Dipl.-Ing. Kristina Wulf
Von der IHK Rhein-Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Dipl.-Ing. Kristina Wulf · Adlerstraße 12 · 68199 Mannheim

Telefon: + 49 176 57 97 1541
E-Mail: info@kwulf-bewertung.de

G U T A C H T E N

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

des im Grundbuch von St. Ilgen Blatt 1814 eingetragenen mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Gemarkung St. Ilgen Flurstück 1022 in 69181 Leimen, Hermann-Löns-Straße 24

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg mit dem AZ 1 K 133/23
Auftragsnummer	2024-01106
Objektart	Einfamilienhaus
Wertermittlungsstichtag	20.02.2024
Qualitätsstichtag	20.02.2024
Ausfertigungsdatum	20.06.2024
Ausfertigung Nr. ___	Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Verkehrswert
§ 194 Baugesetzbuch

1.000.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Einfamilienhaus, freistehend, teilunterkellert
Wertermittlungsstichtag	20.02.2024
Qualitätsstichtag	20.02.2024
Baujahr des Gebäudes	1988 (Aufstockung seit 2021)
Bruttogrundfläche Wohnhaus	411 qm
Wohnfläche	rd. 220 qm
PKW-Stellplatz/Garage	2 Außenstellplätze (in Reihe)
Bodenwert/qm	570 €/qm (Bodenrichtwert 600 €/qm)
Bodenwert	743.280 €
Grundstücksgröße	1.304 qm
Herstellungskosten Haus (NHK 2010)	760.761 €
Herstellungskosten Garage	-
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre
Alterswertminderung	14% (nach Beseitigung Fertigstellungsstau)
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	1.436.789 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,9
Vorl. Marktangepasster Sachwert:	1.293.110 €
Bemerkungen	Rohbauzustand, Wertminderung Fertigstellungs-stau rd. 250.000 €
Sachwert:	rd. 1.040.000 €
Verkehrswert gerundet	1.000.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 4

2. Vorbemerkungen 6

3. Allgemeine Angaben 7

3.1. Gutachtenauftrag 7

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt 8

3.3. Durchführung der Wertermittlung 9

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten 11

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften 12

4.1. Lage und Standort 12

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche 13

4.3. Erschließung und Baugrund 13

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen 14

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften 17

5.1. Grundbuch und Grundakten 17

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten 17

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten 19

6. Markt 20

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 20

6.2. Marktanalyse 20

7. Wertermittlung 22

7.1. Verkehrswert 22

7.2. Wertermittlungsverfahren 22

7.3. Wahl des Verfahrens 24

7.4. Bodenwert 25

7.5. Sachwertverfahren 26

7.6. Ertragswertverfahren 33

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 39

8. Verkehrswert 41

9. Schlussformel 42

10. Anlagenverzeichnis 42

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022
Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV
Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFlV
Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW
Landesauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010

BBodSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

GEG
Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV
Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG
Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:
ImmoWertV 2010
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR
(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL
Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL
Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL
Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL
Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Frühjahr 2024

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:
Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse sind jedoch in großen Teilen noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtenauftrag

Auftragsnummer:	2024-01106
Auftragnehmer[1]:	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg Auftrag vom 18.01.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks Hermann-Löns-Straße 24 in 69181 Leimen, Ortsteil St. Ilgen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 18.01.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 15.01.2024).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke verwendet werden. Insgesamt werden zwei Ausfertigungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie

[1] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Digitalversion im PDF-Format erzeugt.

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag: 20.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung: Hermann-Löns-Straße 24
69181 Leimen

Katasterbezeichnungen: Gemarkung St. Ilgen
Flst. 1022 mit 1.304 Gebäude- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von St. Ilgen
Blatt 1814
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
4 Flst. 1022

Grundbuchausdruck vom: 15.01.2024
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freiste-

henden, eingeschossigen teilunterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

20.02.2024
Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- die Schuldner
- die Sachverständige

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 15.01.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 05.06.2024 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leimen vom 16.07.2020 (bei Einsichtnahme in die Bauakte am 11.04.2024)
- Online-Auskunft Homepage Stadt Leimen zum geltenden Bauplanungsrecht (Bebauungsplan), Abruf vom 24.04.2024
- Anliegerbescheinigung der Stadt Leimen vom

29.04.2024

- Schriftliche Altlastenauskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 15.03.2024
- Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv bei der Stadt Leimen am 11.04.2024:
  1. Az. 197/87 Baugenehmigungsunterlagen zum Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen, im besonderen Bauzeichnungen, Lagepläne, Baubeschreibung, Flächenberechnungen
  2. Az. 2020/0106 VB Baugenehmigungsunterlagen zur Aufstockung des Einfamilienwohnhauses, im besonderen Bauzeichnungen, Lagepläne, Baubeschreibung, Flächenberechnungen
- Grundstücksmarktberichte der umliegenden Städte und Kreise, z.B. Mannheim, Heidelberg u.a.
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2023, BORIS.BW
- Telefonische Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis vom 20.06.2024
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Preis- und Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Rhein-Neckar-Kreis, Bergstraße, Metropolregion Rhein-Neckar etc.

Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Bauantrags- und Baugenehmigungsunterlagen zur Aufstockung (Stand 2020, 2021)
- Aufstellung Modernisierungen bis 2020

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

für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:	Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	nein
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Keine
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht" und Kap. 5.2.3 „Baulasten"
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Baden-Württemberg / Metropolregion Rhein-Neckar, Rhein-Neckar-Kreis
Stadt / Einwohner:	Stadt Leimen / 27.142 Einwohner (Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	1.315 Einwohner/km²
Kaufkraft:	107,7 (Rhein-Neckar-Kreis, 2023, MB Research GmbH Nürnberg)
Arbeitslosenquote:	4,3 % (Rhein-Neckar-Kreis, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Februar 2024)
Einzugsbereich:	Grundzentrum

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Leimen / St. Ilgen
Innerörtliche Lage:	Lage südlich im Stadtteil St. Ilgen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Grundschule im Stadtteil, weiterführende Schule in Leimen oder umliegenden Städten
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Typische Wohngebietsstruktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, kleinere Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, offene Bauweise
Lagequalität:	Gute Wohnlage in St. Ilgen
Immissionen:	Keine
Verkehrsanbindung:	Gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Rhein-Neckar-Region (Bundesautobahnen 5 und 6, Bundesstraßen 3 und 291); nächster S-Bahnhof nördlich gelegen in ca. 3 km (S-Bahnhof St. Ilgen/Sandhausen); diverse Buslinien zur Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, Stadtbahnanschluss in Leimen.
Entfernungen:	Leimen Zentrum: ca. 4 km Sandhausen: ca. 3 km

	Heidelberg: ca. 10 km Flughafen Frankfurt (Fraport): ca. 89 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Generalisiert betrachtet rechteckig, Eckgrundstück, leichte Einkerbung an der Straßenfront wegen dem Straßenverlauf / Gartenausrichtung Südwest
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 6 m (Breite ca. 37) / ca. 36 m
Topographie:	Hängig, starkes Gefälle nach Norden zur Straße

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; größtenteils gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden, kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang von der Hermann-Löns-Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon/Internet, Gas
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 15.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück zum Teil im örtlichen Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Objekt-Nr.: 03349-000, AS Schiesstand, Schützenstr. 34 verzeichnet. Der Standort wurde auf Beweisniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz eingestuft. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Auf der Fläche können Bodenmassen vorliegen, die nicht „unkontrolliert“ abgelagert werden können. Im Folgenden wird im Bestand auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.4.1. Bauteil A – Einfamilienhaus

Objektart:	Freistehendes teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	· 1988 (Jahr der Schlussabnahme) · Baugenehmigung zur Aufstockung des Wohnhauses vom 27.02.2021, Fertigstellung ausstehend
Nutzungsaufteilung:	*Geplant gem. Baugenehmigung:* KG: Kellerräume, Haustechnikräume, Hobbyraum mit Gartenausgang, Flure, Bad. EG: Wohnen, Essen/Küche, Abstellraum, Gästezimmer + Gäste-Bad, Kinderzimmer + Kinder-Schlafzimmer + Bad, WC, Windfang, Diele. DG: Kinderzimmer + Bad, Schlafzimmer, Badezimmer, Galerie.

