

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten-Nr.:
24.029

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

3 K 14/24



Ort:

76351 Linkenheim-Hochstetten

Straße:

Hauptstraße 120

Objektart:

**Einfamilienwohnhaus mit Anbau
und Scheune auf Flst. Nr. 1793/2**

Wertermittlungsstichtag: **25.09.2024**

**ANTEILIGER VERKEHRSWERT
(MARKTWERT) FÜR 1/2 ANTEIL
198.000EUR**

In Worten: Einhundertachtundneunzigtausend Euro

GESAMTVERKEHRSWERT 396.000EUR

-dem Sachverständ. wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht-

Das Gutachten besteht aus 40 Seiten und 5 Anlagen mit 6 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	16
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	32
6.5 Verkehrswert	37
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	39
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	40
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Lageplan M 1 : 500	1
Anlage 3: Stadtplan M 1 : 20.000	1
Anlage 4: Fotografien vom Bewertungsobjekt	2
Anlage 5: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau (Gebäude 1) sowie eine Scheune (Gebäude 2)		
Wertermittlungsstichtag	25.09.2024		
Flst.Nr.	1793/2		
Grundstücksgröße	854 m²		
Vermietbare Fläche	Wohnfläche	-überschlägig ca.-	112,00 m²
Bruttogrundfläche	Einfamilienhaus		214,50 m²
	Scheune		85,50 m²
Baujahr	Einfamilienhaus	Nicht bekannt, vermutlich um 1925	
	Scheune	Nicht bekannt, vermutlich um 1925	
Jahres-Rohertrag	12.576 EUR		
Bewirtschaftungskosten	19,90%		
Liegenschaftszinssatz	0,75%		
Vervielfältiger	16,78		
Restnutzungsdauer (in Jahren)	18		
Bodenwert	334.950 EUR		
Sachwert	450.304 EUR		
Ertragswert	436.449 EUR		
Verkehrswert (Marktwert)	396.000 EUR		
Wert pro m² Wohnfläche	3.536 EUR		
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	31,49		
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	3,18%		
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	2,54%		
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	2.991 EUR		

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: **3 K 14/24**

Beschluss: Vom 14.03.2024

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 14.03.2024 (3 K 14/24).

Ort: **76351 Linkenheim-Hochstetten**

Straße: **Hauptstraße 120 (Ortsteil Hochstetten)**

Flst.Nr.: 1793/2

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 12.09.2024 und 25.09.2024

Teilnehmer: Den ursprünglich anberaumten Termin am 22.05.2024 hat der Schuldner aufgrund eines Reha-Aufenthalts verschoben. Am 12.09.2024 war offenbar niemand zu Hause; jedenfalls öffnete niemand dem Sachverständigen die Türe/das Hoftor. Zum Termin am 25.08.2024 teilte der Eigentümer dem Sachverständigen am Hoftor mit, dass er keine Innenbesichtigung erlaubt (auch keinen Zutritt in den Hof). Der Sachverständige konnte somit nur eine Außenbesichtigung von der Straße aus durchführen.

Wertermittlungstichtag:**25.09.2024**

(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:**25.09.2024**

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen**Vom Auftraggeber übergebene****Unterlagen:**

- Grundbuchauszug vom 04.03.2024
- Beschluss vom 14.03.2024

**Erhebungen des
Sachverständigen:**

- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe (Am für Umwelt und Arbeitsschutz) vom 18.09.2024 bzgl. Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
- Schriftliche Auskunft des Bauamtes Linkenheim-Hochstetten vom 19.09.2024 bzgl. Baulasten und Anfrage Bauakten
- Schriftliche Auskunft des Baurechtsamtes Linkenheim-Hochstetten vom 24.09.2024 bzgl. Denkmalschutz
- Recherchen (Akteneinsicht) am 10.10.2024 im Generallandesarchiv Karlsruhe
- Auskunft bzgl. Bebauungsplan, abgerufen über die Homepage der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten; Flächennutzungsplan über "<https://www.nachbarschaftsverband-karlsruhe.de/b2/fnp2030.de>"
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Bürgermeisteramts Linkenheim-Hochstetten (Rechnungsamt) vom 16.09.2024 bezüglich Erschließungs- und Anliegerbeiträge
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 16.09.2024
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen**Datum:**

Vom 04.03.2024

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 1 eingetragen:

1.1 xxxxx

1.2 xxxxx

Grundbuch von:

Hochstetten (Gemeinde Linkenheim-Hochstetten)

