

Kein Original
Gutachten!

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

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

Arne Uhl
Dipl.-Ing. (FH)

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



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

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

Gutachten-Nr.: 2412063

Ausfertigung ___ von 3

Geschäftszeichen: 1 K 140/23

Verkehrswertgutachten



Straßenansicht

Ort	68723 Oftersheim
Straße	Am Biegen 3
Wertermittlungsstichtag	18.09.2024
Orststermin	18.09.2024

Bewertungsgegenstand:

Mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Flurstück 675/5, GB-Blatt Nr. 4490 in Oftersheim, Am Biegen 3, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 537 m². Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 150 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhang aus 35 Seiten.

Von diesem Gutachten wurden gefertigt:

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

Inhaltsverzeichnis

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

Inhaltsverzeichnis

Außenanlagen	16
3.18 Zustand der baulichen Anlagen	17
3.19 Energetischer Zustand	17
3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	17
3.21 Beurteilung	17
4. Verfahrenswahl	18
4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	18
5. Sachwertverfahren	19
5.1 Bodenwert	20
5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen	21
5.2.1 Wahl des Gebäudetyps	21
5.2.2 Bruttogrundfläche	21
5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche	22
5.3 Regionalfaktor	23
5.4 Baupreientwicklung	23
5.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	23
5.6 Restnutzungsdauer	23
5.7 Alterswertminderung	24
5.8 Bauliche Außenanlagen	24
5.9 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen	25
5.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
5.11 Marktanpassung	25
5.12 Berechnung des Sachwertes	27
6. Verkehrswert	28
6.1 Ziel	28
6.2 Ableitung des Verkehrswertes	28
6.3 Abschließendes Ergebnis	28
7. Anhang	30
7.1 Wohnflächenermittlung	30
7.2 Fotos	31
7.3 Grundrisse	32
7.4 Stadtplanausschnitt	34
7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster	35

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung¹

Objektart	Wohnhaus mit Nebengebäude
Objektadresse	Am Biegen 3 68723 Oftersheim
Grundstücksgröße	537 m ²
Ortstermin	18.09.2024
Wertermittlungsstichtag	18.09.2024
Qualitätsstichtag	18.09.2024
Restnutzungsdauer	55 Jahre
vorläufiger Sachwert	615.000 €
Marktanpassung	1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert	615.000 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Zeitwert Nebengebäude	5.000 €
marktangepasster Sachwert	620.000 €
Verkehrswert	620.000 €

¹ Gerundete Werte

1.1 Zusammenfassung

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

1.2 Sonstige Angaben

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

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 10.07.2024, Aktenzeichen 1 K 140/23).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim

Vollstreckungsgericht

Bismarckstraße 14

68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 18.09.2024 wurden die baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes besichtigt. Der Bewertungsgegenstand konnte dabei nur eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Für etwaige nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und insoweit Schadens- und Mängelfreiheit besteht. Alle Verfahrensbeteiligten wurden ordnungsgemäß geladen. Anwesend war der Sachverständige.

2.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 18.09.2024 (Ortstermin). Die Wertermittlung wurde am 14.12.2024 abgeschlossen.

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

2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Verschiedene Angaben der örtlichen Verwaltungen (z. B. Auskunft aus dem Baulastenkataster sowie Altlastenkataster, Informationen über den abgabenrechtlichen Zustand, planungsrechtliche Informationen).
- Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss
- Lageinformationen der On-Geo GmbH vom 25.07.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2024
- Informationen zur Gemeinde Oftersheim: www.wikipedia.de und www.oftersheim.de
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin.

2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

2.7 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. neu bearbeitete Auflage 2020
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen, 25. Auflage

3. Wertrelevante Merkmale

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

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Oftersheim bildet mit der Nachbarstadt Schwetzingen ein zusammenhängendes Stadtgebiet und ist ein Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, eines Ballungsraums mit 2,4 Millionen Einwohnern.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl (Stand 31.12.2022)	rd. 12.180
Fläche	12,8 km ²
Bevölkerungsdichte	rd. 953 Einw. je km ²
Kaufkraftindex (IHK-Auswertung 2023)	108,5
Landkreis	
Arbeitslosenquote	4,6%

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

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

Lage	Wohnlage
Straße	Es handelt sich bei den fertig ausgebauten Straßen „Im Biegen“ um eine innerörtliche Sammel-/Erschließungsstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen ausreichend zur Verfügung.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist überwiegend mit bis zu zweigeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Direkt gegenüber in westlicher Richtung befindet sich der Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn (Strecke Karlsruhe-Mannheim).