Rohbau	
Konstruktion:	KG+EG: Massivbauweise (KSV, Beton) DG: Holzständerbauweise.
Gründung:	Betonplatte mit Streifenfundament.
Außenwände:	Zweischaliges Mauerwerk (17,5 cm KS-Mauerwerk, 8 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk). Im DG Holzständerkonstruktion mit Wärmedämmung.
Fassade:	EG Verblendmauerwerk, DG geplant Holzfassade (fehlt zum Stichtag).
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände Mauerwerk (KG/EG) bzw. Holzständerkonstruktion (DG). Verkleidung fehlt.
Decken:	Kellerdecke als Massivdecke. Geschosstreppe als Holzbalkendecke, Verkleidung fehlt.
Treppen:	Kellertreppe aus Beton, Geschosstreppe ins DG fehlt (geplant als offene Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Holz).
Dach:	Holz-Pultdächer als Sparrendächer mit Eindeckung in Tondachziegeln, Faserdämmung und OSB-Platten, Dachentwässerung fehlt.

Ausbau	
Elektroinstallation:	Leitungen 2021/2022 komplett erneuert und auf Smarthome aufgerüstet. Zentraler Zählerschrank im Kellergeschoss. Photovoltaikanlage.
Heizung:	Ursprünglich elektrische Fußbodenheizung (Strom), geplant lt. Baugenehmigung Luft-Wasser-Wärmepumpe.
Sanitäre Installation:	fehlen (auch Wasser-/Abwasserinstallationen)
Fenster:	Holzfenster mit Dreifach-Isolierverglasung, tlw. bodentiefe großflächige Fensterelemente, tlw. Schiebetüren, im DG elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden.
Türen:	Hauseingangstüren als Vollholztür mit Glasausschnitten, Wohnungsinnentüren fehlen.

Bodenbeläge:	fehlen
Innenwände und -decken:	fehlen

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Außentreppen, Wintergarten.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Gepflasterte Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen, geflieste Terrasse, ansonsten hauptsächlich Rasen.
Gartengestaltung:	Terrassenförmig angelegter Gartenbereich, Sträucher, Hecken, vereinzelt Bäume.
Einfriedung:	Stahlgitterzaun.
Sonstiges:	Geräteschuppen.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Wohnhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag mit Ausnahme der Erdgeschossfassade im Wesentlichen im Rohbauzustand. Die am 27.02.2021 genehmigte Aufstockung kam ca. ein Jahr später zum Stillstand. Dabei wurde neben dem Innenausbau die Außenhülle im Bereich des aufgestockten Dachgeschosses nicht geschlossen.
Bauschäden:	Die rückseitige Holzterrasse ist marode und einsturzgefährdet. Seitens der Eigentümer wurden darauf hingewiesen, dass ein Eckfenster im Schlafzimmer DG nicht korrekt eingebaut war, so dass hier Wasser eingetreten ist. Der Schaden ist zwischenzeitlich behoben. Ansonsten waren abseits üblicher Abnutzungserscheinungen (im Wesentlichen Außenanlagen) aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme keine Bauschäden erkennbar.

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von St. Ilgen Blatt 1814 befinden sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragungen:

Lfd. Nr. (2)
Belastet ist der ½ Anteil Abteilung I lfd. Nr. 2.1 (XXX): Veräußerungsverbot gemäß § 111h Abs. 1 S. 1 StPO, § 136 BGB für das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Staatsanwaltschaft Mannheim.

Mit der Eintragung des Veräußerungsverbots wird dem Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 2.1 das Recht genommen, über sein Grundstück bzw. seinen Anteil frei zu verfügen, es zu veräußern. Im fehlt die Verfügungsbefugnis. Da es lediglich gegenüber ihm als Person wirkt, kann die Verfügungsbeschränkung zwar eine Veräußerung verhindern, ein Einfluss auf den Verkehrswert ist aber nicht gegeben.

Lfd. Nr. (3)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Heidelberg vom 05.10.2023 (1 K 133/23).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Hermann-Löns-Straße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Gas
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 29.04.2024 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender

Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht, Kanalbaukostenbeiträge werden über die laufenden Abwassergebühren finanziert. Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Leimen (Bürger-Gis, Abruf 24.04.2024) liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Waldsiedlung“, der folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Allgemeines Wohngebiet
- Anzahl zulässiger Vollgeschosse II
- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 / Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Offene Bauweise

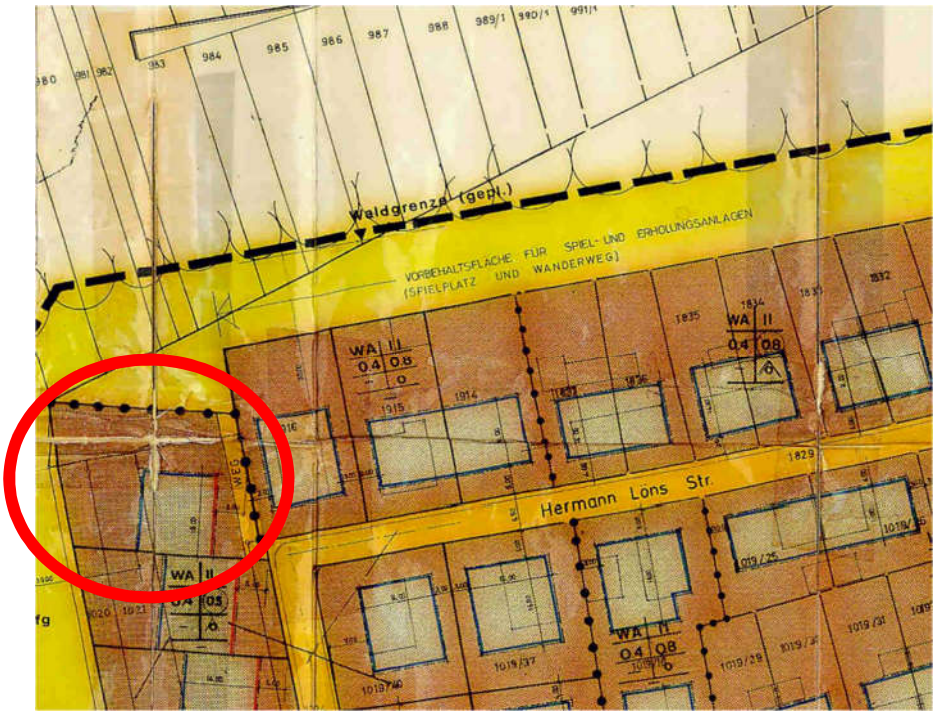


Abbildung 1: Auszug B-Plan "Waldsiedlung"

Die vorhandene bauliche Nutzung kann im Wesentlichen als planungsadäquat eingestuft werden, Baugenehmigungsunterlagen für den Altbau aus 1987/88 sowie der Erweiterung aus 2020/21 haben größtenteils vorgelegen.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichproben-

artig geprüft (Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der Flurkarte). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.2.3. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Leimen vom 16.07.2020 als Untere Baugenehmigungsbehörde besteht keine das Wertermittlungsobjekt Flurstück 1022 betreffende Baulast.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand und ist unbewohnt. Laut Auskunft der Eigentümer existiert kein Mietverhältnis. Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird unterstellt.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist noch nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3-3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

6.2. Marktanalyse

Die Stadt Leimen im südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis weist durch ihre Nähe zu den Großstädten der Metropolregion gute (individual-)verkehrsgeographische Eigenschaften bei gleichzeitig ruhigem ländlich geprägtem Wohnambiente auf. Die Kombination aus zentraler Lage und guter Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region sowie Naherholungsmöglichkeiten bedingt eine allgemein hohe Wohn- und Lebensqualität. Notwendige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, so im Besonderen ärztliche Versorgung, Schulen und Kindergärten sind ebenso vorhanden wie Gastronomie und Vereinsleben. Auch die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung (Odenwald, Sandhäuser Dünen, Naturschutzgebiet Zugmantel-Bandholz) machen Leimen für Berufspendler und Familien so beliebt.

