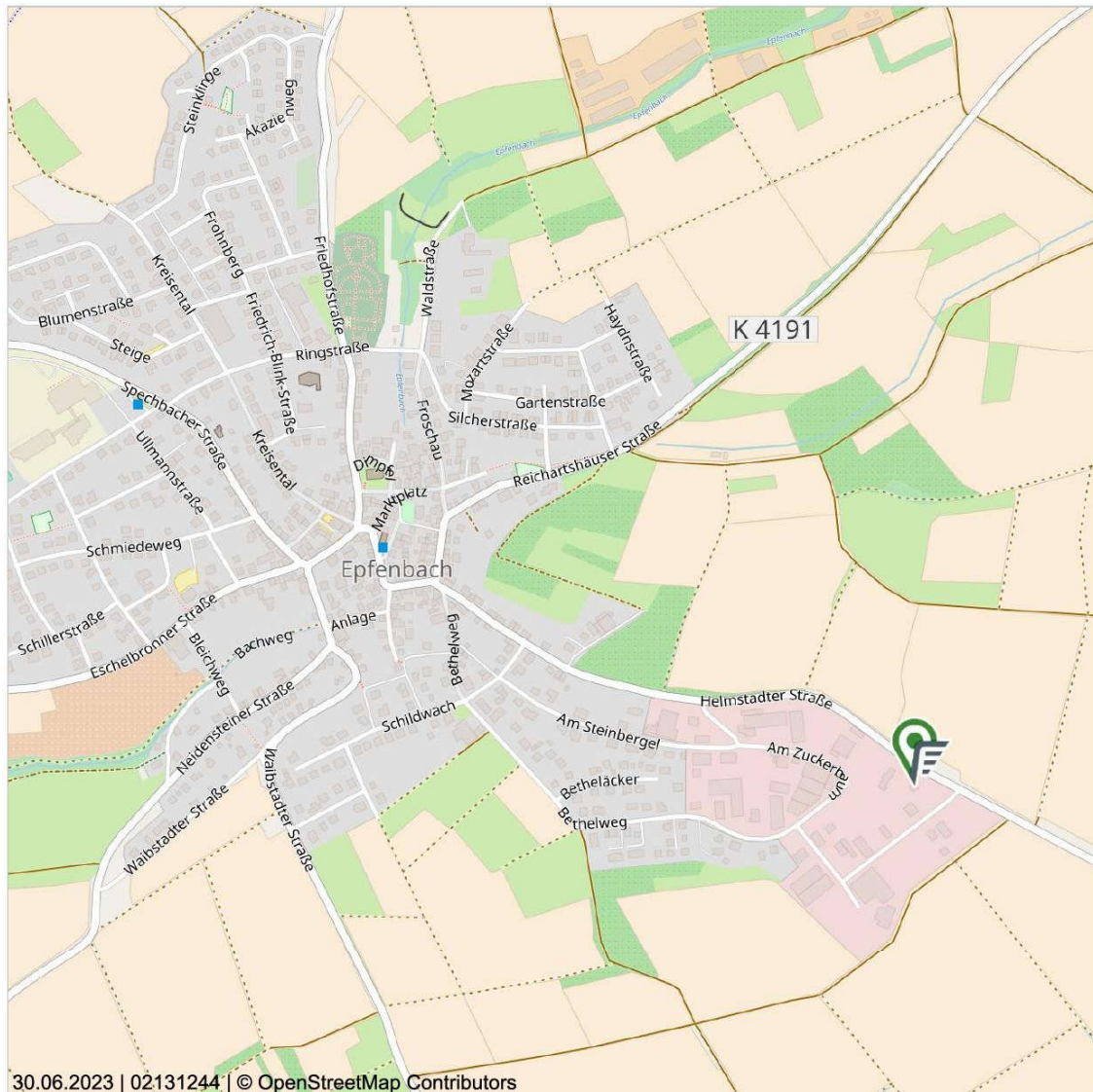
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern  
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug aus dem **Ortsplan** (nicht maßstabsgetreu) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