Amtsgericht:	Maulbronn
Gemarkung:	Hochstetten
Blatt:	Nr. 12436
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> Flst. Nr. 1793/2, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 120 mit einer Größe von: 854 m ²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 13.02.2023 (3 K 14/24). Eingetragen auf den 1/2 Anteil des xxxxx Abt. I lfd.Nr. 1.1 (MAU061/55/2024) am 04.03.2024.
Wertung der Eintragungen:	Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung. Im übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt. Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan	Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 Baugesetzbuch (Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Gemischte Baufläche (gemäß Flächennutzungsplan)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Entsprechend der Baunutzungsverordnung und § 34 BauGB
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Bau- und Liegenschaftsverwaltung Linkenheim-Hochstetten vom 19.09.2024 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Linkenheim-Hochstetten vom 24.09.2024 steht das Objekt nicht unter Denkmalschutz.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Vom Sachverständigen wurden Recherchen zu Bauplänen durchgeführt. Weder im Bauamt Linkenheim noch im Landratsamt Karlsruhe sind Bauakten zum Objekt vorhanden. Eine Recherche beim Generallandesarchiv in Karlsruhe ergab eine Baugenehmigung von 1930 für den Anbau eines Schweinestalls, bei dem es sich offenbar um das richtige Flurstück handelt, aber die Hausabmessungen des Lageplans nicht dem vorhandenen Objekt entsprechen. Bei einer weiteren vorhandenen Baugenehmigung von 1926 scheint es sich nicht um das zu bewertende Objekt zu handeln. Hier ist keine Hausnummer und keine Flurstücksnummer angegeben. Die Schwierigkeit bei Recherchen im Generallandesarchiv liegt darin, dass die Akten nach den Namen der ehemaligen Bauherren archiviert sind und nicht nach (heutigen) Adressen oder Flurstücksnummern. Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Anbaus ist offenbar nicht vorhanden. Ansonsten sind außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Anwesen ist vermutlich eigengenutzt. Auf dem Klingelschild befindet sich der Name des Schuldners sowie ein zusätzlicher Namen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage	Linkenheim-Hochstetten ist eine Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus den Ortsteilen Linkenheim und Hochstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 12.000. Linkenheim-Hochstetten gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt ca. 15 km nördlich von Karlsruhe, ca. 13 km westlich von Bruchsal und ungefähr 37 km südwestlich von Heidelberg.
Wirtschaftsdaten:	Die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbeort in der Nachbarschaft von Karlsruhe. Standortvorteile bieten auch die guten Verkehrsanbindungen, die Stadtbahnverbindung. Ein Teil der Gemarkung fällt auf das Forschungszentrum, das den KIT Campus Nord bildet. In den letzten Jahren entstand in Hochstetten ein neues Gewerbegebiet, direkt an der Bundesstraße 36. Einpendler an den SvB: 63,2 % Auspendler an den SvB: 88,7 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, linkenheim-hochstetten.de)

**Konjunktur (bezogen auf
Baden-Württemberg):**

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 1. Quartal 2024 zurückgegangen. Der indikator gestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung um 3,0 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,5 %. Die BIP-Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr als vorläufig einzuordnen. Auch die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren, wie zum Beispiel die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo Geschäftsklimaindex, stellen für den weiteren Konjunkturverlauf keine Erholung der Südwestkonjunktur in Aussicht.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 1. Quartal um 3,2 % zum Vorjahr sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorquartal. Im selben Zeitraum gingen die preisbereinigten Auslandsumsätze um 7,5 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,9 % im Vergleich zum Vorquartal zurück. Für das 2. Quartal deuten sich im Inland und im Ausland erneute Umsatzrückgänge an.

Am Arbeitsmarkt waren im 1. Quartal durchschnittlich 4,93 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungs pflichtig beschäftigt, 0,6 % mehr als im Vorjahr. Dennoch stieg die Zahl der Arbeitslosen im 1. und im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahr mit jeweils etwas über 10 % an. Die Arbeitslosenquote betrug damit im 2. Quartal 4,1 %. Die Inflationsrate lag im ersten Jahresviertel bei 2,7 % und flachte im 2. Quartal nochmals ab auf 2,0 %, dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank, um Preisstabilität zu gewährleisten.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2024/2 vom Juli 2024)

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Linkenheim-Hochstetten im Zeithorizont 2020 bis 2040 um etwa 0,6 % abnehmen.

Demographietyp: Demographietyp 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.
(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Wohnfläche pro Person in Linkenheim-Hochstetten: 48,5 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Linkenheim-Ho.: 59,6 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im alten Ortsgebiet des Ortsteiles Hochstetten in der Hauptstraße.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:	Mittlere Wohnlage im Ortsgebiet
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Umliegende Bebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, teils vereinzelt Läden in den Erdgeschossen (Bäckerei, Sparkasse usw.)
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt liegt in der Ortsmitte des Ortsteils Hochstetten. Bis zum Rathaus in Linkenheim beträgt die Entfernung ca. 2 km.

Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesstraße 36 verläuft ca. 1 km östlich von Linkenheim-Hochstetten. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung ca. 10 km östlich vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (Bruchsal) ist ungefähr 12 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
ÖPNV:	Bis zur nächsten Stadtbahnhaltestelle (Verbindung nach Karlsruhe) sind es rund 600 m. Der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss befindet sich in Karlsruhe und ist rund 12 km entfernt.
Schulen:	In Linkenheim-Hochstetten gibt es eine Grundschule, eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule und eine Förderschule sowie eine private christliche Schule mit allen Bildungsangeboten.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Linkenheim-Hochstetten vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurig ausgebaute Straße, asphaltiert, mit Gehwegen
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

	Mittlere Wohnlage im alten Ortsgebiet des Ortsteils Hochstetten in einem Mischgebiet.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.linkenheim-hochstetten.de .

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 1793/2 handelt es sich um ein relativ langes, übertiefes, etwa viereckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Zwischen ca. 10 m und ca. 12,50 m
Grundstückstiefe:	Zwischen ca. 70 m und ca. 73,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit Anbau an zwei Seiten bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Die Scheune ist mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenze gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Naturgefahren:	Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des LUBW (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) besteht für das zu bewertende Grundstück keine Gefahr der Überflutung, auch nicht bei extremen Hochwasser (HQextrem). Allerdings grenzt die Zone der Überflutungsgefahr bei extremem Hochwasser direkt nördlich an das Grundstück an (im Gartenbereich). Linkenheim-Hochstetten liegt am Rhein und durch die Rheinauen sind relativ weiträumige Flächen als Überflutungsflächen bei extremem Hochwasser gekennzeichnet. Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimmorisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Wintersturm, Hagel, Hitze, Erdbeben usw. keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei sommerliche Hitze für die Jahre 2041-2070 und stark erhöhte Gefährdung für die Jahre 2071-2098. Eine leicht erhöhte Gefährdung für Erdbeben wird ebenfalls angegeben.
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe (Amt für Umweltamt und Arbeitsschutz) vom 18.09.2024 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Bürgermeisteramts Linkenheim-Hochstetten vom 16.09.2024 sind alle nach der derzeitigen Rechtslage entstandenen Erschließungs- und Anliegerbeiträge (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) erhoben und bezahlt worden.
Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Gas nicht bekannt

Einfriedigung: Zur Straße hin Hoftor aus Metall, teils Grenzbebauung, teils nicht bekannt

Außenanlagen: Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, Rasenfläche, hinter der Scheune nicht bekannt.

Die Außenanlagen befinden sich derzeit in üblichem Unterhaltungszustand (soweit vom Gehweg aus einsehbar).

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück ist ein Stellplatz im Freien vorhanden (Hofffläche).

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. **Das Wohnhaus und die Scheune konnten nicht von innen besichtigt werden! Das Grundstück konnte nur vom Gehweg aus besichtigt werden. Der hintere Bereich des Grundstücks (hinter der Scheune), welcher vom Hof aus nicht einsehbar ist, konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.**

Vom Sachverständigen kann somit keine Gewähr für die Richtigkeit der Baubeschreibung übernommen werden!

Grundlage für die Baubeschreibung sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen (soweit möglich). Bauunterlagen und Baubeschreibungen des Innenausbaus lagen keine vor.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt, soweit nichts anderes vermerkt ist. **Augenscheinlich ist der Anbau (zu Wohnzwecken) ausgebaut. Vom Objekt sind keinerlei Pläne für das Wohnhaus oder den Anbau in den Archiven der Gemeinde, des Landratsamtes und Generallandesarchiv vorhanden. Demnach ist eine neuere Nutzungsänderung oder ein Umbau des Nebengebäudes offenbar baurechtlich nicht genehmigt; neuere Baugenehmigungen lägen ansonsten bei der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten vor.**

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 1793/2 befindet sich ein kleines, eingeschossiges, vermutlich unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem, vermutlich nicht unterkellertem Anbau.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt vom Hof aus auf der Westseite.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

Trotz Recherchen beim Bauamt Linkenheim-Hochstetten, dem Landratsamt und dem Generallandesarchiv waren keine Baupläne des Wohnhauses vorhanden.

Es handelt sich um ein sehr kleines Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 56 m² im EG. Die Wohnfläche wurde überschlägig anhand eines Faktors von 0,8 (WFL/BGF) ermittelt, welcher bei vergleichbaren Objekten im Durchschnitt vorhanden ist und beträgt ca. 45 m². Für das Dachgeschoss wurde anhand des von außen geschätzten Kniestocks und der Dachneigung die Wohnfläche überschlägig auf ca. 30 m² ermittelt.

Der Anbau scheint von außen gesehen zu Wohnzwecken ausgebaut zu sein und hat eine Grundfläche von ca. 46,5 m². Hier wird ebenfalls mit dem Faktor 0,8 die Wohnfläche überschlägig auf ca. 37 m² ermittelt.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses wird somit zusammen auf rund 112 m² geschätzt.

