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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

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: 0173 – 68 58 551
E-Mail: info@sv-uhl.de
Internet: www.sv-uhl.de

Gutachten-Nr.: 250322 Ausfertigung __ von 5

Geschäftszeichen: 1 K 284/24

Verkehrswertgutachten



Straßenansicht Schulstraße 20

Ort	68775 Ketsch
Straße	Schulstraße 20
Wertermittlungsstichtag	29.01.2025
Ortstermin	29.01.2025

Bewertungsgegenstand:

Mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebautes Flurstück 734/10, Schulstraße 20, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 368 m² sowie Flurstück 6755, Schulstraße, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 37 m² als auch Flurstück 6756, Hinter der alten Schule 11, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 357 m² (GB-Blatt Nr. 1523) in Ketsch. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 180 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhangs aus 45 Seiten.
Von diesem Gutachten wurden gefertigt:

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

Von Immobilien Scout bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung 5

1.1 Zusammenfassung 6
1.2 Sonstige Angaben 6

2. Allgemeine Angaben 7

2.1 Bewertungszweck 7
2.2 Auftraggeber 7
2.3 Ortstermin 7
2.4 Stichtage 7
2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen 8
2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen 8
2.7 Verwendete Literatur 8

3. Wertrelevante Merkmale 9

3.1 Großräumige Lage (Makrolage) 9
3.2 Demographie 9
3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage) 9
3.4 Grundstücksbeschreibung 10
3.5 Grenzbebauung 11
3.6 Bodenbeschaffenheit 11
3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten 12
3.7.1 Bebauungsplan 12
3.7.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen 13
3.8 Lärmkartierung 13
3.9 Hochwassergefährdung 13
3.10 Starkregengefährdung 13
3.11 Schutzgebiete 13
3.12 Baulasten 13
3.13 Abgabenrechtlicher Zustand 14
3.14 Denkmalschutz 14
3.15 Entwicklungszustand 14
3.16 Grundbuch 15
3.17 Beschreibung der baulichen Anlagen 16
Flurstück 734/10 (Schulstraße 20) 17

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

Wohnhaus (Zweifamilienhaus) 17
Nebengebäude (Waschküche und Werkstatt) 20
Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11) 21
Nebengebäude (Hobbyraum) 21
Nebengebäude (Lager-/Abstellfläche) 21
Nebengebäude (Lager-/Abstellfläche) 21
Außenanlagen 21
3.18 Zustand der baulichen Anlagen 22
3.19 Energetischer Zustand 22
3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit 22
3.21 Beurteilung 22
4. Verfahrenswahl 24
4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 24
5. Sachwertverfahren 25
5.1 Bodenwert 26
5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen 27
5.2.1 Wahl des Gebäudetyps 27
5.2.2 Bruttogrundfläche 28
5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche 28
5.3 Baupreisentwicklung 29
5.4 Regionalfaktor 29
5.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 30
5.6 Restnutzungsdauer 30
5.7 Alterswertminderung 31
5.8 Bauliche Außenanlagen 31
5.9 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen 31
5.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 31
5.11 Marktanpassung 34
5.12 Berechnung des Sachwertes 35
6. Verkehrswert 37
6.1 Ziel 37
6.2 Ableitung des Verkehrswertes 37
6.3 Abschließendes Ergebnis 37
7. Anhang 39
7.1 Wohn-/Nutzflächenermittlung 39

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

7.2 Fotos 41
7.3 Grundrisse 42
7.4 Stadtplanausschnitt 44
7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster 45

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

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung[1]

Objektart	Wohnhaus und Nebengebäude
Objektadresse	Schulstraße 20 Hinter der alten Schule 11 68775 Ketsch
Grundstücksgröße	
Flurstück 734/10 (Schulstraße 20)	386 m²
Flurstück 6755 (Schulstraße)	37 m²
Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11)	357 m²
Ortstermin	29.01.2025
Wertermittlungsstichtag	29.01.2025
Qualitätsstichtag	29.01.2025
Flurstück 734/10 (Schulstraße 20)	
Restnutzungsdauer	35 Jahre
vorläufiger Sachwert	500.000 €
Marktanpassung	1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert	500.000 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Zeitwert Nebengebäude	20.000 €
Photovoltaikanlage	18.900 €
marktangepasster Sachwert	**540.000 €**
Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11)	
Bodenwert	207.000 €
Zeitwert Nebengebäude und Außenanlagen	13.000 €
Erschließungskosten	-14.660 €
marktangepasster Sachwert	**205.000 €**
Flurstück 6755 (Schulstraße)	
Bodenwert	**11.000 €**
Verkehrswert (Gesamtsumme)	**756.000 €**

[1] Gerundete Werte

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

1.1 Zusammenfassung

Der Bewertungsgegenstand war so weit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend den Baualtersklassen bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegt in einer mittleren bis guten Wohnlage am Ortsrand. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der umgebenden Bebauung etwas eingeschränkt. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und ist funktionsgerecht mit Freisitz. Die Größe der Wohn- und Nutzfläche entspricht den Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Grundstück gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

1.2 Sonstige Angaben

- Der Bewertungsgegenstand konnte eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum und dem Hof-/Gartenbereich aus besichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung war überwiegend möglich.
- Es wird ein Gewerbebetrieb in den Räumlichkeiten (Werkstatt) geführt.
- Es sind 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.

