

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.: 2405028

Ausfertigung __ von 4

Geschäftszeichen: 1 K 141/23

Verkehrswertgutachten



Straßenansicht

Ort 68723 Plankstadt

Straße Blumenau 24

Wertermittlungstichtag 05.03.2024

Ortstermin 05.03.2024

Bewertungsgegenstand:

Mit einem Reihemittelhaus und einem Nebengebäude (Schuppen) bebautes Grundstück Blatt Nr. 4027 in Plankstadt, Flst. Nr. 4724, Blumenau 24, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 114 m². Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 67 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhang aus 34 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.....	9
3.5 Grenzbebauung	10
3.6 Bodenbeschaffenheit.....	10
3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
3.7.1 Bebauungsplan	10
3.7.2 Lärmkartierung	11
3.7.3 Hochwassergefährdung.....	11
3.7.4 Starkregengefährdung	11
3.7.5 Schutzgebiete.....	11
3.7.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3.8 Baulasten	11
3.9 Denkmalschutz.....	12
3.10 Abgabenrechtlicher Zustand.....	12
3.11 Entwicklungszustand.....	12
3.12 Grundbuch	12
3.13 Beschreibung der baulichen Anlagen	13
Wohnhaus (Reihenmittelhaus)	14
Schuppen.....	16

Inhaltsverzeichnis

Außenanlagen	17
3.14 Zustand der baulichen Anlagen	17
3.15 Energetischer Zustand	17
3.16 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	17
3.17 Beurteilung	18
4. Verfahrenswahl	19
4.1 Zur Verfahrenswahl	19
4.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
5. Sachwertverfahren	20
5.1 Bodenwert	21
5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen	22
5.2.1 Wahl des Gebäudetyps	22
5.2.2 Bruttogrundfläche	22
5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche	23
5.3 Baupreisentwicklung	24
5.4 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	24
5.5 Restnutzungsdauer	24
5.6 Alterswertminderung	25
5.7 Bauliche Außenanlagen	25
5.8 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen	25
5.9 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	26
5.10 Marktanpassung	26
5.11 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	33
7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung¹

Objektart	Wohnhaus mit Nebengebäude
Objektadresse	Blumenau 24 68723 Plankstadt
Grundstücksgröße	114 m²
Ortstermin	05.03.2024
Wertermittlungsstichtag	05.03.2024
Qualitätsstichtag	05.03.2024
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Bodenwertanteil	64.000 €
Vorläufiger Sachwert	97.000 €
Sachwertfaktor	1,0
Rundung	-2.000 €
marktangepasster Sachwert	95.000 €
Verkehrswert	95.000 €

¹ Gerundete Werte

1.1 Zusammenfassung

Der Bewertungsgegenstand war soweit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderung und liegt in einer guten Wohnlage. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der umgebenden Bebauung eingeschränkt. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und ist in Teilbereichen funktionsgerecht mit Freisitz (Garten). Die Größe der Wohnfläche entspricht nur eingeschränkt den heutigen Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind eingeschränkt nur 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 eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum sowie dem Gartenbereich aus besichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstandes war überwiegend möglich. Da Nebengebäude könnte nicht besichtigt werden.
- Es wird kein Gewerbebetrieb in den Räumlichkeiten geführt.
- Es sind keine Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Mietsituation: nach Angabe nicht vermietet.
- 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 30.01.2024, Aktenzeichen 1 K 141/23).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 05.03.2024 wurden die baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes besichtigt. Der Bewertungsgegenstand konnte dabei vom öffentlichen Straßenraum um vom Gartenbereich aus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war in Teilbereichen möglich. Das Nebengebäude konnte nicht besichtigt werden. 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 Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren der Sachverständige sowie der Eigentümer.

2.4 Stichtage

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag ist der 05.03.2024. Die Wertermittlung wurde am 29.05.2024 abgeschlossen.

Der Wertermittlungstichtag 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 07.02.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.01.2024
- Informationen zur Gemeinde Plankstadt unter www.wikipedia.de und www.plankstadt.de
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin.