Die Nachfrage nach Eigenheimen in der Metropolregion ist zwar konstant hoch, aktuell sind allerdings erhebliche Einschränkungen aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Der Zinsanstieg innerhalb der letzten 3 Jahre auf aktuell rd. 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Die Gutachterausschüsse in der Metropolregion verzeichnen hier stark gesunkene Transaktionszahlen am

Wohnimmobilienmarkt, die abgeschlossenen Verkäufe weisen in guten Lagen geringere Preiseinbrüche auf als in weniger guten Lagen. Grundsätzlich besteht jedoch aufgrund der gestiegenen Baupreise und des Fachkräftemangels gerade bei sanierungsbedürftigen Objekten käuferseitig ein größerer Verhandlungsspielraum als in Zeiten niedriger Zinsen.

Die Marktgängigkeit der gegenständlichen Immobilie wird unter Berücksichtigung Lage- und Objekteigenschaften mit Blick auf die aktuelle Immobilienmarktlage als durchschnittlich eingestuft. Einerseits ist die Wohnlage äußerst beliebt, andererseits ist aufgrund der Gebäudegröße und des vorhandenen Fertigstellungsstaus mit einem hohen Investitionsvolumen zu rechnen. Der potentielle Käuferkreis ist daher vornehmlich im solventen Eigennutzerbereich einzuordnen.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren
Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts
In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);

- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Nach telefonischer Rückmeldung der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis war eine Abfrage aus der örtlichen Kaufpreissammlung nicht erfolgreich. Es konnte keine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen selektiert werden. Ferner fehlen auch Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Erfassung von Abweichungen zwischen Vergleichsobjekt und Wertermittlungsobjekt, so dass ein verordnungskonformes Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden kann. Wie bereits im Rahmen der Marktanalyse (Abschnitt 6.2) beschrieben, handelt es sich um eine vornehmlich zur Eigennutzung konzipierten Immobilie. Daher wird zur Ableitung des Verkehrswerts auf das Sachwertverfahren abgestellt. Das Ertragswertverfahren dient der Plausibilisierung.

7.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	**Bewertungsgrundstück**
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, II Vollgeschosse
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG BW
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen teilweise im Ort fußläufig erreichbar - Ruhiges naturnahes Wohnumfeld - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 1.304 qm, Grundstückstiefe i.M. 36 m - Zuschnitt generalisiert betrachtet rechteckig, Gartenausrichtung Südwest

Der Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2023 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungs-art	Ergänzung zur Art der Nutzung	Tiefe [m]
600	Baureifes Land	frei	Wohnbaufläche	Ein- und Zweifamilien-häuser	40

Das Bewertungsgrundstück weist hat mit ca. 36 m eine etwas geringere Tiefe als das Bodenrichtwertgrundstück, ist jedoch durch seine große Breite von ca. 37 m und einer Fläche von > 1.300 qm deutlich größer als die üblichen Wohnhausgrundstücke in der Bodenrichtwertzone. Der örtliche Gutachterausschuss gibt keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten heraus. In Anlehnung an vergleichbare Auswertungen benachbarter Gutachterausschüsse, überregionaler Auswertungen und Fachliteratur wird ein Abschlag von 5% auf den Bodenrichtwert vorgenommen:

600 €/qm x 0,95 = 570 €/qm.

Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Grundstück	1.304 qm	x	570 €/qm	=	743.280 €
Gesamt	**1.304 qm**				**743.280 €**

7.5. Sachwertverfahren

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bun-

desamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV/2023) beträgt 160,6 bezogen auf die Basis 2015 =100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 90,0.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** (§ 36 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)).

Bauteil A – Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01/1.21	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Teilunterkellerung, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, gehobener Gebäudestandard (Bezug NHK 2010)
Normalherstellungskosten:	1.040 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche[2]:	411 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

[2] Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **70 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die gegenständliche Immobilie wurde 1988 errichtet, im Jahr 2021 wurde mit der Aufstockung des Dachgeschosses begonnen. Im Zuge dessen wurde der gesamte Wohnbestand entkernt, die Ausbauarbeiten sind zum Wertermittlungsstichtag nicht fertiggestellt. Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Beseitigung des Fertigstellungsstaus unterstellt. In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – wird unter Berücksichtigung der unterstellten Renovierungs- und Fertigstellungsmaßnahmen und eines umfassenden Modernisierungsgrads eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **60 Jahren** angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit 1,0 ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 6% des Gebäudezeitwertes.

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs					
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.02/1.22 (Teilkeller, EG, DG nicht ausg.)				
Tatsächliches Baujahr	1988	Gebäudealter			35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer			60 Jahre
BGF - Ansatz					411 qm
NHK- Ansatz					1.040 €/qm
Anpassungen					
Anpassung Baupreisindex Bund					
Für das Basisjahr	90,0				
Zum Stichtag: 02/2024	160,6			×	1,78
					1.851 €/qm
Herstellungskosten		1.851 €/qm	**x** 411 qm	**=**	**760.761 €**
Wertminderung wegen Alters					
Methode	Linear	(14,0%)		-	106.507 €
Sachwert Wohnhaus					**654.254 €**
Zusammenstellung					
Sachwert Wohnhaus					654.254 €
Zeitwert der Außenanlagen		6%		+	39.255 €
Bodenwert				+	743.280 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert					**1.436.789 €**

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei

etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt" der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden" oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen" basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen" gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten" oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG", vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine eigenen Sachwertfaktoren ab, so dass auf die vorhandenen Daten der umliegenden größeren Städte und Gemeinden zurückgegriffen werden muss:

Nr.	Quelle	Bezug	Ansatz i.M.
(1)	Grundstücksmarktbericht Mannheim 2022	Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwertniveau 560-910 €/qm, vorläufiger Sachwert ca. 750.000 € Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwertniveau 420-540 €/qm, vorläufiger Sachwert ca. 900.000 € *-für höhere vorläufige Sachwerte wurden keine Faktoren empirisch ermittelt-*	1,1 1,2
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023 (Auswertung 2022)	Sachwertfaktoren freistehende Zweifamilienhäuser, mittlere Lageklassen	1,0
(3)	Grundstücksmarktbericht 2023 Gemeinsamer Gutachterausschuss Bruchsal	Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, vorläufiger Sachwert ca. 750.000 €	1,1
(4)	Marktdatenshop Sprengnetter Stichtag 01.10.2023	Sachwertfaktor, freistehendes EFH/ZFH, Lagebezogene Abfrage Hermann-Löns-Str. 24 Leimen, vorl. Sachwert ca. 1.400.000 €	0,9

Grundsätzlich ist eine direkte Übertragung der Ansätze nicht möglich. Zum einen sind die zu den Großstädten abweichenden Lageeigenschaften zu berücksichtigen, zum anderen sind die speziellen Objekteigenschaften des Wertermittlungsobjekts (villenartiges Einfamilienhaus, Gebäudealter/Modernisierungsgrad, Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück, Wohnfläche, Mikrolage u.v.m.) sachverständig zu bewerten. Die o.g. Angaben beziehen sich sämtlich auf deutlich niedrigere vorläufige Sachwerte. Grundsätzlich handelt es sich hier um eine (nach Fertigstellung) hochwertige Immobilie, die aufgrund des erhöhten Investitionsvolumens zwar einen eingeschränkten

Käuferkreis, weniger aber signifikante Preiseinbußen erwarten lässt. Unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Gebäudegröße und -struktur inkl. der neuwertigen bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie der Höhe des vorläufigen Sachwerts von ca. 1.430.000 € und der Kapital- und Immobilienmarktlage zum Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **0,9** (-10%) gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	**1.436.789 €**
Sachwertfaktor	90%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	**1.293.110 €**

7.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

7.6.1. Wohn- und Nutzflächen

Eine offizielle Wohnflächenberechnung zum Bauantrag 2021 hat zwar nicht vorgelegen, wohl aber bemaßte Grundrisspläne, die anhand eines graphischen Abgriffs der Gebäudeaußenmaße hinreichend plausibilisiert und in der Gutachtenanlage zusammengestellt wurde. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich demnach auf **rd. 220 qm**.