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

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 28.11.2024, Aktenzeichen 1 K 284/24).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 29.01.2025 wurden die baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes besichtigt. Der Bewertungsgegenstand konnte dabei eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum und dem Hof-/Gartenbereich aus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war überwiegend 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. Anwesend waren der Sachverständige sowie der Antragsgegner sowie beide Prozessbevollmächtigte. Alle Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen.

2.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 29.01.2025. Die Wertermittlung wurde am 22.03.2025 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.

Es wird vorausgesetzt, dass in dem Zeitraum zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Tag des Abrufs der behördlichen Auskünfte keine wertrelevanten Änderungen stattgefunden haben.

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

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 09.12.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.06.2024
- Informationen zur Gemeinde Ketsch: www.ketsch.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

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

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)

Ketsch ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis und Teil der Metropolregion Rhein-Neckar.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl (31. Dezember 2023)	rd. 13.100
Fläche	rd.17 km²
Bevölkerungsdichte	rd. 795 Einw. je km²
Arbeitslosenquote	4,6 %
Kaufkraftindex (IHK-Auswertung 2023)	107,7
Zentralitätskennziffer[2]	139,2

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

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

Lage	innerörtliche
Straße	Es handelt sich bei den fertig ausgebauten Straßen „Schulstraße“ und „Hinter der alten Schule“ um innerörtliche Sammel-/Erschließungsstraßen in einem verkehrsberuhigten Bereich. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen eingeschränkt zur Verfügung.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist überwiegend mit bis zu zweigeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Nebengebäuden bebaut.
Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.

[2] Deutschland = 100

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

Öffentliche Einrichtungen	Der Sitz der Verwaltung ist Ketsch (Entfernung 0,2 km). Kindergärten und allgemeinbildende und weiterführende Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Infrastruktur	Infrastrukturelle Einrichtungen (zum Beispiel Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind im Stadtgebiet 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 Bewertungsgegenstandes[3]

Nächste Autobahnanschlussstelle Schwetzingen/Hockenheim	2,1km
Bahnhof Hockenheim	5,5 km
Bushaltestelle	0,4 km
Nächster ICE-Bahnhof (Mannheim)	13 km
Flughafen (international) Frankfurt Airport	76 km
Flughafen (national) Mannheim-City	12 km

Nächst gelegenen Zentren

Mannheim (Marktplatz)	14,4 km
Schwetzingen	4,9 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 734/10 (Schulstraße 20) zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechtecks und ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau. Die mittlere Breite (Straßenfront) beträgt rd. 12 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 30 m. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung / Zufahrt / Abstellmöglichkeiten.

Das Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11) zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechteck und ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau. Die mittlere Breite (Straßenfront) beträgt rd. 12 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 30 m. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung /

[3]Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

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

Zufahrt. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland mit Rasen, Bäumen und Büschen angelegt.

Der schmale Grundstücksstreifen Flurstück 6755 (Schulstraße) zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechteck und ist nahezu eben zum angrenzenden Geländeniveau. Die mittlere Breite beträgt rd. 12 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 3 m. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung. Das Flurstück 6755 befindet sich zwischen dem Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11) und dem Flurstück 734/10 (Schulstraße 20) (siehe 7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

3.5 Grenzbebauung

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

Beim Flurstück 734/10 (Schulstraße 20) wurde das Wohnhaus und das Nebengebäude (Waschküche, Werkstatt) entlang der östlich- und südlich orientierten Flurstückgrenze gebaut. Das Nebengebäude (Waschküche, Werkstatt) ist um ca. 2,5 m über die Flurstückgrenze auf das Flurstück 6755 (Schulstraße) gebaut. Des Weiteren befindet sich eine zweiseitig offene Überdachung im nördlichen Bereich und ist ebenfalls rd. 2,5 m über die Flurstückgrenze auf das Flurstück 6755 (Schulstraße) überbaut.

Beim Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11) befindet sich ein als Hobbyraum genutztes Nebengebäude entlang der nördlich und östlich orientierten Flurstückgrenze. Darüber hinaus befindet sich ein Schuppen (Lager-/Abstellfläche) an der östlich orientierten Flurstückgrenze zum Flurstück 6755 (Schulstraße). Dieser Schuppen ist um ca. 0,5 m auf das Flurstück 6755 (Schulstraße) überbaut. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Straßenfront „Hinter der alten Schule“ im nord-westlichen Flurstückbereich ein Nebengebäude mit untergeordneter Nutzung (Lager-/Abstellfläche).

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.

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

Vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasser Rechtsamt) wurde am 18.12.2024 schriftlich mitgeteilt,

> *Die Grundstücke der Gemarkung Ketsch, Schulstraße 20, Flurstück Nr.: 734/10, Schulstraße, Flurstück Nr.: 6755 und Hinter der alten Schule 11, Flurstück Nr.: 6756, sind nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet. Damit liegt für diese Grundstücke 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 im Geltungsbereich eines seit 2013 rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier I - 3. Änderung“. Für das Flurstück 734/10 (Schulstraße 20) wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet angegeben.

Für das Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11) wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet angegeben. Der hintere Bereich (Richtung Schulstraße 20) wird als nicht bebaubare Fläche außerhalb des Baufensters dargestellt. Das Flurstück 6755 (Schulstraße) befindet sich in einem Bereich mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb des Baufensters in einem allgemeinen Wohngebiet.

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.

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

3.7.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bewertungsgegenstand befindet sich innerhalb eines Sanierungsgebietes „Ortsmitte“. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren, sodass keine Ausgleichsbeiträge erhoben werden.