2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in seiner am Wertermittlungstichtag 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 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen, 24. 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)

An der südlichen Grenze des Industrie- und Wirtschaftsraums Rhein-Neckar liegt die Gemeinde Plankstadt in der Metropolregion Rhein-Neckar, eines Ballungsraums mit 2,4 Millionen Einwohnern.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl (Stand:31.12.2022)	rd. 10.500
Fläche	8,5 km²
Bevölkerungsdichte	rd. 1237 Einw. je km²
Landkreis	
Arbeitslosenquote (Stand: März 2024)	4,2 %

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

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

Lage	innerörtliche Lage
Straße	Es handelt sich bei der fertig ausgebauten Straße „Blumenau“ um eine innerörtliche Sammel-/Erschließungsstraße. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen eingeschränkt zur Verfügung.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist überwiegend mit bis zu dreigeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie Nebengebäuden bebaut.
Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.

Wertrelevante Merkmale

Öffentliche Einrichtungen	Der Sitz der Verwaltung ist Plankstadt (Gemeindeverwaltung 0,6 km entfernt). Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen sind in den Umlandgemeinden vorhanden.
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 gute Wohnlage, als Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels nicht geeignet.

Verkehrsanbindung des Bewertungsgegenstandes²

Autobahnanschlussstelle Mannheim / Schwetzingen	3,2 km
Bahnhof Schwetzingen	1,2 km
Bushaltestelle	0,2 km
Nächster ICE-Bahnhof (Heidelberg)	6,7 km
Flughafen (international) Frankfurt Airport	70 km
Flughafen (national) Mannheim-City	10,4 km

Nächst gelegene Zentren

Schwetzingen	2,7 km
Mannheim (Marktplatz)	14 km
Heidelberg (Marktplatz)	9 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 4724 zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechtecks und ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau. Die mittlere Breite beträgt rd. 5 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 23 m. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die Bebauung besteht aus einem Wohnhaus (Reihenmittelhaus) und einem gartenseitigen Nebengebäude (Schuppen). Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung / Abstellmöglichkeiten. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland mit Rasen, Sträuchern und Bäumen

²Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

angelegt. Im östlichen Grundstücksbereich grenzt ein nicht befestigter Fußweg an (siehe Kapitel 7.2 Fotos).

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 (Wasserrechtsamt) wurde am 21.02.2024 schriftlich mitgeteilt,

das Grundstück mit der Flurstücknummer 4724 in Plankstadt, Blumenau 24 ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Diese Angaben beruhen auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

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 vorausgesetzt. Eine Garantie für völlige Schadstofffreiheit kann nicht gegeben werden.

3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1 Bebauungsplan

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich eines seit 23.11.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Siedlung, 1. Änderung“ und legt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest.

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

3.7.2 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb lärmbeeinflusster Zonen (Datenabruf am 25.05.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

3.7.3 Hochwassergefährdung

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer sehr geringen Gefährdung - statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) - Gefährdungsklasse 1 nach ZÜRS-Hochwassergefährdungsorientierungssystem für Überschwemmungsrisiko und Einschätzung von Umweltrisiken (Datenabruf am 07.02.2024, Datenquelle Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.)

3.7.4 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 sehr starken Gefährdung (Datenabruf am 07.02.2024, Datenquelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt; Stand 2017).

3.7.5 Schutzgebiete

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Datenabruf am 25.05.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

3.7.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Über Bodenordnungsverfahren (z.B. Umlegungsverfahren) sowie weitere planungsrechtliche Satzungen (z.B. Erhaltungssatzungen) sind derzeit auch aufgrund fehlender Grundbucheintragungen nichts bekannt.

3.8 Baulasten

Für den Bewertungsgegenstand sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 07.02.2024).

3.9 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsgegenstandes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass eine Denkmalschutzeigenschaft nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Fassade der Gesamtanlage steht unter einem planungsrechtlich gesicherten Ensemble-schutz.

3.10 Abgabenrechtlicher Zustand

In diesem Gebiet sind alle zum heutigen Zeitpunkt zu erhebenden Erschließungs- und Anschlussbeiträge erhoben und beglichen (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 07.02.2024).