Wertrelevante Merkmale

Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen	Der Sitz der Verwaltung ist Oftersheim. Acht Kindergärten und allgemeinbildende Schulen (zwei Grundschulen) sind im Gemeindegebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Gemeinden (Schwetzinger).
Infrastruktur	Infrastrukturelle Einrichtungen (zum Beispiel Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind im Gemeindegebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Lage	Es handelt sich um eine mittlere bis gute Wohnlage, als Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels nicht geeignet.

Verkehrsanbindung des Bewertungsgegenstandes²

Autobahnanschlussstelle Schwetzinger/Hockenheim	3,1 km
Bahnhof Oftersheim	0,1 km
Bushaltestelle	0,1 km
Nächster ICE-Bahnhof (Heidelberg)	7,7 km
Flughafen (international) Frankfurt Airport	75 km
Flughafen (national) Mannheim-City	12 km

Nächst gelegenen Zentren

Oftersheim (Marktplatz)	0,8 km
Schwetzinger	4 km
Heidelberg	10 km
Mannheim	15 km

²Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Eckflurstück 675/5 zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Trapezes und ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau. Die mittlere Länge zur Straßenfront (Am Biegen) beträgt rd. 71 m. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland ausgebildet.

3.5 Grenzbebauung

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

3.6 Bodenbeschaffenheit

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

Vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtamt) wurde 02.08.2024 schriftlich mitgeteilt:

Das Grundstück mit der Flst.Nr.: 675/5 in Oftersheim, Am Biegen 3 ist nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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

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

3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1 Bebauungsplan

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Bebauung ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen (schriftliche Auskunft der örtlichen Verwaltung vom 28.8.2024). Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bewertungsgegenstand als Wohnbaufläche dargestellt.

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

3.7.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

3.8 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt innerhalb lärmbeeinflusster Zonen Schiene Tag/Nacht mit bis zu 64 db(A) (Datenabruf unter https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schiene/wegen vom 14.12.2024).

3.9 Hochwassergefährdung

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

3.10 Starkregengefährdung

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

3.11 Schutzgebiete

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

3.12 Baulasten

Für den Bewertungsgegenstand werden im Baulastenbuch keine Einträge geführt (schriftliche Auskunft der örtlichen Verwaltung vom 28.8.2024).

3.13 Abgabenrechtlicher Zustand

Aufgrund einer Anfrage bei der örtlichen Verwaltung wurde am 26.07.2024 schriftlich mitgeteilt, dass nach Aktenlage bestehen keine offenen Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch oder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz. Nachveranlagungen durch beispielsweise bauliche Veränderungen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für den gesamten Bewertungsgegenstand wird angenommen, dass die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt ist und keine Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg zur Anforderung kommen.

3.14 Denkmalschutz

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

3.15 Entwicklungszustand

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

3.16 Grundbuch³

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Oftersheim
Grundbuch von	Oftersheim
Blattnummer	4490

³ Auszugswiese und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben.

Wertrelevante Merkmale

Lfd.-Nr. 1 Flurstücknummer 675/5, Am Biegen 3, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 537 m²

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd.-Nr. 1 Die Zwangsversteigerung angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht – vom 21.12.2023 (1 K 140/23).

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

3.17 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsgegenstandes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich

Wertrelevante Merkmale

Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Vom Sachverständigen wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängel / Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel / Bauschäden einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks und der Außenanlagen war nicht möglich.

Grundrisse des Wohnhauses und des Nebengebäudes siehe Kapitel 7.3 Grundrisse.

Wohnflächenermittlung siehe Kapitel 7.1 Wohnflächenermittlung

Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit Anbau

Das nicht unterkellerte Gebäude wurde um 2000 in Holzrahmenbauweise errichtet und verfügt über eine mittlere Breite von rund 9 m bei einer mittleren Tiefe von rund 9 m. Im Jahr 2005 erfolgte gartenseitig ein eingeschossiger Anbau mit einer mittleren Breite von rund 4,5 m bei einer mittleren Länge von rund 12 m.