3.8 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb lärmbeeinflusster Zonen (Datenabruf am 09.12.2024 unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/).

3.9 Hochwassergefährdung

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer 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 09.12.2024).

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 geringen Gefährdung (Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017, Datenabruf am 09.12.2024).

3.11 Schutzgebiete

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Datenabruf am 09.12.2024 unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/).

3.12 Baulasten

Für das Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11) und Flurstück 6755 (Schulstraße) sind keine Baulasten vorhanden. Für das Flurstück 734/10 (Schulstraße 20) ist folgende Baulast vorhanden:

> *die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 734/10, Schulstraße 20 in Ketsch, übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 108 LBO die folgende Verpflichtung:*

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

1. *das mit Bauantrag vom 16.05.1980 beantragte Bauvorhaben über die Errichtung eines Neubaus eines Lager- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 734/10 wird dauernd als Lager- und Bürogebäude genutzt.*
2. *Für die Nutzung als Wohngebäude kommt dieses Gebäude nicht in Betracht.*

Eingetragen aufgrund Verfügung des Bauordnungsamtes der Gemeinde Ketsch vom 25. Juli 1980, eingetragen am 15. August 1980.

Die Baulast wird als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

3.13 Abgabenrechtlicher Zustand

Aufgrund einer Anfrage bei der Gemeindeverwaltung (Bauamt) wurde am 11.12.2024 schriftlich mitgeteilt, dass

- für das Flurstück Nr. 734/10 (Schulstraße 20) sind keine Beiträge offen.
- Bei dem Flurstück Nr. 6756 (Hinter der alten Schule 11) handelt es sich um ein Baugrundstück in einem Bebauungsplan. Die Erschließungsbeiträge in Höhe von rund 14.660 € wurden bis zur Bebauung bzw. zum Verkauf des Grundstücks gestundet.
- Bei dem Grundstücksteil Flst.-Nr. 6755 (Schulstraße) handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen zwischen den Flst.Nr. 734/10 und 6756. Dieser Bereich ist für sich gesehen nicht erschlossen und liegt außerhalb der Baufenster.

Für den Bewertungsgegenstand ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. In Teilbereichen kommen Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg zur Anforderung.

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 in Teilbereichen um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück. Bei den bebauten Flurstücken Nr. 734/10 (Schulstraße 20) und Nr. 6756 (Hinter der alten Schule 11) ist vom Entwicklungszustand „baureifes Land“

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

auszugehen. Das Zwischenflurstück Nr. 6755 wird dem Entwicklungszustand „sonstige Fläche“ zugeordnet.

3.16 Grundbuch[4]

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Ketsch
Grundbuch von	Ketsch
Blattnummer	1523

Lfd.-Nr. 1	bereits gelöscht
Lfd.-Nr. 2	Flurstücknummer 734/10, Schulstraße 20, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 368 m²
Lfd.-Nr. 3	Flurstücknummer 6755, Schulstraße, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 37 m²
Lfd.-Nr. 4	Flurstücknummer 6756, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 357 m²

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd.-Nr. 3	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 19.03.2014
Lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht – vom 10.06.2024 (1 K 284/24).

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.

[4] Auszugswiese und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben.

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

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 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 dem Gebäudeenergiegesetz 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

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

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.

Flurstück 734/10 (Schulstraße 20)

Wohnhaus (Zweifamilienhaus)

Das genaue Baujahr der teilunterkellerten baulichen Anlagen ist unbekannt - nach Angabe um 1905. Die baulichen Anlagen wurden in Massivbauweise errichtet. Im Jahr 1959 erfolgte ein hofseitiger eingeschossiger Anbau. Eine Aufstockung erfolgte im Jahre 1970. In einem Zeitraum von 1992 bis 1995 erfolgten verschiedene Modernisierung- und Renovierungsarbeiten. Die baulichen Anlagen verfügen über eine mittlere Breite von rund 7 m bei einer mittleren Tiefe von rund 14 m.

Die Flächenermittlung befinden sich in Anhang 7.1 Wohn-/Nutzflächenermittlung. Die Grundrisse befinden sich im Anhang 7.3 Grundrisse.

Nutzung		
	Unterschoss	Lager-/Abstellraum
		Anlagentechnik zur Wärme-/Warmwassergewinnung
	Erd-/Obergeschoss	Wohnen
	Dachgeschoss	Wohnen
Fundamente		Streifenfundamente, Bodenplatte
		Stampfbeton
Außenwände		Mauerwerk
		verputz/gestrichen
Trennwände		Mauerwerk
Decken		massiv
Treppen		Holztreppe
		Holztrittstufen mit Holzgeländer und-handlauf

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

	Außentreppe: Stahlkonstruktion
Dachkonstruktion	Satteldach Ziegeldeckung ohne Aufbauten zimmermannsgerechte Holzkonstruktion
Heizungsart	Gas- Brennwerttechnik Kessel, Brenner (Baujahr 2021) Heizkörper mit Ventilsteuerung Kaminanschluss (Kachelofen im Wohnbereich Erdgeschoss, Baujahr 1996/1997)
Warmwasserbereitung	zentral Fassungsvermögen 100 Liter, Baujahr nach Angabe um 2000 Warmwassergewinnung mit Solarunterstützung
Anschlüsse	an kommunale Ver-/Entsorgungssysteme
Sonstiges	Der Zugang zur Obergeschosswohnung erfolgt über eine außenliegende Treppe mit Podest (Stahlkonstruktion). Des Weiteren ist im straßenseitigen Bereich eine Hofüberdachung (Wellplatte aus Kunststoff auf Holzkonstruktion) entlang der gesamten Haustiefe vorhanden.