Für den Bewertungsgegenstand ist nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung

3.11 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.

3.12 Grundbuch³

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Plankstadt
Grundbuch von	Plankstadt
Blattnummer	4027
Lfd.-Nr. 1	Flurstücknummer 4724, Gebäude- und Freifläche, Blumenau 24 mit einer Größe von 114 m ²

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd. Nr. 1	bereits gelöscht
------------	------------------

³ Auszugswiese und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben.

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht
– vom 29.12.2023 (1 K 141/23).

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.

3.13 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 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.

Wertrelevante Merkmale

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.

Wohnhaus (Reihenmittelhaus)

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Das Gebäude ist Teil der in den Jahren 1920 – 1929 errichteten „Eisenbahnersiedlung“ und verfügt über eine mittlere Breite (Straßenfront) von rund 5 m bei einer mittleren Tiefe von rund 8,6 m.

Nutzung

Unterschoss	Waschküche / Badezimmer Lager-/Abstellräume
Erdgeschoss	Wohnen (Flur, Wohnzimmer, Küche, WC, Treppenhaus)
Obergeschoss	Wohnen (Schlaf-/Kinderzimmer, Flur)
Dachgeschoss	nicht ausgebaut Hobbyraum

Fundamente	Streifenfundamente
------------	--------------------

Außenwände	Mauerwerk verputz/gestrichen Sandsteinsockel
------------	--

Trennwände	Mauerwerk vermutlich teils ausgefacht
------------	--

Wertrelevante Merkmale

Decken	massiv Holzbalkendecke
Treppen	massiv (Unter-/Erdgeschoss) Holztrittstufen (Erd-/Dachgeschoss) teils Holzgeländer und -handlauf
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten in zimmermannsgerechter Ausführung Ziegeldeckung
Heizungsart	Einzelofenfeuerung (Gas)
Warmwasserbereitung	dezentral Feststoffofen
Anschlüsse	an kommunale Ver-/Entsorgungssysteme

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus können wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung	
Wohnräume	direkt belichtet und belüftet
Küche	direkt belichtet und belüftet
Sanitäre Anlagen	direkt belichtet und belüftet
Bodenbeläge	Fliesen, PVC-/Textil-Belag auf Holzdielen Naturboden (Untergeschoss)
Wandflächen	
Wohnräume	überwiegend tapeziert/gestrichen
Küche	Spritzschutz im Bereich Herd/Spüle
Sanitäre Anlagen	Fliesen im Spritzwasserbereich
Deckenflächen	überwiegend tapeziert/gestrichen

Türen	Innentüren überwiegend Holztüren teils mit Glasausschnitt Rahmen und Füllung Hauseingangstüren in Metallausführung mit Glasausschnitt
Fenster	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (1980) manuelle Rollläden
Elektroinstallationen	bauzeitübliche Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen, Türsprachanlage, Fehlerstromschutzschalter fehlt
Sanitärinstallationen	Handwaschbecken, Stand-WC, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
Grundrissgestaltung	mit Einschränkungen funktionsgerecht Durchgangszimmer im Obergeschoss Freisitz (Garten)
Vermietung	nach Angabe nicht vermietet
Lüftung	herkömmliche Fensterlüftung
Küchenausstattung	vorhanden wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt

Schuppen

Das Nebengebäude wurde vermutlich zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet und verfügt über eine mittlere Tiefe von rd. 2 m bei einer mittleren Breite von 4 m. Das Nebengebäude war aufgrund der vorhandenen Vegetation nicht sichtbar und konnte nicht betreten werden (siehe Kapitel 7.2 Fotos).

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 / Abstellmöglichkeiten. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland mit Rasen, Sträuchern und Bäumen angelegt. Die Einfriedung besteht aus einem Maschendrahtzaun.

3.14 Zustand der baulichen Anlagen

Der Bewertungsgegenstand entspricht soweit erkennbar in seiner Konstruktion, seinem Zustand und seinem Grundrissaufbau überwiegend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und wurde nicht modernisiert. Aufgrund des Baujahres können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben.