**Stadtplan on-geo**  
74925 Epfenbach, Am Zuckerbaum 27



geoport



30.06.2023 | 02131244 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

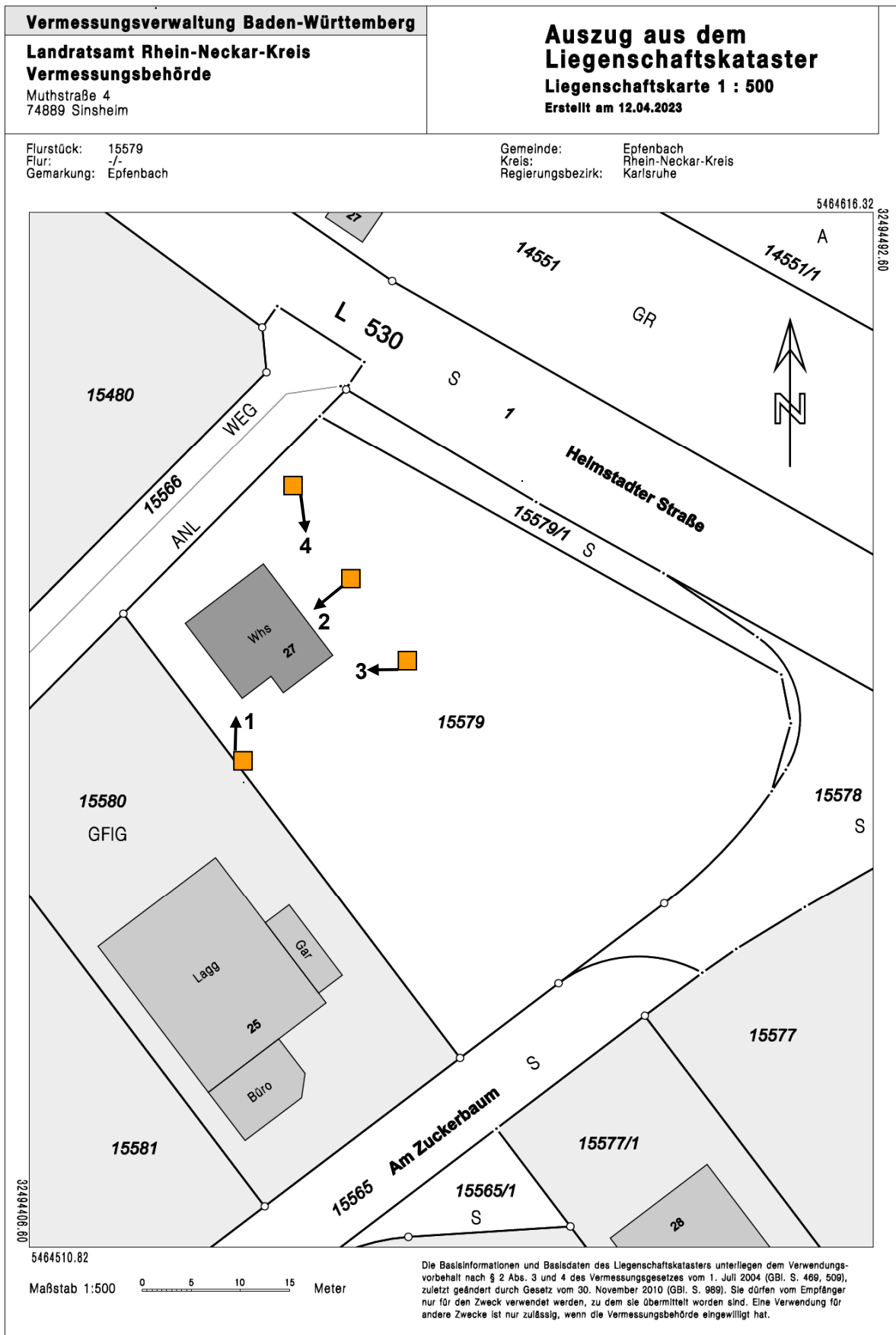
**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02131244 vom 30.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

Quelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)  
 (■ Standort → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)



Quelle: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: **Fotos** (16 Fotos auf 3 Seiten)



1. Blick von Südwesten



2. Blick von Nordosten



3. Blick von Südosten



4. Blick von Norden



5. Offener Küchenbereich



6. Duschbad EG



7. Duschbad EG



8. Gas-Heizung



9. Haustechnik



10. Geschosstreppe



11. Bad OG



13. Balkon



14. Blick nach Südosten

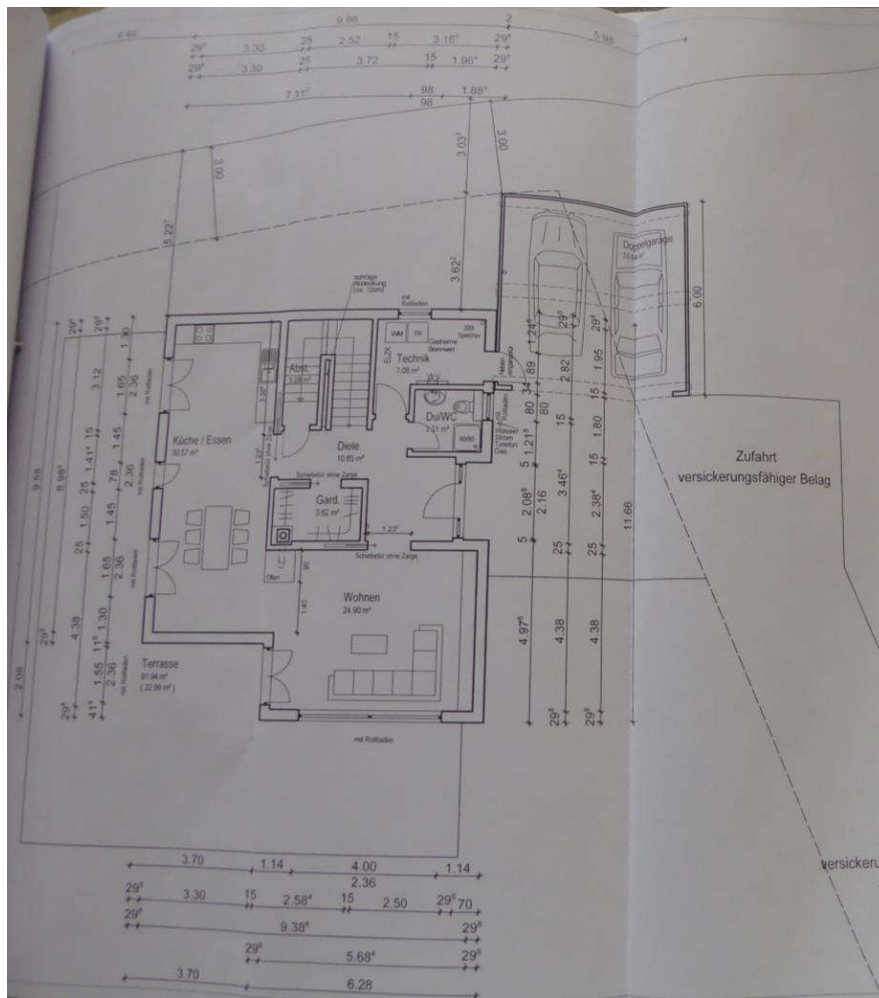


15. Blick nach Norden

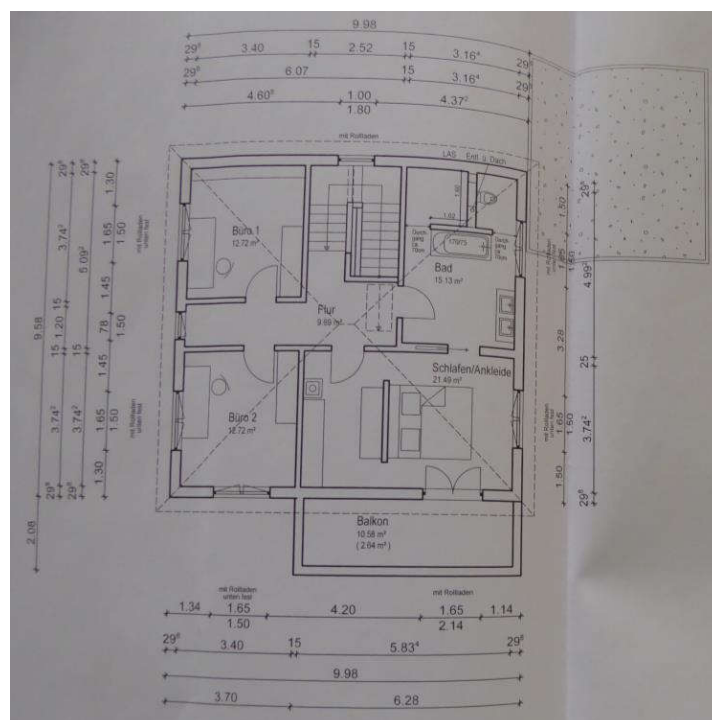


16. Dachraum

Anlage 6: **Grundrisse, Schnitt** (2 Seiten, aus der Bauakte, nicht maßstabsgetreu)

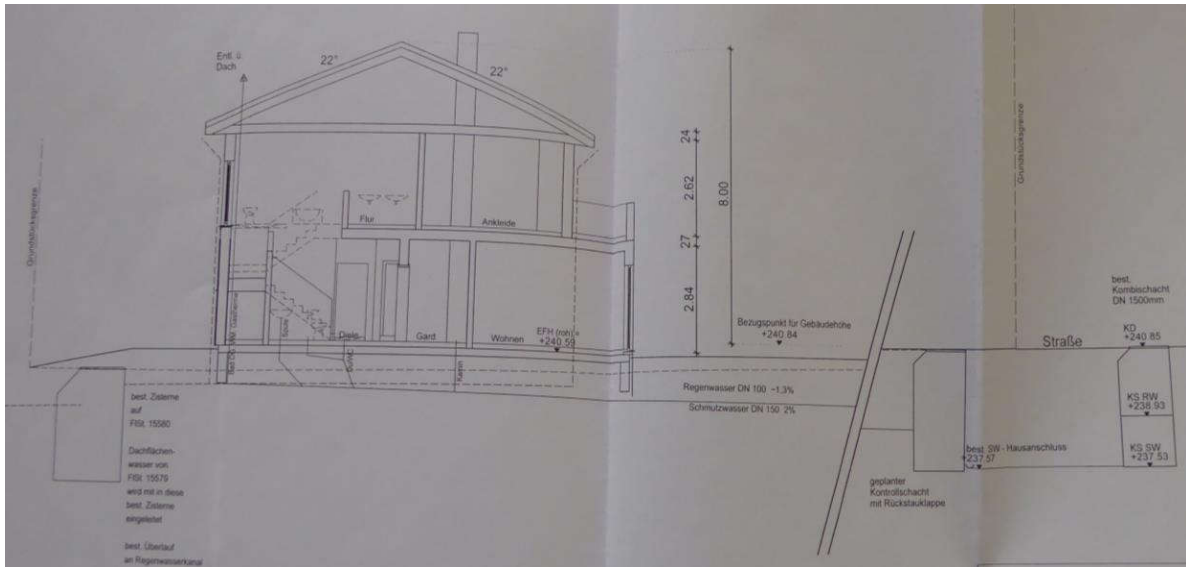


**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus bebauete Grundstück, Am Zuckerbaum 27, 74925 Epfenbach



Schnitt

Quelle: Bauamt Epfenbach