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

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus können wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung

Wertrelevante Merkmale

Wohnräume	direkt belichtet und belüftet
Küche	direkt belichtet und belüftet
Sanitäre Anlagen	direkt belichtet und belüftet
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, Kork, Textilbelag
Wandflächen	
Wohnräume	überwiegend tapeziert/gestrichen/verputzt
Küche	Fliesenspiegel
Sanitäre Anlagen	umlaufend raumhoch Fliesen
Deckenflächen	tapeziert/gestrichen/verputzt, Holzverkleidung teils integrierte Leuchtmittel Im Wohnzimmerbereich (Erdgeschoss) wurde nach Angabe im Jahr 2018 die Decke aufgrund eines Wasserschadens im Bereich der darüberliegenden Dachterrasse renoviert.
Türen	Innentüren Holztüren Rahmen und Füllung teils mit Glasausschnitt Glasschiebetüre Hauseingangstüren Erdgeschoss Kunststoffausführung - Baujahr 2024 Obergeschoss Holzausführung - Baujahr 1992/1995 Rahmen und Füllung mit Glasausschnitt
Tor	elektrisches Rolltor (Hofeinfahrt)
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1992/1995) manuelle Rollläden

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

Elektroinstallationen	bauzeitübliche Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen, Türsprechanlage, in Teilbereichen Klimaanlage (Baujahr 1992/1995, 2005)
Sanitärinstallationen	Handwaschbecken, Stand/Hänge-WC, Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper (Baujahr 1991/1992)
Grundrissgestaltung	funktionsgerecht mit überdachten Freisitzen
Vermietung	nicht bekannt
Lüftung	herkömmliche Fensterlüftung
Küchenausstattung	vorhanden - wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Sonstiges	Einbauschränke Photovoltaikanlage Inbetriebnahme 200, Leistung 10,675 kWp überdachte gartenseitige Terrasse (Obergeschoss) - Flach-/Pultdach im Kunststoffstegplatten auf Holzkonstruktion

Nebengebäude (Waschküche und Werkstatt)

Die baulichen Anlagen wurden um 1983 in Massivbauweise mit einer mittleren Breite von rd. 3,0 m und einer mittleren Länge von rd. 16,5 m errichtet. Die Wände (Mauerwerk) sind außen und innen verputzt. Im Spritzwasserbereich sind die Wände mit Fliesen verkleidet. Der Zugang erfolgt über Kunststofftüren (mit Glasausschnitt). Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend mit Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1995) sowie Glasbausteinen. Der Boden ist als Betonboden mit Glattstrich ausgebildet und überwiegend mit Fliesen belegt. Die Decken sind mit Holz (Nut- und Federbretter) verkleidet. Ein Stromanschluss (inklusive Starkstrom) sowie Heizkörper sind vorhanden. Das Dach ist als Pultdach mit Bitumenabdeckung ausgebildet. Das eingeschossige nicht unterkellerten Gebäude verfügt über eine Waschküche (rund 8 m² Nutzfläche) und eine Werkstatt (rund 22 m² Nutzfläche).

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

Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11)

Nebengebäude (Hobbyraum)

Das genaue Baujahr der sich an der nördlich orientierten Flurstückgrenze befindlichen baulichen Anlagen ist nicht bekannt. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einer mittleren Breite von rd. 4,0 m und einer mittleren Länge von rd. 10 m errichtet. Die Wände (Mauerwerk) sind außen und innen verputzt. Der Zugang erfolgt über eine Kunststofftüre (mit Glasausschnitt). Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend mit Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Boden ist als Betonboden mit Glattstrich ausgebildet und mit Fliesen belegt. Die Decken sind mit Holz (Nut- und Federbretter) verkleidet. Ein Stromanschluss sowie ein Feststoffofen sind vorhanden. Das Dach ist als Pultdach mit Bitumenabdeckung ausgebildet. Das eingeschossige nicht unterkellerten Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von rund 35 m².

Nebengebäude (Lager-/Abstellfläche)

Das genaue Baujahr der straßenseitig gelegenen baulichen Anlagen ist nicht bekannt. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einer mittleren Breite von rd. 4,0 m und einer mittleren Länge von rd. 4 m errichtet. Die Wände (Mauerwerk) sind außen und innen verputzt. Der Zugang erfolgt über eine Holztüre (mit Glasausschnitt). Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend mit Holzfenster mit Isolierverglasung. Der Boden ist mit Sandsteinplatten ausgebildet. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Das Dach ist als Zeltdach mit Ziegeldeckung ausgebildet. Das eingeschossige nicht unterkellerten Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von rund 9 m².

Nebengebäude (Lager-/Abstellfläche)

Das genaue Baujahr der sich im östlichen Bereich des Flurstücks in Verlängerung des Nebengebäudes (Waschküche/Werkstatt) befindlichen baulichen Anlagen ist nicht bekannt. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einer mittleren Breite von rd. 3,5 m und einer mittleren Länge von rd. 2 m errichtet. Die Wände (Mauerwerk) sind außen und innen verputzt. Der Zugang erfolgt über eine Kunststofftür (mit Glasausschnitt). Der Boden ist als Betonboden mit Glattstrich ausgebildet. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Das Dach ist als Pultdach mit Bitumendeckung ausgebildet. Das eingeschossige nicht unterkellerten Gebäude verfügt über eine Nutzfläche von rund 5 m².