Gebäude 2: Scheune

Alte, eingeschossige, nicht unterkellerte, bauzeitübliche Scheune

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau (ohne Gewähr wegen verweigerter Objektbesichtigung)

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr: Nicht bekannt, vermutlich um 1925

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Erneuerung der Fenster (erscheinen relativ neu)

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Vermutlich unterkellert

Dachausbau: Das Dachgeschoss ist vermutlich zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente: Vermutlich Steinfundamente

Kellerwände: Vermutlich baujahresgemäßes Bruchsteinmauerwerk

Geschosswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Nicht bekannt (vermutlich Holzbalkendecken aufgrund des Gebäudealters)

Dach: Satteldach mit Betondachsteindeckung, Anbau flaches Pultdach

Fassade: Putzfassade

Treppe: Nicht bekannt (vermutlich Holztreppe aufgrund des Baujahres)

Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (relativ neu offenbar)

Rollläden: Kunststoffrollläden

Türen: Nicht bekannt, Haustüre aus Holz

Installation: Nicht bekannt

Heizung: Nicht bekannt

Warmwasserversorgung: Nicht bekannt

Bodenbeläge: Nicht bekannt

Sanitärräume: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Balkone, Terrasse: Keine

Wärmedämmung / Schallschutz /
Brandschutz:

Die bauphysikalischen Eigenschaften erscheinen baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Inwieweit verbesserte Maßnahmen durchgeführt wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Von außen ersichtlich ist, dass die Fenster vor nicht allzu langer Zeit erneuert wurden.

Energetische Beurteilung:

Die energetischen Eigenschaften sind vermutlich nicht mehr zeitgemäß und verbesserungsbedürftig. Eine Innenbesichtigung oder Angaben zwecks Energieausweis wurden dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Es handelt sich um ein kleines, eingeschossiges, vermutlich unterkellertes Einfamilienhaus mit offenbar ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau. Der Grundrisszuschnitt kann nicht beurteilt werden. Baujahrestypisch verfügen derartige ältere kleine Wohnhäuser eher über kleine Sanitärräume und teils Durchgangszimmer.

Baupläne sind gemäß Recherchen in der Gemeinde und in Archiven keine vorhanden.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Von außen ist folgender Renovierungs- und Instandhaltungsstau zu erkennen:

- erhebliche Außenputzschäden vorhanden
- Dacheindeckung scheint erneuerungsbedürftig zu sein

Da dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, wird bei der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass sich das Gebäude innen in befriedigendem, dem Baualter bzw. mit den Jahren teils verbessertem Bauzustand befindet.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Vordach

Sonstiges Zubehör: Nicht bekannt

Gebäude 2:

Scheune

Baujahr: Vermutlich wie das Wohnhaus um 1925

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

Unterkellerung:

Nicht unterkellert

Rohbau

Fundamente:	Vermutlich Steinfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk, Holzkonstruktion
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fassade:	Teils Holzverkleidung
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	Das Gebäude scheint sich von außen in üblichem, einfachen, baujahresgemäßem Bauzustand zu befinden. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Anbau in Massivbauweise; nach dem äußeren Eindruck mittelmäßiger Zustand. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.
----------------------------	--

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:	Das Objekt wird offenbar wohl seit langem als Wohnhaus genutzt.
Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:	Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden. Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren	Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
-----------	--

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind 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; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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 Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

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

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen**(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten**(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren**(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren (§ 21
ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, 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.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. 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.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Scheune. Das Objekt ist offenbar eigengenutzt.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss Philippsburg (zu welchem auch Linkenheim-Hochstetten gehört) gibt einen Bodenrichtwert von **580,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das boris-geoportal www.gutachterausschuesse-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbauflächen, eine Geschossflächenzahl von 1,1 und eine Grundstücksfläche von 600 m² sowie eine Grundstückstiefe von 40 m.

Beurteilung

Das vorhandene Grundstück ist mit einer Tiefe von bis zu 73,50 m deutlich tiefer als 40 m, welche bei den beschreibenden Merkmalen des Bodenrichtwertes zu Grunde gelegt wurde. Aus diesem Grunde wird der Grundstücksteil, welcher tiefer als 40 m ist, als Hinterland bewertet und mit etwa 30 % des Baulandpreises bewertet. Diese Fläche wird anhand des Lageplans überschlägig berechnet und beträgt ca. 395 m². Hinter der Scheune ist bei keinem der benachbarten Grundstücke eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden. Da Bauvorhaben nach § 34 BauGB bewertet werden, wäre eine Genehmigung einer möglichen Bebauung hinter der Scheune äußerst unwahrscheinlich.

Das Grundstück ist mit 854 m² auch größer als die dem Bodenrichtwert beschreibende Fläche von 600 m². Da bereits ein Abschlag wegen Übertiefe vorgenommen wurde, entfällt ein weiterer Abschlag.