Nutzung

Erdgeschoss (EG) Wohnen
Dachgeschoss (DG) Wohnen

Wertrelevante Merkmale

Fundamente	Streifenfundamente Bodenplatte
Außenwände	Holzrahmenbauweise Holzständerbauweise Holzverschalung
Trennwände	Holzrahmenbauweise
Decken	Holzdecke (vermutlich) Stahlbetondecke (Anbau)
Treppen	Holzwangentreppe
Dachkonstruktion	Pfetten-Sparren-Dach Satteldach zimmermannsgerechter Ausführung ohne Aufbauten Flachdach (Anbau) Holzbalkendecke, Aufdachdämmung, Dachbegrünung
Heizungsart	Sammelheizung (Gas) Flüssiggas, oberirdischer Lagerbehälter
Warmwasserbereitung	zentral
Anschlüsse	an kommunale Ver-/Entsorgungssysteme

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbau können wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung

Wohnräume	direkt belichtet und belüftet
Küche	direkt belichtet und belüftet

Wertrelevante Merkmale

Sanitäre Anlagen	direkt belichtet und belüftet
Bodenbeläge	vermutlich Fliesen, Holzdielen
Wandflächen	vermutlich tapeziert/gestrichen/verputzt
Deckenflächen	vermutlich tapeziert/gestrichen/verputzt, Holzverkleidung
Türen	vermutlich Holztüren mit Futter/Bekleidung
Fenster	vermutlich Holzfenster mit Isolierverglasung manuelle Rollläden
Elektroinstallationen	vermutlich bauzeitübliche Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen, Türsprechanlage
Sanitärinstallationen	vermutlich Handwaschbecken, Hänge-WC, Dusche/Bade- wanne, Waschmaschinenanschluss
Grundrissgestaltung	funktionsgerecht mit Freisitz
Vermietung	nicht bekannt
Lüftung	herkömmliche Fensterlüftung
Küchenausstattung	vermutlich vorhanden - wird nicht berücksichtigt.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland angelegt. Die Einfriedung besteht zum öffentlichen Straßenraum hin aus einem ca. 1,9 m hohen Holzzaun.

3.18 Zustand der baulichen Anlagen

Der Bewertungsgegenstand entspricht so weit erkennbar in seiner Konstruktion, seinem Zustand und seinem Grundrissaufbau überwiegend den Baualtersklassen bzw. dem Jahr der Veränderungen. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben.

3.19 Energetischer Zustand

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

3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

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

3.21 Beurteilung

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

4. Verfahrenswahl

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

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

4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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

5. Sachwertverfahren

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

Der Sachwert des Bewertungsgegenstandes wird mit folgendem Schema berechnet:

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

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

5.1 Bodenwert

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

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

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

Der örtliche Gutachterausschuss gibt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2024 an:

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

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

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

Bodenrichtwert 590 €/m²

Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Bodenwert
Flurstück 675/5		
537 m ²	x 590 €/m ²	= 316.830,00 €
gerundet		317.000 €

5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen

5.2.1 Wahl des Gebäudetyps

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
 Freistehendes Einfamilienhaus
 Gebäudetyp 1.21 Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
 Gebäudetyp 1.23 Erdgeschoss, Flachdach

5.2.2 Bruttogrundfläche

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

Beschreibung	Länge	Breite	Größe
Wohnhaus			
Erdgeschoss	9,0 m	x 9,0 m	= 81,00 m ²
	3,4 m	x 5,6 m	= 19,04 m ²
Dachgeschoss	9,0 m	x 9,0 m	= 81,00 m ²
Teilsomme			162,00 m ² 19,04 m ²
Anteil			89% 11%
Gebäudetyp			1.21 1.23
Summe			181,04 m ²
gerundet			181 m ²

5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe (Gewichtung)					Wägungsanteile	Anteil am Kostenkennwert in €/m ²
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23%	236
Dach			1,0			15%	154
Fenster und Außentüren			1,0			11%	113
Innenwände und -türen			1,0			11%	113
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	113
Fußböden			1,0			5%	51
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9%	96
Heizung			1,0			9%	92
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	61
						100%	1.028
objektspezifische Merkmale							
Summe							1.028
gerundet							1.030
Kostenmerkmale für Gebäudeart €/m ²	804	892	1.024	1.238	1.544		
Gebäudestandardkennzahl							3,0

Unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften sind die Kosten der Bruttogrundfläche (inklusive Baunebenkosten) für das Wohngebäude angemessen und werden in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Das Nebengebäude wird mit einem Zeitwert in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.3 Regionalfaktor

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

5.4 Baupreisentwicklung⁴

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

5.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

5.6 Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis

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

ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Die baulichen Anlagen werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wird in einer üblichen Größenordnung von 80 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Es ergibt sich im Wertermittlungsjahr 2024 ein tatsächliches Gebäudealter von 24 Jahren (dies entspricht Wertermittlungsjahr 2024 abzüglich dem der Wertermittlung zugrunde gelegten Baujahr 2000). Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 56 Jahren (dies entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzüglich eines Gebäudealters von 24 Jahren).

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ergibt sich ein Zeitraum von 55 Jahren, in denen der Bewertungsgegenstand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Dieser Wert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.7 Alterswertminderung

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

5.8 Bauliche Außenanlagen

Bei Außenanlagen wie im Bewertungsfall wird der Zeitwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen als prozentualer Anteil des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag in die weiteren Berechnungen eingeführt. Übliche Ansätze für Anlagen wie im Bewertungsfall liegen bei 3% bis 5% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Aufgrund der

vorhandenen Außenanlagen werden diese mit einem Prozentsatz im oberen Bereich der Spanne in Höhe von 5% angesetzt.

5.9 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen

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

5.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Renovierungs-/Instandhaltungsstau

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

5.11 Marktanpassung

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

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

Beim Bewertungsgegenstand werden verschiedene objektspezifische Eigenschaften (z. B. unmittelbare Lage an der DB-Gleistrasse) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als nachteilig empfunden.

Aufgrund der Lage des Bewertungsgegenstandes, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes, wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 als angemessen erachtet und in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

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

5.12 Berechnung des Sachwertes

		Wohnhaus
Bruttogrundfläche		181 m ²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		1.030 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010		186.430 €
Besondere Bauteile	+	2.000 €
Summe	=	188.430 €
Regionalfaktor	x	1,2
Baupreisindex	x	182,8%
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010		= 413.340 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	
Restnutzungsdauer Jahre	55	
prozentual	31%	
Betrag	-	128.135 €
Altersgeminderter Herstellungswert		= 285.205 €
Wert der Außenanlagen prozentual		5%
	+	14.260 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen		= 299.465 €
Bodenwert		+ 317.000 €
vorläufiger Sachwert		= 616.465 €
Sachwertfaktor		x 1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert		= 616.465 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zeitwert Nebengebäude		+ 5.000 €
Zwischensumme		621.465 €
Rundung		- 1.465 €
marktangepasster Sachwert		= 620.000 €

6. Verkehrswert

6.1 Ziel

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

6.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

6.3 Abschließendes Ergebnis

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

620.000 €

in Worten Sechshundertzwanzigtausend Euro

Verkehrswert

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

$$\frac{620.000 \text{ €}}{150 \text{ m}^2} = 4.133 \text{ €/m}^2$$

Ein anonymisierter Auszug aus der Kaufpreissammlung für die Jahre 2022 bis 2024 zeigt bei sieben vergleichbaren Kauffällen (mittlere Wohnfläche 160 m²) einen Mittelwert von rund 4.100 €/m² (Median rund 4.300 €/m²). Der Bewertungsgegenstand liegt im mittleren Bereich. Diese Daten stützen den ermittelten Verkehrswert.

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

Karlsruhe, den 14.12.2024

Der Sachverständige

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

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

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter des Gutachterausschusses Mannheim



7. Anhang

7.1 Wohnflächenermittlung

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit konnte ein örtliches Aufmaß zur Plausibilisierung nicht vorgenommen werden.

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

		Fläche
Erdgeschoss		
Kochen/Essen	=	15,05 m ²
Wohnen	=	19,90 m ²
Kind 1	=	12,54 m ²
Flur	=	12,25 m ²
Dusche/WC	=	4,25 m ²
Hauswirtschaft	=	5,13 m ²
Musik	=	24,77 m ²
		93,89 m ²
Putzabschlag	3%	2,82 m ²
		91,07 m ²
Veranda (50%)		6,75 m ²
		97,82 m ²
Dachgeschoss		
Kinder	=	12,63 m ²
Flur	=	9,93 m ²
Kind 2	=	9,91 m ²
Arbeiten	=	8,96 m ²
Flur	=	8,56 m ²
Bad	=	6,02 m ²
		56,01 m ²
Putzabschlag	3%	1,68 m ²
		54,33 m ²
Summe		152,15 m ²
gerundet		150 m ²

7.2 Fotos

Hinweis: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.