Hinweis:
Die oben abgeleitete Fläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung und ist somit ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung eines marktüblich erzielbaren Rohertrags zu verwenden.

7.6.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Die Stadt Leimen verfügt über keinen eigenen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. So muss näherungsweise auf folgende Angaben zurückgegriffen werden. Dabei handelt es sich teilweise nicht um Mieten in Ein- und Zweifamilienhäusern:

Quelle	Datum	Ortsübliche Vergleichsmiete	Erläuterungen
Mannheimer Mietspiegel	2023/24	Ca. 11,40 €/qm	Wohnung, 150 qm Wfl. (*größte ausgewertete Wohnfläche*), Baujahrsgruppe 2010-2017, gehobene Ausstattung (Bad, Böden, Heizung u.a., mittlere Lage)
Preisspiegel Sprengnetter	01.01.2023	Ca. 11,06 €/qm	Durchschnittliche Vergleichsmiete Haus auf PLZ-Ebene 69181, Baujahre ab 2016, Wfl. ab 150 qm

Unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnitts und der -größe, des (fiktiv) kernsanierten Zustands des Bestands sowie der neuwertigen Aufstockung, der Mikrolage in Leimen verbunden mit dem vorhandenen Angebot vergleichbarer Flächen in der näheren Umgebung sowie der Möglichkeit der Neuvermietung wird auf eine marktüblich erzielbare Miete von **12,50 €/qm** abgestellt.

Für die in der Einfahrt gelegenen Außenstellplätze wird ein Mietzins von **30,00 €/Stk.** und Monat angesetzt.

Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bezeichnung	Wohnfläche	Miete pro m²/Stk.	Miete gesamt
Wohnhaus	220 qm	12,50 €/qm	2.750,00 €
Stellplätze	2	30,00 €/Stk.	60,00 €
Gesamt	**220 qm**		**2.810,00 €**

also jährlich

2.810,00 € x 12 = 33.720 €

7.6.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Wohnen:	351 €/Stk.
Verwaltungskosten Stellplätze:	46 €/Stk.
Instandhaltungskosten Wohnen:	13,80 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Stellplätze:	60 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.6.4. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt

marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden derzeit noch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet, auch hier wird auf entsprechende Faktoren der umliegenden Städte bzw. bundesweite Durchschnittswerte sowie Fachliteratur zurückgegriffen.

Nr.	Quelle	Liegenschaftszins	Erläuterungen
(1)	Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023 (Auswertung 2022)	3,7%	EFH/ZFH (alle Anbauarten), RND 20-40 Jahre ***-keine Auswertung möglich für RND 41-65 Jahre-***
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023 (Auswertung 2022)	0,29% (+/- 1,12%)	EFH freistehend, Lageklasse 3
(3)	IVD-Wohnpreisspiegel 2023	1,0-3,5%	EFH freistehend, bundesweiter Durschnitt

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen**. Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage + + • Aufwendige Ausstattung + + • Eigennutzung oder bezugsfrei + • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus	• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Unter Berücksichtigung der o.g. Lage- und Objekteigenschaften, einerseits der beliebten und hochpreisigen Wohnlage im südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis andererseits der leicht einschränkenden Topographie, der Belichtung von Grundstück und Wohnhaus, des (unterstellt) modernisierten und aufgestockten Gebäudebestands mit gehobener Ausstattung wird im vorliegenden Fall ein Ansatz im mittleren Bereich von **2,0%** gewählt.

Gewählte Wertermittlungsparameter					
Liegenschaftszins	2,00%				
Restnutzungsdauer	60 Jahre				
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	34,76				
Bodenwertanteil	743.280 €				
davon Bodenwertverzinsung	743.280 €				
Jahresrohertrag					**33.720 €**
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag					
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk.	x	351 €/Stk.	=	351 €
Verwaltungskosten Stellplätze	2 Stk.	x	46 €/Stk.	=	92 €
Instandhaltungskosten Wohnen	220 qm	x	13,80 €/qm	=	3.036 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	2 Stk.	x	60,00 €/Stk.	=	120 €
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags			=	674 €
Summe Bewirtschaftungskosten					**4.373 €**
Jahresreinertrag					**29.347 €**
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,00%	x	743.280 €	-	14.866 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					**14.481 €**
Kapitalisierung					
Ertragswert der baulichen Anlagen	34,76	x	14.481 €	=	**503.360 €**
Bodenwertanteil				+	**743.280 €**
Vorläufiger Ertragswert					**1.246.640 €**

Mit einer Abweichung von ca. 3,6% zum vorläufigen marktangepassten Sachwert werden die gewählten Bewertungsparameter hinreichend plausibilisiert.

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Fertigstellungsstau

Die Wertminderung aufgrund eines Renovierungs- bzw. Fertigstellungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Verordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten[3,4]. Zudem ist zu berücksichtigten, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

[3] FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

[4] vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Um das Wohnhaus als solches am Markt unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ausstattungsstandard-Anforderungen nachhaltig zu platzieren, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Einbau von Boden- und Wandbelägen
- Einbau von Sanitäranlagen
- Fertigstellung der Dacherneuerung (Dachstuhl, Eindeckung und Dämmung sind abgeschlossen)
- Fertigstellung Erneuerung Elektroinstallation
- Erneuerung und Einbau von Innen- und Außentüren
- Fertigstellung Außenfassade Bereich Dachgeschoss
- Einbau einer neuen, gesetzeskonformen Heizungsanlage
- Ertüchtigung von Außenanlagen

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens können keine detaillierten Aussagen über Umfang und Kosten der Fertigstellungskosten getroffen werden, dies obliegt entsprechenden Bausachverständigen. Vielmehr wird hier – entsprechend der Mechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – eine Wertminderung in Ansatz gebracht, die ein potentieller Käufer im Zuge seiner Kaufpreisbildung als Risikoabschlag auf Basis überschlägig geschätzter Pauschalansätze einpreisen wird. Bei vergleichbaren Renovierungen, die sowohl mit der Wohnnutzung als auch dem Zustand vergleichbar sind, entstehen unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels und eines Risikozuschlags erfahrungsgemäß Kosten i.H. von mindestens 1.300 €/qm Wfl., mithin rd. 286.000 €. Unter Berücksichtigung der Dringlichkeit der Fertigstellung wird daher im vorliegenden Fall eine Wertminderung von **250.000 €** in Abzug gebracht werden.

vorläufiger marktangepasster Sachwert		**1.293.110 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Fertigstellungsstau	-	250.000 €
Sachwert		**1.043.110 €**
	rd.	**1.040.000 €**

Vorläufiger Ertragswert		**1.246.640 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Fertigstellungsstau	-	250.000 €
Ertragswert		**996.640 €**
	rd.	**997.000 €**

8. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgendem Ergebnis:

Sachwert	1.040.000 €
Ertragswert	997.000 €

Die beiden Verfahren führen mit einer Abweichung von ca. 4,1% vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes, im vorliegenden Fall insbesondere der Ungenauigkeit der Nettokaltmiete für derartige Einfamilienhäuser, zu sich bestätigenden Ergebnissen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 für das Wertermittlungsobjekt Hermann-Löns-Straße 24 in 69181 Leimen, Gemarkung St. Ilgen Flurstück 1022 ermittelt zu

rd. 1.000.000 €
(in Worten: eine Millionen Euro)

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 20.06.2024

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4: Grundrisspläne 2021
Anlage 5: Wohnflächenzusammenstellung
Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

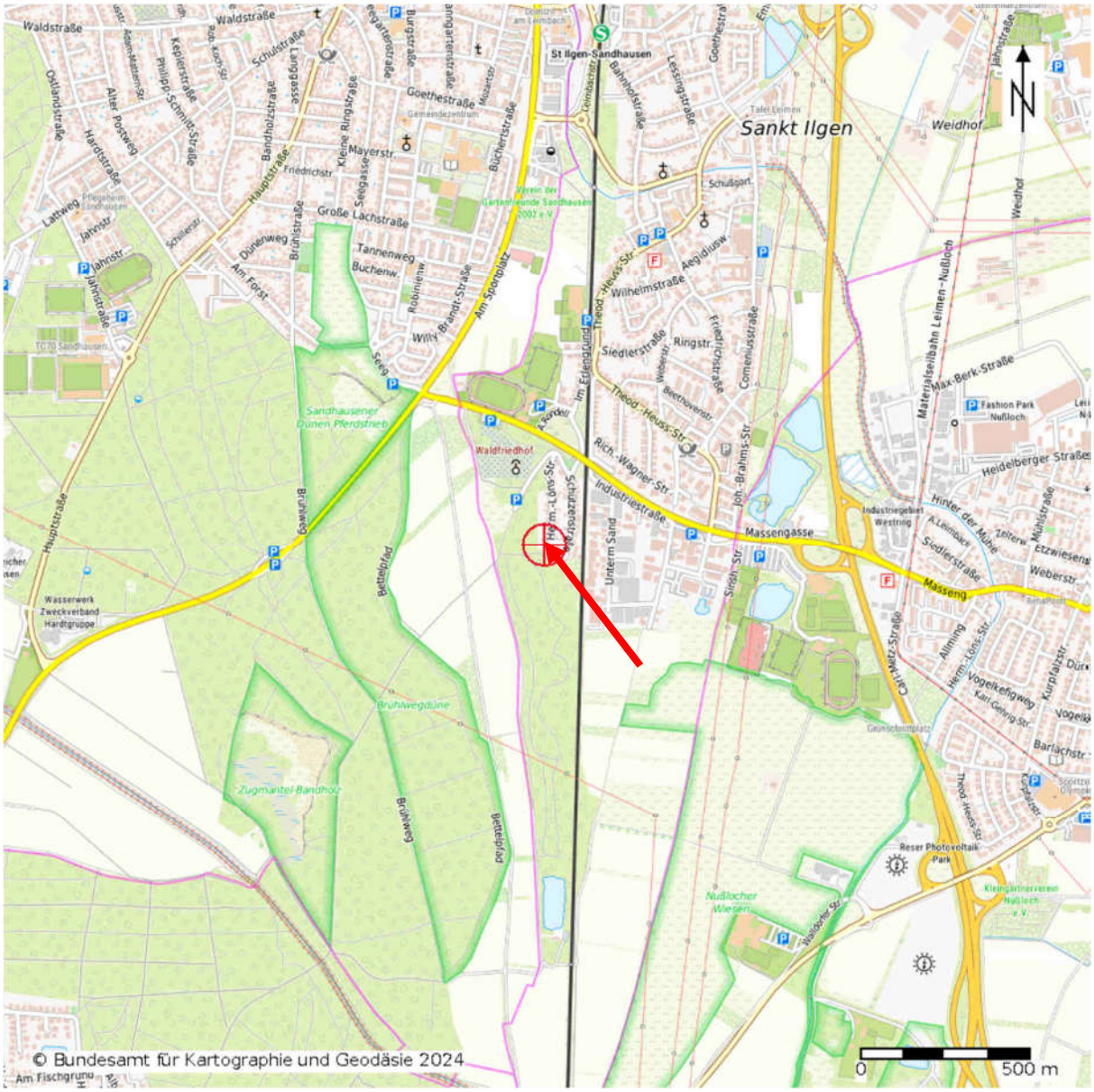
Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsgenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	26.03.2024
Maßstab:	1:250.000



Quelle:	TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf www.bkg.bund.de
Aktualität:	26.03.2024
Maßstab:	1:20.000

1 K 133/23 Flurkarte

GEOPORTAL Baden-Württemberg

Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden. Des Weiteren gelten die Nutzungsbedingungen des Geodatenviewers des Geoportal-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Druckdatum: 05.06.2024