Im Außen-/Innenbereich sind Rissbildungen sowie Putzschäden erkennbar. Die bewitterten Holzaußenteile gehören malertechnisch überarbeitet. Die Anlagentechnik zur Wärme- und Warmwassergewinnung entsprechen ebenso wie die sanitären Anlagen nicht den heutigen Mindeststandard an eine Wohnnutzung. Nicht alle Wohnräume sind mit einer Wärmequelle (z. B. Einzelofen). Der Garten vermittelt einen sehr naturbelassenen Eindruck. Zum Besichtigungszeitpunkt war kein Strom- / Gaszähler vorhanden.

3.15 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 lag nicht vor.

3.16 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

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

3.17 Beurteilung

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

4. Verfahrenswahl

4.1 Zur 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.

4.2 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.

Die baulichen Anlagen entsprechen überwiegend der Baualtersklasse und nicht den heutigen Mindestanforderungen an eine Wohnnutzung. Die baulichen Anlagen stehen einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstück entgegen und sind wirtschaftlich überaltert. Ein Rückbau der baulichen Anlagen (Reihenmittelhaus) ist nicht möglich, so dass die baulichen Anlagen noch über einen gewissen Restwert (Gebrauchswert) verfügen. Dieser wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

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. Instandhaltungsstau) 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 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 01.01.2023 an:

Bodenrichtwert €/m ²	560
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Eine konjunkturelle Anpassung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag wird im Bewertungsfall als nicht notwendig erachtet. Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes 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 560 €/m²

Grundstücksgröße	Bodenrichtwert	Bodenwert
114 m ²	x 560 €/m ²	= 63.840,00 €
Summe		63.840,00 €
gerundet		64.000 €

5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen

5.2.1 Wahl des Gebäudetyps

Als Grundlage für die weiteren Berechnungen wird folgender Gebäudetypen für das Gebäude gewählt:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
Reihenmittelhaus
Gebäudetyp 3.12 Unter-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

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			
Kellergeschoss	5,0 m	x 8,6 m	= 43,00 m ²
Erdgeschoss	5,0 m	x 8,6 m	= 43,00 m ²
Obergeschoss	5,0 m	x 8,6 m	= 43,00 m ²
Dachgeschoss	5,0 m	x 8,6 m	= 43,00 m ²
Teilsumme			172,00 m ²
gerundet			170 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 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie) 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)					Wägungs- anteile	Anteil am Kosten- kennwert in €/m ²
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	116
Dach		1,0				15%	84
Fenster und Außentüren		1,0				11%	62
Innenwände und -türen		1,0				11%	62
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11%	62
Fußböden		1,0				5%	28
Sanitäreinrichtungen	1,0					9%	45
Heizung	1,0					9%	45
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5				6%	32
						100%	536
objektspezifische Merkmale							
Summe							536
gerundet							540
Kostenmerkmale für Gebäudeart €/m ²	505	560	640	775	965		
Gebäudestandardkennzahl							1,6

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

Für das Nebengebäude (Schuppen) wird ein Zeitwert unter Berücksichtigung des vermuteten baulichen Zustandes in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.3 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 179,0% (Stand: QIV 2023).

5.4 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsgegenstandes liegt zwischen 60 und 80 Jahren. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der Art, der Eigenschaften und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der baulichen Anlagen eine von der ermittelten Standardstufe abhängige Gesamtnutzungsdauer von gerundet 65 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.5 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 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.

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

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wird in einer üblichen Größenordnung von 65 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Es ergibt sich im Wertermittlungsjahr 2024 ein tatsächliches Gebäudealter von 99 Jahren (dies entspricht Wertermittlungsjahr 2024 abzüglich dem der Wertermittlung zugrunde gelegten Baujahr 1925). Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine negative rechnerische Restnutzungsdauer (dies entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren abzüglich eines Gebäudealters von 99 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 10 Jahren, in denen der Bewertungsgegenstand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Dieser Wert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.6 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 Wertermittlungsstichtag für den Bewertungsgegenstand (lineare Alterswertminderung).