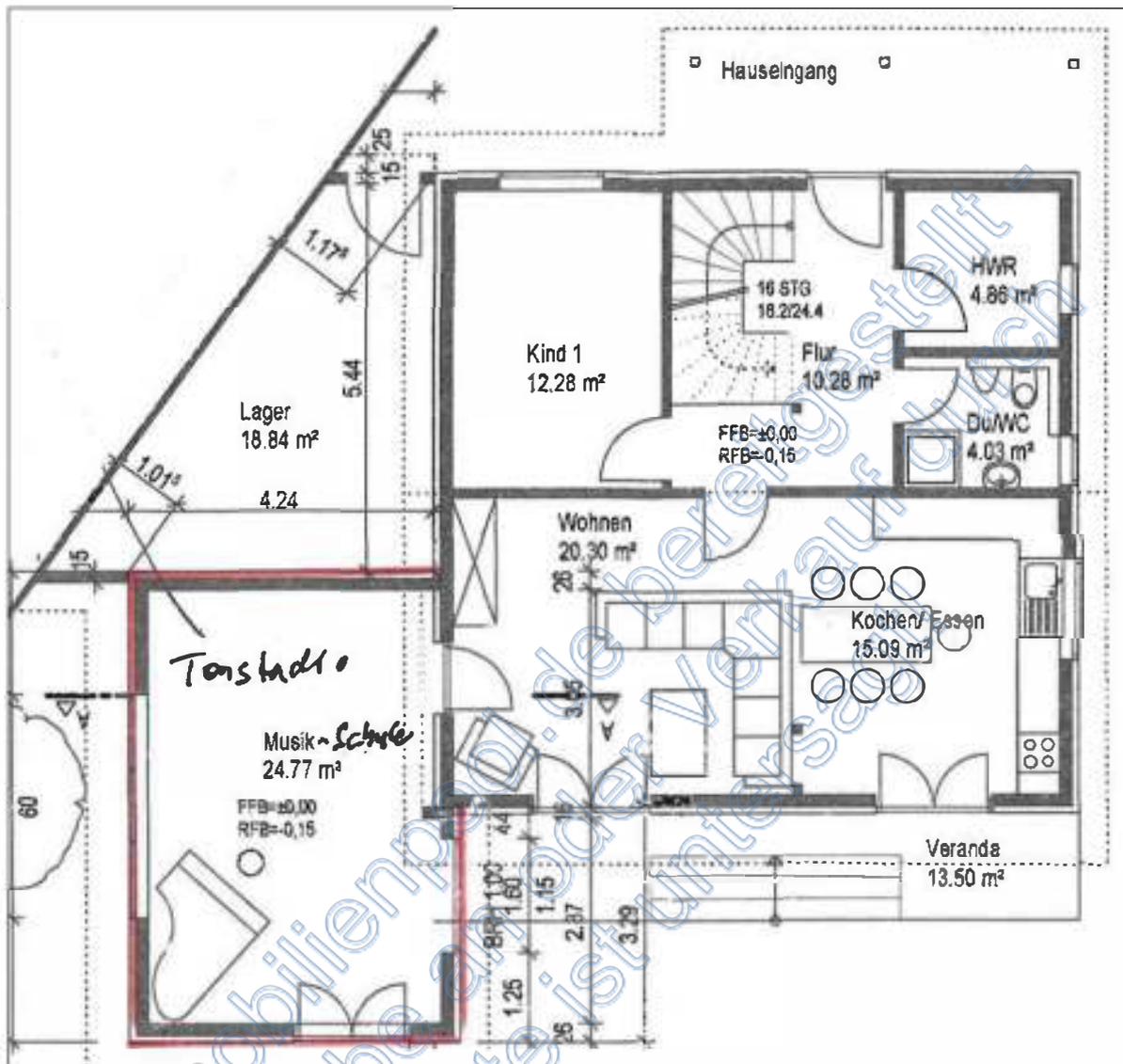
Foto 1 Straßensicht



Foto 2 Straßensicht

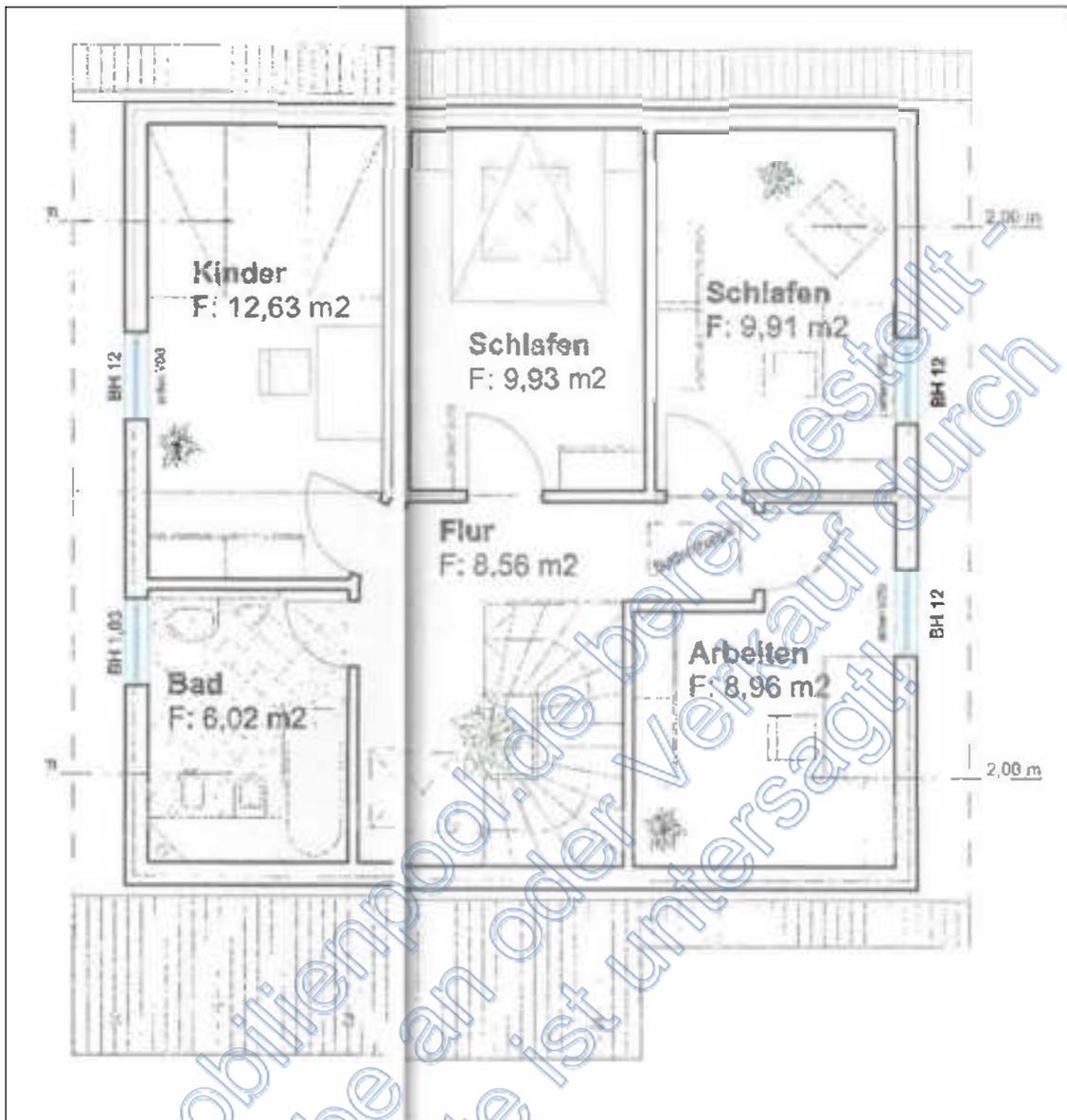
Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7.3 Grundrisse⁵



Grundriss 1 Erdgeschoss

⁵ Die Darstellung dient der Orientierung und kann in Teilbereichen abweichen.



Grundriss 2 Dachgeschoss