Maßstab: 1:1000

ANLAGE 4: Grundrisspläne 2021

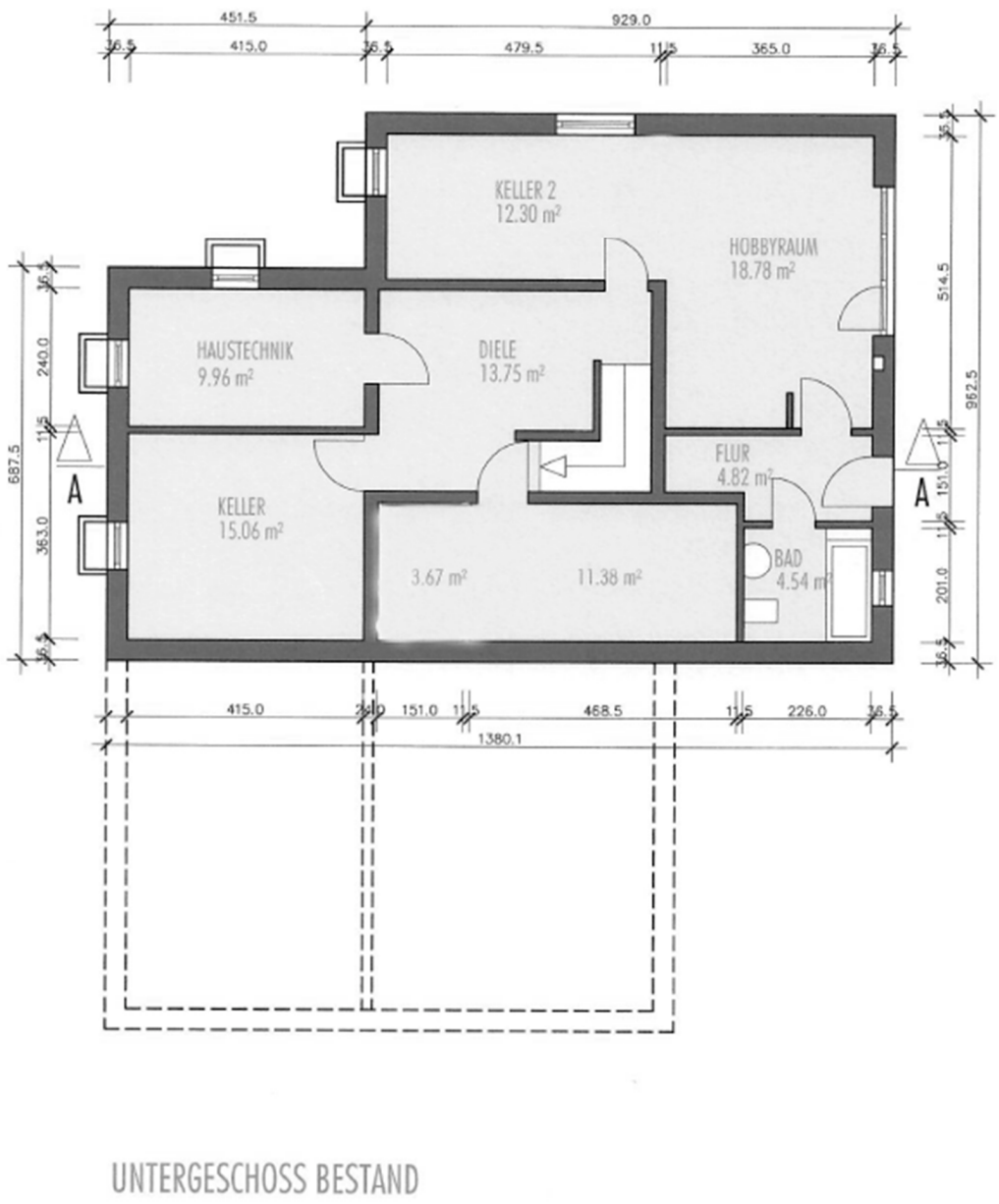


Abbildung 2: Grundriss Kellergeschoss

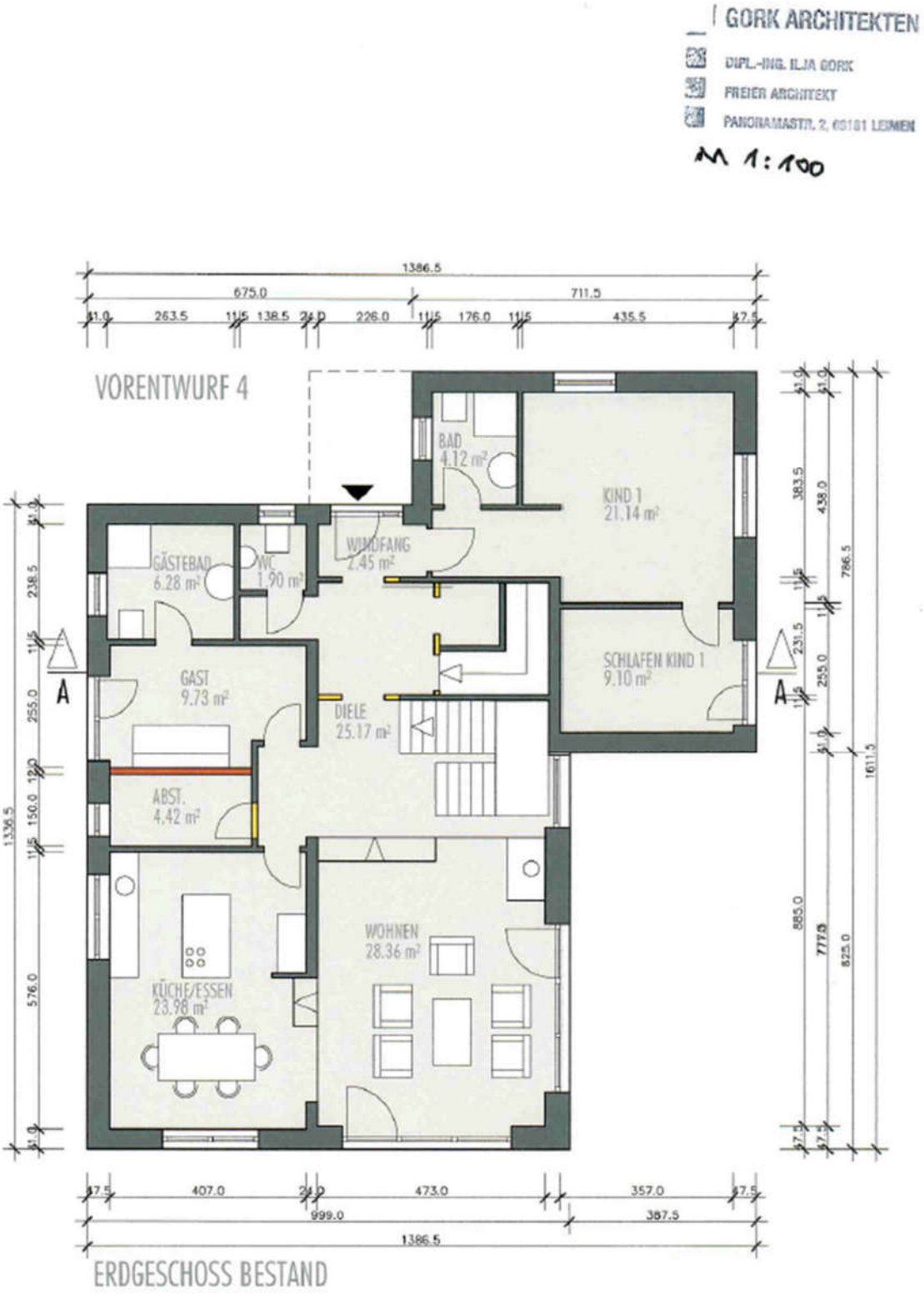


Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss

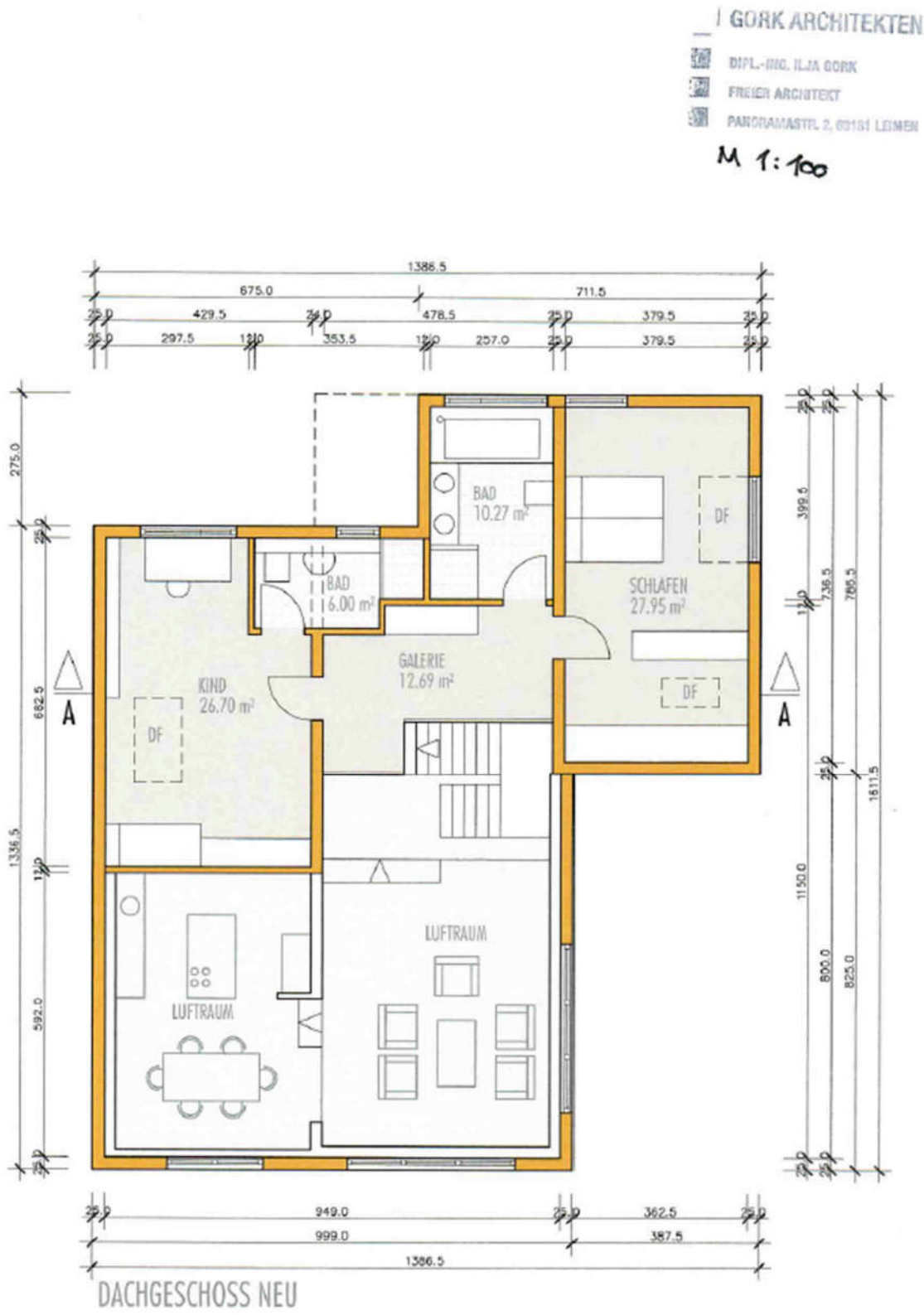
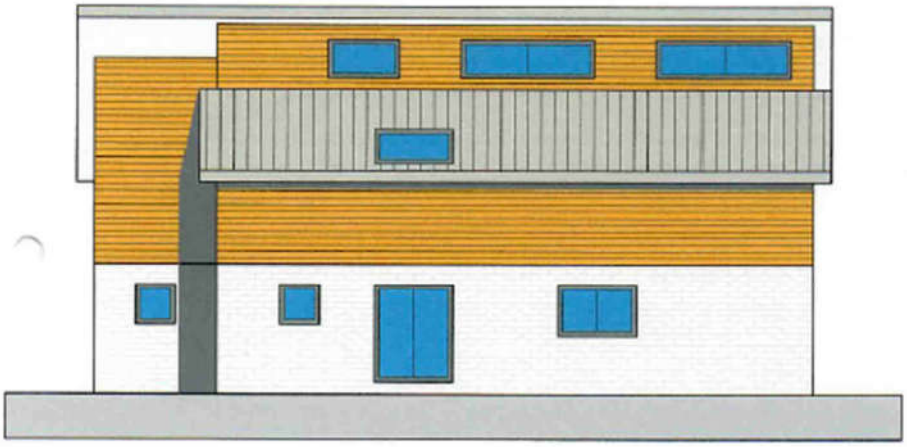