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 Zugang/Zufahrtsmöglichkeit. Die unbefestigten

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

Flächen sind als Gartenland mit Rasen/Büschen und Bäumen angelegt. Die Einfriedung im Bereich „Hinter der alten Schule“ besteht aus einer rd. 2 m hohen Sandsteinmauer mit einem 2-flügeliegen Holztor als Durchlass.

3.18 Zustand der baulichen Anlagen

Der Bewertungsgegenstand entspricht soweit erkennbar in seiner Konstruktion und seinem Grundrissaufbau überwiegend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen. Die baulichen Anlagen im wohnwirtschaftlichen genutzten Bereich zeigen einen mittleren Modernisierungsgrad. Aufgrund des Baujahres können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben.

Flurstück 734/10 (Schulstraße 20)

Im Innen-/Außenbereich sind Rissbildungen (z. B. Decke Dachgeschoss Wohnhaus sowie Fußboden und Wandbereich Nebengebäude Waschküche/Werkstatt) sowie Putzschäden erkennbar. Im Nebengebäude (Waschküche/Werkstatt) sind im unteren Wand-/Bodenbereich Putz-/Farbabplatzungen erkennbar - vermutlich handelt es sich hierbei um Schäden aufgrund Feuchte.

Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11)

Im Innenbereich des Nebengebäudes (Hobbyraum) sind Rissbildungen (z. B. Wandbereich) erkennbar. Des Weiteren sind im unteren Wand-/Bodenbereich Putz-/Farbabplatzungen erkennbar - vermutlich handelt es sich hierbei um Schäden aufgrund Feuchte.

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 lag nicht vor.

3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

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

3.21 Beurteilung

Der Bewertungsgegenstand war so weit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend den Baualtersklassen bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegt in einer mittleren bis guten

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

Wohnlage am Ortsrand. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der umgebenden Bebauung etwas eingeschränkt. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und ist funktionsgerecht mit Freisitz. Die Größe der Wohn- und Nutzfläche entspricht den Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Grundstück gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen.

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

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 überwiegend wohnwirtschaftliche Zwecke mit Nebenflächen (Waschküche/Werkstatt, Lager-/Abstellflächen) 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.

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

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 Wertermittlungsstichtag)
=	Herstellungskosten der baulichen Anlage ohne bauliche Außenanlage (Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag)
-	Alterswertminderung
=	Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
+	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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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	580 €/m²
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Verfahrenszustand	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

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 in Teilbereichen notwendig.

Für das Zwischenflurstück Nr. 6755 (Schulstraße) wird aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften (zum Beispiel Erschließungszustand, planungsrechtliche Grundlagen) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

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

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	580 €/m²
verminderter Ansatz	
50%	290 €/m²

Grundstücksgröße		**Bodenrichtwer**		**Bodenwert**
Flurstück 734/10 (Schulstraße 20)				
368 m²	x	580 €/m²	x =	213.440,00 €
gerundet				213.000 €
Flurstück 6755 (Schulstraße)				
37 m²	x	290 €/m²	x =	10.730,00 €
gerundet				11.000 €
Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11)				
357 m²	x	580 €/m²	x =	207.060,00 €
gerundet				207.000 €
Summe				431.230,00 €
gerundet				431.000 €

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

  Zweifamilienhaus

  Gebäudetyp 1.11 Unter-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

  Gebäudetyp 1.23 Erdgeschoss, Flachdach

  Gebäudetyp 1.31 Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Entsprechend dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses werden die Nebengebäude mit pauschalen Ansätzen mit einem Zeitwert berücksichtigt.

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

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	3,9 m	x 6,4 m	=	24,96 m²		
Erdgeschoss	3,9 m	x 6,4 m	=	24,96 m²		
	7,3 m	x 6,8 m	=		49,64 m²	
	2,9 m	x 1,5 m	=	4,35 m²		
	4,3 m	x 7,2 m	=			30,96 m²
	2,0 m	x 3,0 m	=			6,00 m²
Obergeschoss	3,9 m	x 6,4 m	=	24,96 m²		
	7,3 m	x 6,8 m	=		49,64 m²	
	4,0 m	x 1,5 m	=	6,00 m²		
Dachgeschoss	3,9 m	x 6,4 m	=	24,96 m²		
	7,3 m	x 6,8 m	=		49,64 m²	
Teilsumme				110,19 m²	148,92 m²	36,96 m²
Anteil				37%	50%	13%
Gebäudetyp				1.11	1.31	1.23
Summe				296,07 m²		
gerundet				300 m²		

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.

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

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 €/m²
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23%	194
Dach		1,0				15%	126
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11%	95
Innenwände und -türen			1,0			11%	106
Deckenkonstruktion und Treppen		0,2	0,8			11%	104
Fußböden			1,0			5%	48
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9%	91
Heizung			0,8	0,2		9%	91
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	58
						100%	913
objektspezifische Merkmale							
Summe							913
gerundet							**910**
Kostenmerkmale für Gebäudeart €/m²	758	842	968	1.164	1.459		
Gebäudestandardkennzahl							2,6

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

5.3 Baupreisentwicklung[5]

Die Baupreisentwicklung für Wohngebäude vom Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) bis zum Wertermittlungsstichtag (2025) liegt aufgrund der Daten des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 bei 184,7 % (Stand: QIV 2024).