Eine Umrechnung aufgrund der wertrelevanten Geschossflächenzahl kommt bei individuellem Wohnungsbau (hier Einfamilienhaus) nicht zum Tragen, dies betrifft in erster Linie Mehrfamilienhausgrundstücke.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **580,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert angesetzt. Für den nördlichen, übertiefen Grundstücksteil werden 30 % des Baulandpreises in Ansatz gebracht.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	580 EUR				
Zu- oder Abschlag	0 EUR				
Bodenwert angepasst:	580 EUR				
Berechnung:					
<i>Flst. Nr. 1793/2 mit einer Größe von 854 m²:</i>					
davon Vorderland:					
459	m ²	x	580EUR	=	266.220 EUR
davon Hinterland:					
395	m ²	x	174EUR	=	68.730 EUR
Bodenwert gesamt				=	334.950EUR

6.3 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne (soweit vorhanden) und anhand des Lageplans ermittelt, auf Grundlage des Innenaufmaßes plausibilisiert und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 214,50 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, Typ 1.01 (EG, DG ausgebaut, unterkellert), Anbau Typ 1.23 (eingeschossig, nicht unterkellert) -Mischkalkulation-

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 835 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,2

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Summe der Zu- und Abschläge: 0,00%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,000

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,828 -Stand 2. Quartal 2024-

Baujahr

Nicht bekannt, vermutlich um 1925

Gebäudealter

größer GND

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Erneuerung der Fenster (erscheinen relativ neu)

Ansonsten nicht bekannt wegen fehlender Innenbesichtigung. Eine Standardrenovierung im Bereich der Fußböden im Laufe der Zeit wird unterstellt.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	3

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80
Gebäudealter:	> GND

Ermittelte Modernisierungspunkte: 3 Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 18 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:			835,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,000	= 835,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,828	= 1.526,38EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	214,50	= 327.409 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 327.409 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	327.409 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Vordach	2.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage	329.409 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) -entfällt-	-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)	
329.409 EUR x 0,2250	= 74.117 EUR
Einfamilienwohnhaus	= 74.117 EUR

Gebäude Nr. 2:**Scheune****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde überschlägig anhand des Lageplans ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 85,50 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Lagergebäude Typ 16.1

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 350 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:
Keine

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%
Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,828 -Stand 2. Quartal 2024-

Baujahr

Vermutlich wie das Wohnhaus um 1925

Gebäudealter

mehr als GND

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Nicht bekannt

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:
Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre
Gebäudealter: > 50 Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte: 0 Punkte

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Daher können die im Anhang der ImmoWertA zu Anlage 2 veröffentlichten Tabelle b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

RND 8 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :				350,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	350,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,828	=	639,80EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	85,50	=	54.703 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				54.703 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Entfällt			=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				54.703 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				
-entfällt-				-
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
54.703 EUR	x	0,1600	=	8.752 EUR
Scheune			=	8.752EUR

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienhauses		=	74.117 EUR
Scheune		=	8.752 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen		=	82.869 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,00%	=	3.315 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen			86.184 EUR
zzgl. Bodenwert			334.950 EUR
Vorläufiger Sachwert			421.134EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:

- erhebliche Außenputzschäden vorhanden
- Dacheindeckung scheint erneuerungsbedürftig zu sein

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungs- / Sanierungsstaus und der Schäden/Mängel (soweit von außen ersichtlich)	=	34.000EUR
--	---	-----------

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Scheune:

Entfällt	=	0EUR
----------	---	------

Sonstiges:

Entfällt	=	0EUR
----------	---	------

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	=	34.000EUR
--	----------	------------------

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Philippsburg hat bislang noch keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet.

Zuständiger Gutachter- ausschuss

In den Beschlüssen zur Wertermittlung des Gutachterausschusses Philippsburg, zu dem auch die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten gehört, sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Demnach beläuft sich der Sachwertfaktor bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert auf etwa 1,23 (zum Stichtag 01.01.2023). Gemäß Vorgaben des Gutachterausschusses ist der Sachwertfaktor für Linkenheim-Hochstetten um 0,03 zu erhöhen, was ein Sachwertfaktor von 1,26 im vorliegenden Fall bedeutet. Allerdings ist die Datenlage relativ gering.

Umliegende Gutachterausschüsse

Im Immobilienmarktbericht 2023 von Karlsruhe sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen, ausgewertet aus Kauffällen von 2022 und 2023. Bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert beläuft sich demnach der Sachwertfaktor auf etwa 1,45.

Für Hochstetten sind die Bodenrichtwerte im Durchschnitt geringer; es ist ein entsprechender Lageabschlag vorzunehmen.