Abbildung 4: Grundriss Dachgeschoss

OHNE MASSTAB!



ANSICHT NORD WEST

ANSICHT SÜD OST

Abbildung 5: Ansichten

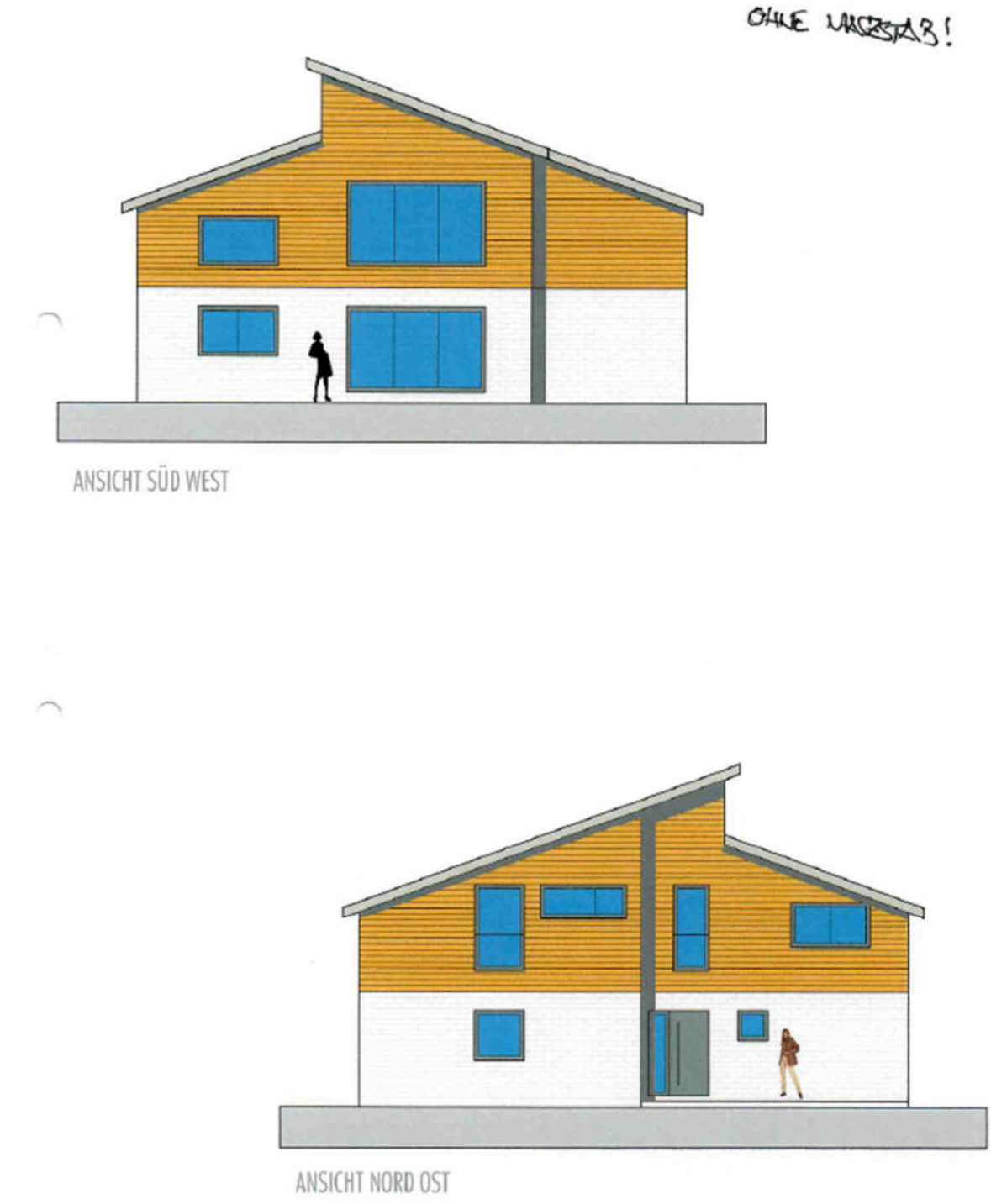
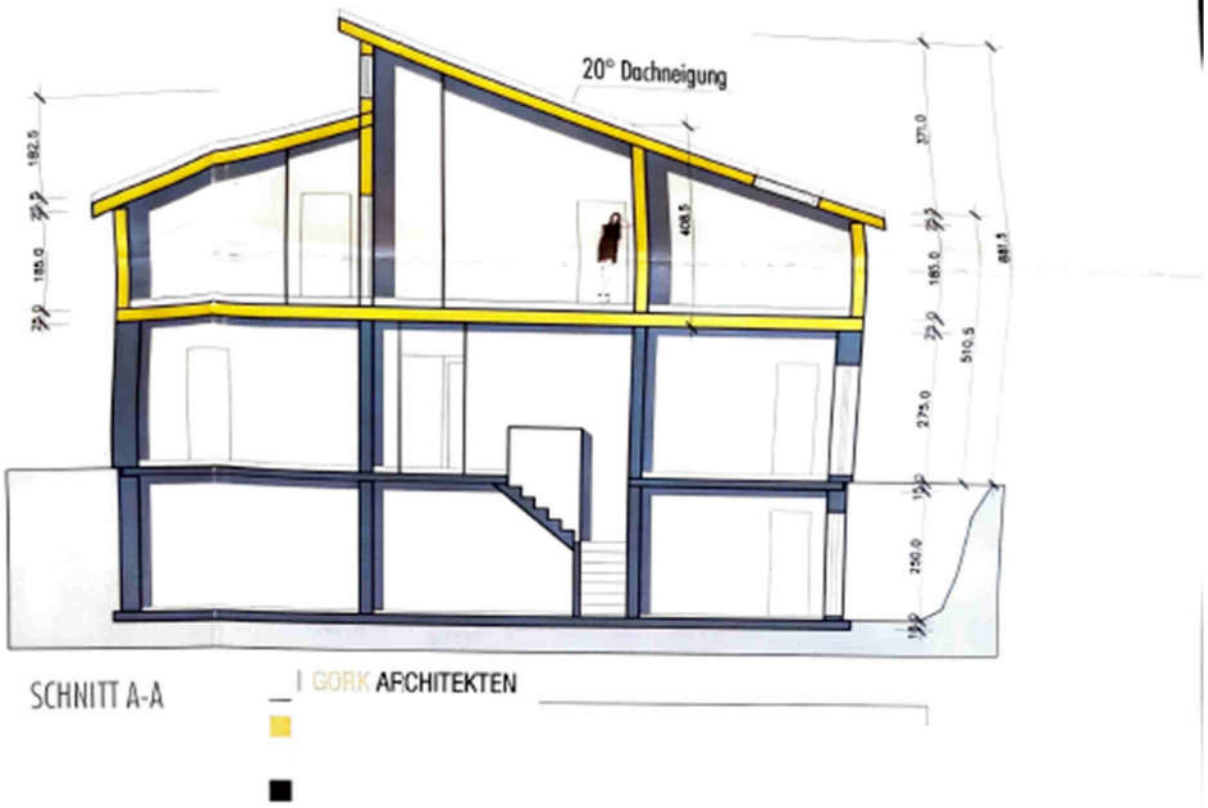