5.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wurde mit einer Höhe von 1,2 vom örtlichen Gutachterausschuss zum 1.1.2022 beschlossen.

[5] Die Indizes zum Basisjahr 2010 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes zum Basisjahr 2015 = 100 berechnet.

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

5.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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 entsprechend dem Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses 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 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 2025 ein tatsächliches Gebäudealter von 55 Jahren (dies entspricht Wertermittlungsjahr 2025 abzüglich dem der Wertermittlung zugrunde gelegten Baujahr 1970). Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 25 Jahren (dies entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzüglich eines Gebäudealters von 55 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 35 Jahren, in denen der Bewertungsgegenstand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Dieser Wert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

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

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 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 (Sonderbauteile wie z. B. Glauben, Kelleraußentreppen, Balkone), sind in Ansatz zu bringen. Dies trifft im Bewertungsfall beispielsweise für den Eingangsbereich des Wohnhauses sowie die überdachte Zufahrt sowie die überdachten Terrassen als auch die hofseitige Überdachung 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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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.

Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Eine Photovoltaikanlage wird mit Hilfe des Ertragswertverfahrens berechnet. Hierzu wird die Jahresenergieleistung der Photovoltaikanlage mit der Einspeisevergütung multipliziert und ergibt einen Jahresrohertrag. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich ein Reinertrag. Dieser wird über die Restlaufzeit der PV-Anlage mit Hilfe eines Kapitalisierungszinssatzes auf den Wertermittlungsstichtag kapitalisiert. Im Ergebnis ergibt sich ein Ertragswert (Barwert der Einspeisevergütung unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften) für die PV-Anlage.

Die Höhe der Vergütung hängt ab von der Größe der PV-Anlage. Der Wirkungsgrad kann über die Betriebsdauer rückgängig sein. In diesem Zeitraum verlieren die Module zwischen 10% und 20% ihrer Leistung zum Beispiel aufgrund Verschmutzung bzw. Veralgung der Oberflächen.

Daneben sind bei vergleichbaren Anlagen, sofern dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, gegebenenfalls noch merkantile Werteinflüsse zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere ein merkantiler Mehrwert wegen subjektiver Zufriedenheit (zum Beispiel wegen des persönlichen Beitrags zum Umweltschutz) sowie ein merkantiler Minderwert wegen optischer Beeinträchtigung, Nutzungseinschränkungen und Erneuerung-, Rückbau- und Entsorgungskosten. Die Größenordnung der merkantilen Wertbeeinflussung kann nicht mathematisch genau ermittelt werden.

Die Photovoltaikanlage wurde laut vorgelegten Unterlagen am 23.12.2006 am Standort Schulstraße 20 in Betrieb genommen und verfügt über eine installierte Leistung von 10,675 kWp. Die Vertragsdauer beträgt nach Angabe 20 Jahre. Folgende Einspeisevergütungen für Erzeugung / Einspeisung von Solarstrom nach EEG standen zur Verfügung:

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

Abrechnungszeitraum			Gutschrift
01.01.2022	bis	31.12.2022	5.172,23 €
01.01.2023	bis	31.12.2023	4.882,93 €
Mittelwert			5.027,58 €

Die durchschnittliche jährliche Einspeisevergütung beträgt rd. 5.030 €.

Die durchschnittliche Lebensdauer von Photovoltaikanlagen beträgt zwischen 25 und 30 Jahren. Bei einer Inbetriebnahme der PV-Anlage im Jahr 2006 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 2025 unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Betriebsdauer von 25 Jahren eine Restlaufzeit von ca. 6 Jahren (dies entspricht 25 Jahre Betriebsdauer abzüglich eines Alters von ca. 19 Jahren).

Im Bewertungsfall wird der Jahresrohertrag unter Berücksichtigung der jährlichen Einspeisevergütung ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten (z. B. Wartung, Versicherung usw.) werden pauschal angesetzt. Der Kapitalisierungszinssatz wird in der Fachliteratur[6] mit 6% bis 8% angegeben. Es wird ein Wert im unteren Bereich in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

Im Bewertungsfall wird unter Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten - Alter der PV- Anlage sowie geringe Nutzungseinschränkung und optischen Beeinträchtigung einerseits sowie andererseits ist eine Degradation der PV-Anlage aufgrund der geringen Restlaufzeit nicht auszuschließen - ein Sicherheitsabschlag wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

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

[6] Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen (Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH)

Einspeisevergütung			
jährlich			5.030 €
Bewirtschaftungskosten			
	15%		754,50 €
Zwischensumme			4.275,50 €
Restnutzungsdauer		6	
Liegenschaftszins		6%	
Vervielfältiger		4,92	
Ertragswert			21.024,02 €
Sicherheitsabschlag			
	10%		2.102,40 €
Ertragswert			18.921,62 €
gerundet			18.900 €

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 einen mittleren Sachwertfaktoren von 1,1 mit einer Spanne von 0,8 bis 1,5.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Immobilienteilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser sowie 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.