Im Immobilienmarktbericht 2022 des gemeinsamen Gutachterausschusses Bruchsal sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Demnach beläuft sich der Sachwertfaktor bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert und einem Bodenrichtwertniveau über 400,- Euro pro m² auf etwa 1,51.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (kleines, älteres Einfamilienhaus mit etwas unterdurchschnittlicher Wohnfläche in mittlerer Wohnlage in Hochstetten) wird ein Sachwertfaktor von 1,15 als angemessen erachtet. Hierbei wurde die Preisentwicklung (seit Auswertung der Sachwertfaktoren in den o. g. Immobilienmarktberichten) berücksichtigt.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	421.134EUR
Sachwertfaktor: 1,15 das entspricht einem Zuschlag von 15,00%	=	63.170 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		484.304EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	34.000EUR
Sachwert	=	450.304EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 19 % und 21 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,90 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen. Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
50,00EUR	1	Nebengebäude	=	50EUR

Instandhaltungsrücklage:

13,80 EUR	112,00	m² Wohnfläche	=	1.546EUR
110,00EUR	1	Nebengebäude	=	110EUR

Mietausfallwagnis:

12.576,00EUR	2,0%	Wohnen	=	252EUR
--------------	------	--------	---	--------

CO2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt (überschlägig, da keine Angaben zur Heizung)

In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 195EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.504EUR

Das entspricht ungefähr

19,90%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, 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.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Liegenschaftszinssatz
zuständiger
Gutachterausschuss**

Der gemeinsame Gutachterausschuss von Philippsburg hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt. Aufgrund geringer Fallzahlen können diese jedoch nicht weiter differenziert werden.

Ein-/Zweifamilienhäuser 1,0 % -2,0 %

**Umliegender
Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden vom Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte) 1,60 %
(Spanne 0,10 bis 3,60 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

Freistehendes EFH 1,50 - 4,00 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

0,75%

(Einstufungskriterien: unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage in Hochstetten, unterdurchschnittliche Wohnfläche, Lage an der Hauptstraße, kurze Restnutzungsdauer).

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde auch berücksichtigt, dass die Preise für derartige Immobilien seit Mitte 2022 rückläufig sind (gestiegene Bauzinsen, zeitweise hohe Inflation, erhöhte Energiekosten und Baukosten, unsichere wirtschaftliche Lage usw.). Die kurze Restnutzungsdauer bedingt allerdings den Ansatz eines niedrigen Liegenschaftszinssatzes.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

18	Jahre	x	1.008EUR	=	18.144EUR
8	Jahre	x	40EUR	=	320EUR
					18.464EUR
18.464 EUR	/		1.048 EUR	=	17,62
gerundet	=	18	Jahre		

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt 18 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Bruttogrundfläche überschlägig ermittelt und beträgt:

Einfamilienwohnhaus mit Anbau:

Wohnfläche EG/DG: ca. 112,00 m²

Mietsituation

Das Anwesen ist vermutlich eigengenutzt. Auf dem Klingelschild befindet sich der Name des Schuldners sowie ein zusätzlicher Namen.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Linkenheim-Hochstetten gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Die Stadt Karlsruhe, zu dessen Landkreis Linkenheim-Hochstetten gehört, gibt einen Mietspiegel heraus. Allerdings ist der qualifizierte Mietspiegel lediglich für Wohnungen anwendbar. Für Einfamilienhäuser wurde im Teil II des Mietspiegels eine Auswertung erstellt. Demnach beläuft sich die übliche Miethöhe, für mit dem zu bewertenden Anwesen vergleichbare Wohnhäuser, auf 8,20 bis 11,10 Euro bei Wohnhausgrößen bis 120 m², Baujahre 1919-1948, guter Ausstattung und in L 3 Wohnlagen (mittlere Wohnlagen).

Bei einfacher Ausstattung liegt die übliche Miethöhe bei 7,10 bis 9,60 Euro pro m² Wohnfläche.

Die tatsächliche Ausstattung ist dem Sachverständigen aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76351 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bereich 76351				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	86	12,09 €	8,60 € - 15,81 €	1.817
Wohnungen	71 (82,6%)	11,95 €	8,38 € - 16,00 €	1.623 (89,3%)
<= 30 m²	1 (1,2%)	28,57 €	-	1.036 (57%)
> 30 - 50 m²	19 (22,1%)	13,10 €	8,64 € - 16,11 €	1.224 (67,4%)
> 50 - 90 m²	37 (43%)	11,94 €	7,88 € - 14,56 €	1.287 (70,8%)
> 90 - 120 m²	13 (15,1%)	11,53 €	8,60 € - 15,76 €	1.089 (59,8%)
> 120 - 160 m²	1 (1,2%)	12,89 €	-	1.010 (55,6%)
> 160 m²	-	-	-	1.012 (55,7%)
Häuser	15 (17,4%)	12,73 €	9,44 € - 15,81 €	194 (10,7%)
<= 90 m²	-	-	-	172 (9,3%)
> 90 - 120 m²	1 (1,2%)	11,75 €	-	176 (9,7%)
> 120 - 160 m²	14 (13,9%)	10,36 €	11,67 € - 15,81 €	170 (9,4%)
> 160 m²	1 (2,3%)	9,72 €	9,44 € - 10,00 €	167 (9,2%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietenspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietenspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Linkenheim-Hochstetten bei Bestandswohnungen im Durchschnitt auf 10,99 Euro/m² (Preisspanne 7,55 bis 15,87 Euro/m²). Für Häuser gibt es keine Mietauswertung.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige, ältere Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche und Renovierungsstau in Linkenheim-Hochstetten bei etwa **9,-- Euro pro m²** Wohnfläche. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	112,00	9,00EUR	1.008EUR
2) Scheune		-pauschal-	40EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.048EUR

Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)	=	12.576EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung	=	-2.504EUR
Reinertrag	=	10.072EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 266.220EUR x 0,75%	=	-1.997EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	8.075EUR
Barwertfaktor bei 18 Jahren RND 0,75% Liegenschaftszinssatz	x	16,78
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	135.499EUR
zzgl. Bodenwert	=	334.950EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	470.449EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-34.000EUR
Ertragswert	=	436.449EUR

6.5 Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT 450.304EUR

ERTRAGSWERT 436.449EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren. Bei kleineren, älteren Einfamilienhäusern liegt der Ertragswert üblicherweise deutlich unter dem Sachwert.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Weil dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht worden ist, wird -wegen weiterer, eventueller Unwägbarkeiten ein Abschlag von rund 12 % vorgenommen.

Verkehrswert, aus dem Sachwert abgeleitet:	450.304EUR
abzgl. 12 % Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (Außenbesichtigung vom Hoftor aus)	<u>-54.036EUR</u>

Verkehrswert 396.268EUR

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76351 Linkenheim-Hochstetten, Hauptstraße 120, Flst. Nr. 1793/2 -zum Wertermittlungstichtag 25.09.2024- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	396.000EUR
(in Worten: Dreihundertsechszundneunzigtausend Euro)	

Auftragsgemäß ist für das Verfahren 3 K 14/24 nur der 1/2 Anteil Abt. I Nr. 1.1 des Grundbuches Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens.

ANTEILIGER VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	198.000EUR
-1/2 Anteil für das Verfahren 3 K 14/24-	
(in Worten: Einhundertachtundneunzigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Insofern kann keinerlei Gewähr für die Baubeschreibung und die Innenausstattung sowie den Zustand übernommen werden!

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe (Amt für Umweltamt und Arbeitsschutz) vom 18.09.2024 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.
Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Das Anwesen ist vermutlich eigengenutzt. Auf dem Klingelschild befindet sich der Name des Schuldners sowie ein zusätzlicher Namen.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird höchstwahrscheinlich kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Baubehördliche Beschränkungen:	Über baubehördliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Es sind allerdings weder in der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, noch beim Landratsamt Karlsruhe, noch beim Generallandesarchiv Bauakten mit Bauplänen des Wohnhauses vorhanden. Eine evtl. Nutzungsänderung oder Umbau des Anbaus wurde der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten nicht angezeigt. Der Sachverständige geht daher davon aus, dass diese evtl. vorgenommenen Arbeiten baurechtlich nicht genehmigt sind.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023
- Beschlüsse Gutachterausschuss Philippsburg 2023
- Immobilienmarktbericht Bruchsal

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

Gebäude 1:

Unterlagen:

Aufmaß:

Hinweis:

Einfamilienhaus

Lageplan, Ortsbesichtigung

Nein

Es waren weder im Bauamt der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten noch im General-landesarchiv Karlsruhe Baupläne des Objekts vorhanden. Eine Innenbesichtigung oder Grundstücksbesichtigung mit Außenmaß wurde dem Sachverständigen nicht gestattet. Es konnte daher nur eine überschlägige Berechnung anhand der aus der Liegenschaftskarte herausgemessenen Außenmaße vorgenommen werden.

Anhand des Bauart des Sockels wird unterstellt, dass das ursprüngliche Wohnhaus unterkellert ist, der Anbau jedoch nicht.

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m²	Geschoss-summe BGF	
Kellergeschoss	8,000	x	7,000	=	56,00	56,00 m²
Erdgeschoss	8,000	x	7,000	=	56,00	102,50 m²
Anbau	7,750	x	6,000	=	46,50	
Dachgeschoss	8,000	x	7,000	=	56,00	56,00 m²
Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses						214,50 m²

Gebäude 2:

Unterlagen:

Aufmaß:

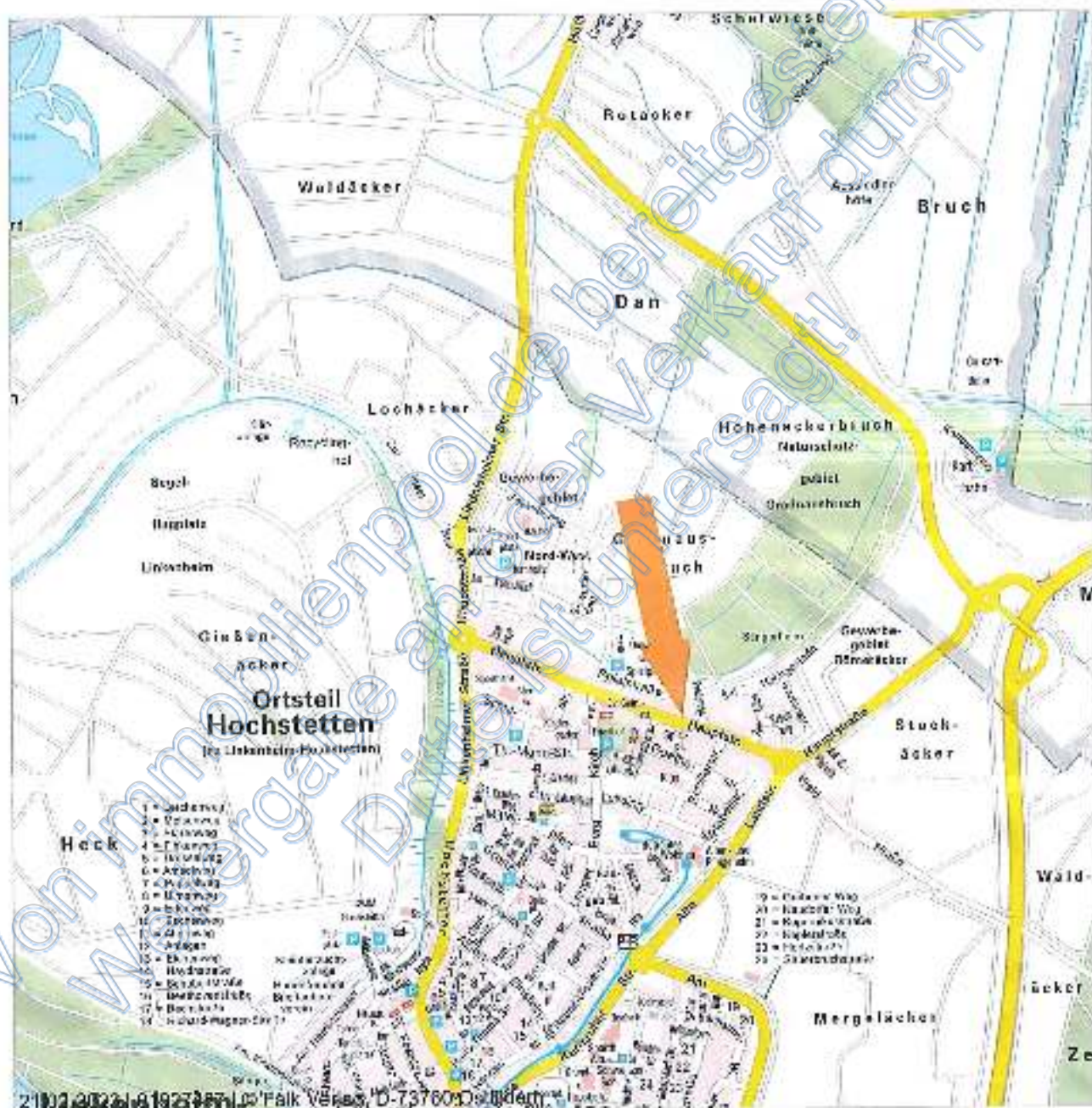
Nebengebäude (Scheune)

Lageplan, Ortsbesichtigung

Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	9,500	x	9,000	=	85,50	85,50 m ²
Bruttogrundfläche des Nebengebäudes						85,50 m ²

Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 201, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kernat)
Lizenziert über „www.geoport.de“

Anlage 5

zum Verkehrswertgutachten von dem Anwesen in 76351 Linkenheim-Hochstetten, Hauptstraße 120

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

EFH Typ 1.01, freistehend, unterkellert, DG ausgebaut;
Anbau Typ 1.23, eingeschossig, nicht unterkellert
Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen		1				11%	
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%	
Fußböden		0,5	0,5			5%	
Sanitäreinrichtungen		1				9%	
Heizung		1				9%	
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			8%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	735	815	939	1130	1415	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	------	------	------

Typ 1.01 - anteilig zu 70 %- 655 725 836 1005 1260

Typ 1.23 - anteilig zu 30 %- 920 1025 1180 1420 1775

Gewichteter Kostenkennwert 734,5 815 939,5 1129,5 1414,5

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	187 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	122 EUR/m²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	103 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	90 EUR/m²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	90 EUR/m²	0,22
Fußböden	5%	44 EUR/m²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	73 EUR/m²	0,16
Heizung	9%	73 EUR/m²	0,16
Sonst. techn. Ausstattung	8%	53 EUR/m²	0,15
Kostenkennwert in EUR/m²		835 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,2

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 4:
Ansicht vom Hof aus



Foto 5:
Blick in den Hof