5.7 Bauliche Außenanlagen

Bei Außenanlagen wie im Bewertungsfall wird der Zeitwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen als prozentualer Anteil des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag in die weiteren Berechnungen eingeführt. Übliche Ansätze für Anlagen wie im Bewertungsfall liegen bei 3% bis 8% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Aufgrund der vorhandenen Außenanlagen werden diese mit einem Prozentsatz im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 5% angesetzt.

5.8 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 mit ihrem Zeitwert in Ansatz zu bringen. Dies trifft im Bewertungsfall beispielsweise für

die Außentreppen und die Gaube zu. In Anlehnung an die führende Fachliteratur wird ein Wertansatz in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.9 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.

5.10 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.

Verschiedene objektspezifische Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes (z. B. keine Abstellmöglichkeit für PKW als auch vorhandene Durchgangszimmer, geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer und das damit verbundene Risiko einer Revitalisierung) werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als nachteilig empfunden.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Sachwertverfahren

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

5.11 Berechnung des Sachwertes

		Wohnhaus
Bruttogrundfläche		170 m ²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		540 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010		91.800 €
Besondere Bauteile	+	5.500 €
Summe	=	97.300 €
Regionalfaktor	x	1,2
Baupreisindex	x	179,0%
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	209.000 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	65	
Restnutzungsdauer Jahre	10	
prozentual	85%	
Betrag	-	177.650 €
Altersgeminderter Herstellungswert	=	31.350 €
Wert der Außenanlagen		
prozentual	5%	
in €	+	1.568 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	32.918 €
Zwischensumme	=	32.918 €
Bodenwert	+	64.000 €
vorläufiger Sachwert	=	96.918 €
Sachwertfaktor	x 1,0	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	96.918 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zeitwert Schuppen	+	200 €
Rundung	-	2.118 €
Sachwert	=	95.000 €

Hiervon entfallen rd. 67% auf den Bodenwert (dies entspricht 64.000 € geteilt durch 95.000 €).

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 Wertermittlungstichtag 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 modernisierte Objektarten nicht erkennbar. Das Leerstandrisiko wird im nicht revitalisierten Zustand als überdurchschnittlich 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 Wertermittlungstichtag zu:

95.000 €

in Worten Fünfundneunzigtausend Euro

Verkehrswert

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

$$\frac{95.000 \text{ €}}{67 \text{ m}^2} = 1.418 \text{ €/m}^2$$

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien 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.

Karlsruhe, den 29.05.2024

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

Die Werte wurden durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und mit den zur Verfügung stehenden Unterlagen plausibilisiert. 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.

Bezeichnung	Länge	Breite		Fläche
Erdgeschoss				
Flur	3,5 m x	1,0 m	=	3,50 m ²
Wohnen	3,7 m x	3,5 m	=	12,95 m ²
	-0,5 m x	0,8 m	=	-0,40 m ²
Küche	2,9 m x	3,7 m	=	10,73 m ²
	1,1 m x	2,1 m	=	2,31 m ²
	2,9 m x	0,4 m	=	1,16 m ²
WC	1,1 m x	1,1 m	=	1,21 m ²
Treppenhaus	1,7 m x	1,4 m	=	2,38 m ²
				33,84 m ²
Obergeschoss				
Kind	4,84 m ² x	3,10 m ²	=	15,00 m ²
Schlafen	3,70 m ² x	4,80 m ²	=	17,76 m ²
Treppenhaus	0,90 m ² x	0,80 m ²	=	0,72 m ²
				33,48 m ²
Summe				67,32 m ²
gerundet				67 m ²

7.2 Fotos

Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht zugestimmt.



Foto 1 gartenseitiger Weg



Foto 2 Nebengebäude (rechts)



Foto 3 Gartenansicht Fassade



Foto 4 Garten mit Nebengebäude

7.3 Grundrisse

Bei den zuständigen Archiven konnte keine Bauakte (mit den entsprechenden Planunterlagen) erhoben werden.

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