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

5.12 Berechnung des Sachwertes

Flurstück 743/10 (Schulstraße 20)

		Wohnhaus
Bruttogrundfläche		296 m²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		910 €/m²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010		269.360 €
Sonderbauteile	+	12.000 €
Summe	=	281.360 €
Regionalfaktor	x	1,2
Baupreisindex	x	184,7%
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010	=	623.606 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	
Restnutzungsdauer Jahre	35	
prozentual	56%	
Betrag	-	349.220 €
Altersgeminderter Herstellungswert	=	274.386 €
Wert der Außenanlagen		
prozentual	5%	
	+	13.719 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	288.105 €
Bodenwert Flst 743/10	+	213.440 €
vorläufiger Sachwert	=	501.545 €
Sachwertfaktor	x 1,0	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	501.545 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zeitwert Nebengebäude	+	20.000 €
Photovoltaikanlage	+	18.900 €
Zwischensumme		540.445 €
Rundung	-	445 €
marktangepaßter Sachwert	=	540.000 €

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

Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11)

Die Erschließungsbeiträge in Höhe von rund 14.660 € wurden bis zur Bebauung bzw. zum Verkauf des Grundstücks gestundet (siehe Kapitel 3.13 Abgabenrechtlicher Zustand) und werden entsprechend in Abzug gebracht. Die vorhandenen Außenanlagen und Nebengebäude werden mit einem Zeitwert in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

Bodenwert	207.060 €
abzüglich	
Erschließungskosten	-14.660 €
Nebengebäude und vorhandene Außenanlagen	
Zeitwert	13.000 €
Summe	205.400 €
gerundet	205.000 €

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

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-Krieg) 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:

756.000 €

in Worten Siebenhundertsechsundfünfzigtausend Euro

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

Somit ergeben sich folgende mittlere Vergleichsfaktoren (bezogen auf den marktangepassten Sachwert des Flurstück 734/10 – Schulstraße 20):

$$\frac{540.000\ €}{180\ m²} = 3.000\ €/m²$$

Ein anonymisierter Auszug aus der Kaufpreissammlung für die Jahre 2023 bis 2024 zeigt bei 4 vergleichbaren Kauffällen in der Gemeinde Ketsch eine mittlere Wohnfläche von 161 m² (Median 158 m²) bei einer mittleren Grundstücksgröße von 344 m² (Median 334 m²) einen mittleren Kaufpreis von rd. 3.200 €/m² (Median rd. 3.100 €/m²). Eine Innen-/Außenbesichtigung der angegebenen Kauffälle war nicht möglich.

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

signiert von:
Arne Uhl
am: 27.03.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt

Karlsruhe, den 22.03.2025

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

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

7. Anhang

7.1 Wohn-/Nutzflächenermittlung

Die Werte wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen und durch ein örtliches Teilaufmaß 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.

Flurstück 734/10 (Schulstraße 20)

Erdgeschoss				
Hausarbeiten	=	12,25 m²		
Büro	=	13,32 m²		
Flur	=	4,21 m²		
Abstellkammer	=	1,69 m²		
Diele	=	4,90 m²		
Bad	=	9,39 m²		
Küche	=	11,83 m²		
Wohnen/Essen	=	28,86 m²		
WC	=	2,05 m²		
Vorplatz	=	2,02 m²		
Windfang	=	3,16 m²		
			93,68 m²	
Terrasse			6,98 m²	
				100,66 m²
Obergeschoss				
Eltern	=	13,32 m²		
Kind	=	11,89 m²		
Flur	=	10,78 m²		
Küche	=	16,90 m²		
Bad	=	6,34 m²		
Vorplatz	=	4,31 m²		
			63,54 m²	
Terrasse			13,33 m²	
				76,87 m²
Summe				177,53 m²
gerundet				180 m²
Nebengebäude				
Werkstatt				21,50 m²
Waschküche				8,40 m²
Summe				29,90 m²
gerundet				30 m²

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

Flst. Nr. 6756 (Hinter der alten Schule 11)

Nebengebäude (Lager-/Abstellfläche)	9,00 m²
Summe	9,00 m²
gerundet	9 m²
Nebengebäude (Hobbyraum)	35,00 m²
Summe	35,00 m²
gerundet	35 m²
Nebengebäude (Lager-/Abstellfläche)	5,00 m²
Summe	5,00 m²
gerundet	5 m²
Gesamtsumme	
Nutzfläche	49 m²

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

7.2 Fotos

Eine Veröffentlichung von Innenaufnahmen ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gestattet.

Flurstück 734/10 Schulstraße 20



Foto 1 Straßenansicht Wohnhaus



Foto 2 Waschküche/Werkstatt

Flurstück 6756 (Hinter der alten Schule 11)