Abbildung 6: Ansichten



LEGENDE:
- BESTAND
- ABRISS
- MAUERWERK
- HOLZ NEU

BAUANTRAG

AUFSTOCKUNG EINES EINFAMILIENHAUSES
HERMANN-LÖNS-STR. 24 69181 LEIMEN
FLURSTÜCK NR.: 1022

GRUNDRISSE ANSICHTEN SCHNITT Änderung:	DATUM/GEZ 19.11.2020 IG
	MASSTAB 1: 100
	PLAN 01
BAUHERR:	
PLANUNG:	

Genehmigt
Leimen, den 27. FEB. 2021
Stadtverwaltung Leimen
– Bauordnungsamt –

Abbildung 7: Schnitt

ANLAGE 5: Wohnflächenzusammenstellung

	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Faktor	Fläche [qm]
Erdgeschoss				
Küche/Essen				23,98
Wohnen				28,36
Diele				25,17
Abst.				4,42
Gast				9,73
Gästebad				6,28
WC				1,90
Windfang				2,45
Bad				4,12
Kind 1				21,14
Schlafen Kind 1				9,10
Summe EG				**136,65**
Dachgeschoss				
Kind				26,70
Galerie				12,69
Bad				6,00
Bad				10,27
Schlafen				27,95
				83,61

Zusammenfassung	
Bezeichnung	**Fläche [qm]**
Erdgeschoss	136,65
Dachgeschoss	83,61
Gesamt	**220,26**

Anmerkung:
Die vorstehend aufgeführten Flächenangaben wurden den genehmigten Baueingabeplänen zur Aufstockung des Einfamilienhauses entnommen, die Außenmaße wurden wiederum durch graphischen Abgriff aus der digitalen Flurkarte hinreichend plausibilisiert. Die ermittelten Wohnflächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung, sondern wurden ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit zusammengetragen.

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil A - Wohnhaus

Bauteil A - Wohnhaus: Bruttogrundfläche

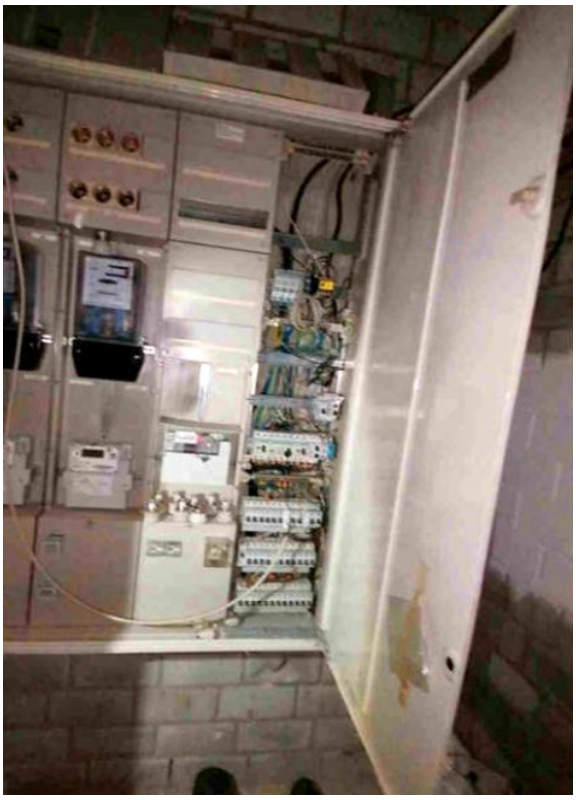
	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	9,625	13,800	1,000	132,83
	4,515	2,750	-1,000	-12,42
Summe KG				**120,41**
Erdgeschoss				
	13,865	16,115	1,000	223,43
	3,875	8,250	-1,000	-31,97
	2,750	6,750	-1,000	-18,56
Summe EG				**172,90**
Dachgeschoss				
	13,865	16,115	1,000	223,43
	3,875	8,250	-1,000	-31,97
	2,750	6,750	-1,000	-18,56
abzgl. Luftraum Wohnzimmer	5,920	4,780	-1,000	-28,30
abzgl. Luftraum Küche/Essen	5,920	4,535	-1,000	-26,85
Summe DG				**117,75**

Zusammenfassung BGF	
Summe KG	120,41
Summe EG	172,90
Summe DG	117,75
Summe BGF	**411**

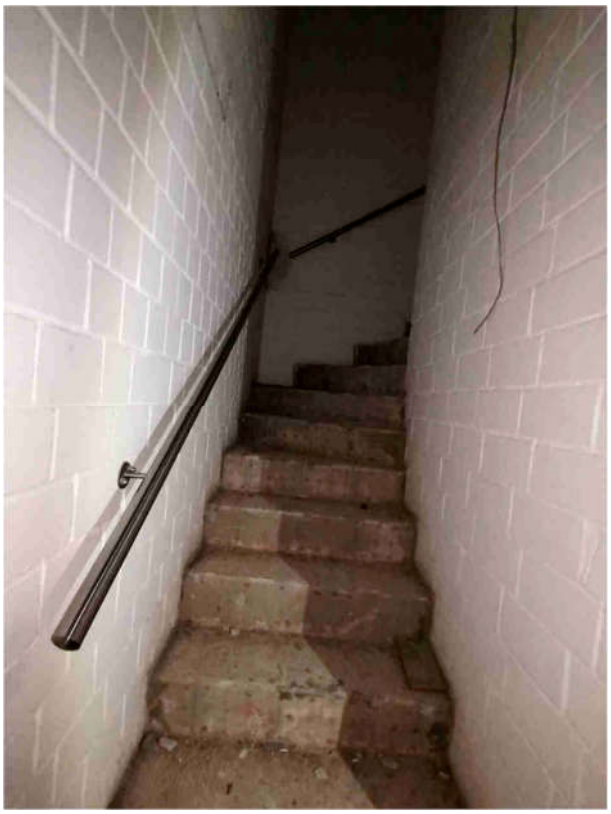
Anmerkung:
Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (Stand 19.11.2020, genehmigt 27.02.2021). Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert.

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts

Aufnahme 1: Hobbyraum KG



Aufnahme 2: Sicherungskasten



Aufnahme 3: Kellertreppe

Aufnahme 4: Nordansicht

Aufnahme 5: Nordwestansicht

Aufnahme 6: Südwestansicht

Aufnahme 7: Südansicht mit Zugang Wohnhaus EG und KG