Foto 3 Straßenansicht



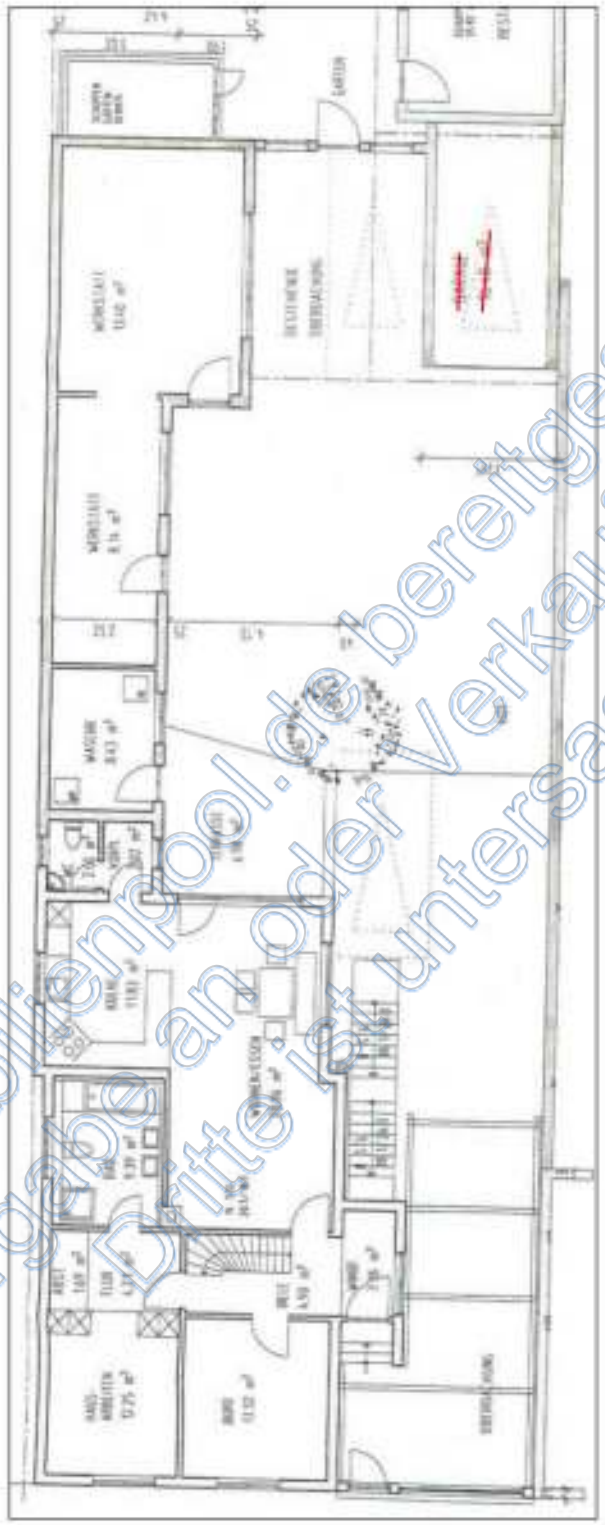
Foto 4 Gartenansicht (Richtung Straße)



Foto 5 Gartenansicht - Schuppen Richtung Wohnhaus (Flurstück 6755 und 734/10)

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

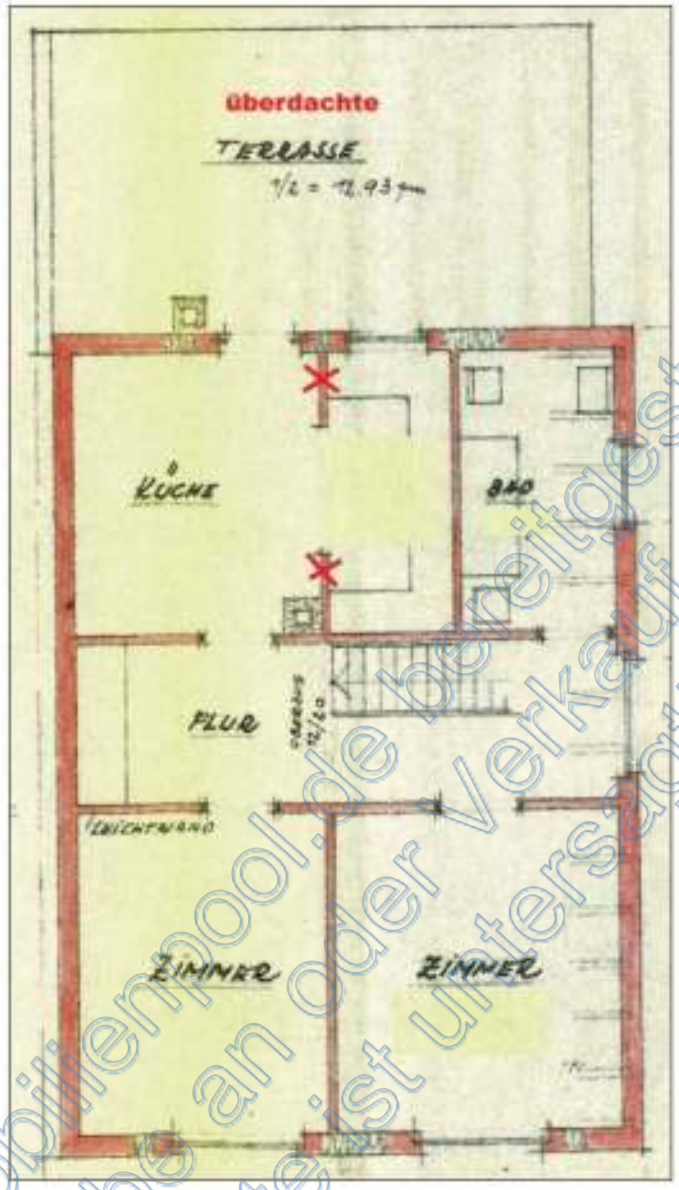
7.3 Grundrisse[7]



Grundriss 1 Erdgeschoss mit Nebengebäuden

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

[7] Die Darstellung dient nur der Orientierung. Sie ist nicht maßstäblich und kann in Teilbereichen abweichen.



Grundriss 2 Obergeschoss

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

7.4 Stadtplanausschnitt

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

Quelle: MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG
Stand: 2024

Bewertungsgegenstand

7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

Quelle: siehe Planausschnitt, eigene Ergänzungen

Aktualität: 09.12.2024



Bewertungsgegenstand