

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Flurstück Nr. **283/1** bebaut mit einem **Zweifamilienhaus** mit **2 Garagen**
Ortsstraße 16 in 69234 Dielheim - Horrenberg



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg

Abt. 50

Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: 1 K 33/24

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

1. Oktober 2024

Wertermittlungsstichtag:

1. Oktober 2024

Qualitätsstichtag:

1. Oktober 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Horrenberg Nr. **1632**, BV 1

Gemarkung Horrenberg, Flurstück Nr. **283/1**

Ortsstraße 16, Gebäude- und Freifläche, **658 m²**

Der **Verkehrswert** wird zum Stichtag **01.10.2024** ermittelt mit rd.

485.000,00 EUR

(i. W.: Vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	11
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Sachwertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
4.3.3 Sachwertberechnung	20
5. Verkehrswert	21
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	22
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	22
6.2 Verwendete Literatur	22

Anlagen

Anlage 1	Lageplan	23
Anlage 2	Bauzeichnungen	24
Anlage 3	Objektfotos vom 01.10.2024 (24 Aufnahmen)	27

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	1 K 33/24
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Horrenberg, Flurstück Nr. 283/1 , 658 m² Gebäude- und Freifläche, Ortsstraße 16
Grundbuch:	Grundbuch von Horrenberg Nr. 1632 , BV 1
Ortsbesichtigung:	1. Oktober 2024
Wertermittlungstichtag:	1. Oktober 2024
Qualitätsstichtag:	1. Oktober 2024
Wohnfläche:	Wohnung 1 ca. 84,00 m² EG Wohnung 2 ca. 90,00 m² DG inkl. Balkon zu ½ Summe ca. 174,00 m²
Nutzfläche:	2 Garagen ca. 44,00 m²
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 3.5
Verwaltung:	nicht vorhanden
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<u>Hinweis:</u>	Der Bewohner der Wohnung 1 im Erdgeschoss hat lt. Vertrag vom 04.08.2003 ein leibtägliches, unentgeltliches Wohnrecht. Er trägt vertragsgemäß die anteiligen Betrieb- und sonstigen Nebenkosten und übernimmt alle in der Wohnung anfallenden Reparaturen. Das Wohnrecht ist <u>nicht</u> im Grundbuch eingetragen und somit nicht dinglich gesichert.

Mit Schreiben vom 06.09.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 01.10.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Ortsstraße 16 in 69234 Dielheim - Horrenberg wurden am **01.10.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Alle Räumlichkeiten konnten von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**). **Auf ausdrücklichen Wunsch des Nutzers der Wohnung im Erdgeschoss wurden keine Innenfotos der Wohnung gefertigt.**

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 19.07.2024 und Anschreiben vom 06.08.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 01.10.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Horrenberg Nr. 1632, amtlicher Ausdruck vom 16.05.2024 (ohne Abt. III)
- Auszüge aus den Bauakten (Stadt Wiesloch)
- von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen: Skizze Grundriss Wohnung DG, Mietvertrag Wohnung DG (ohne Unterschrift + Datum), Vereinbarung über Zuwendung von Wohnungsnutzung Wohnung EG vom 04.08.2003
- mündliche Angaben zum Ortstermin

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 1. Oktober 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Dielheim , 9.155 Einwohner (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wiesloch (ca. 4 km), Heidelberg (ca. 20 km), Sinsheim (ca. 15 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Wiesloch, Meckesheim, Zuzenhausen, Sinsheim, Mühlhausen, Rauenberg <u>Autobahnen:</u> A5; Anschlussstelle Kreuz Walldorf A6; Anschlussstelle Wiesloch/Rauenberg <u>Bundesstraßen:</u> B 45 (erreichbar über L 612 in ca. 5 km Entfernung) <u>Bahnhof:</u> kein Regionalbahnanschluss, nächster Bahnanschluss „Wiesloch-Walldorf“ ca. 10 km entfernt <u>Buslinien</u> eine Buslinie <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main, Stuttgart

Kleinträumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsteil Horrenberg , 1.770 Einwohner (Stand 31.12.2023), ca. 3 km östlich von Dielheim, nördlicher Ortsrandbereich, westlich der Ortsstraße, dörfliche Strukturen, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, Kindergarten, Grundschule und medizinische Einrichtungen im Ort, weiterführende Schulen sowie größere Einkaufsmöglichkeiten in Wiesloch und Sinsheim
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, westlich grenzt der Leimbach unmittelbar an das Grundstück
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, Hauptortsdurchfahrt (L 612), erhöhtes Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkmöglichkeiten in näherer Umgebung vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus: zweiseitige Grenzbebauung, einseitig an das Nachbargebäude angebaut; Garagen: einseitige Grenzbebauung, direkt an das Wohnhaus angebaut

2.2. Gestalt und Form

Das **658 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **283/1** ist annähernd rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 14,25 m, die mittlere Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 46,00 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle, von der Straße aus abfallend, auf.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **283/1** ist mit einem einseitig angebauten **Zweifamilienhaus** und **2 Garagen** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Die Garagen sind eingeschossig und nicht unterkellert.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom zuständigen Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsgrundstück nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgte und keine Erschließungsbeträge im Sinne des Baugesetzbuches und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz offen sind.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des **Grundbuchs von Horrenberg Nr. 1632** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Der unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Der Bewohner der Wohnung 1 im Erdgeschoss hat lt. Vertrag vom 04.08.2003 ein leibtägliches, unentgeltliches Wohnrecht. Er trägt vertragsgemäß die anteiligen Betrieb- und sonstigen Nebenkosten und übernimmt alle in der Wohnung anfallenden Reparaturen. Das Wohnrecht ist nicht im Grundbuch eingetragen und somit nicht dinglich gesichert.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Mail-Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Dielheim vom 12.11.2024 sind für das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 283/1 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Altlasten: Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (12.11.2024,) ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Sonstiges: Das Flurstück Nr. **283/1** grenzt an den Leimbach. Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (12.11.2024,) ist der Leimbach ein Gewässer von II. Ordnung und im Innenbereich ist ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern einzuhalten. Im Bereich der Böschung und des Gewässerrandstreifens befindet sich ein Überschwemmungsgebiet. In diesem Bereich sind u. a. bauliche und sonstige Anlagen verboten.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. **283/1** ist mit einem einseitig angebauten **Zweifamilienhaus** und **2 Garagen** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ausgebautem Dachgeschoss (DG) und Spitzboden. Die Garagen sind eingeschossig und nicht unterkellert. Die Garagen sind direkt rückwärtig an das Wohnhaus angebaut.

Zum Ursprungsbaupjahr des **Wohnhauses** bestehen keine gesicherten Erkenntnisse. Die Bauakte enthält dazu keinen Hinweis. Nach Aussage der Eigentümer wurde das Wohnhaus etwa **1919** errichtet. Die Garagen sind **1978** gebaut worden.

In der Bauakte sind folgende Genehmigungsverfahren dokumentiert:

- **1958** Um-/Neubau zum Einbau einer Zahnarztpraxis
- **1978** Bauliche Änderung am Wohnhaus, Ausbau des Dachgeschosses, Garagenneubau
- **1983** Errichtung einer überdachten Pergola
- **2004** Aufbau einer Dachgaube und eines Balkons

Nach Angabe der Eigentümer wurde das Wohnhaus etwa **2002/2004** umfangreich instandgesetzt, modernisiert und saniert. In diesem Zusammenhang sind u. a. die Fenster und der Öltank ausgetauscht und die beiden Wohnungen im Innenbereich komplett modernisiert sowie die Fassaden mit einer Außendämmung versehen worden. Die Heizung stammt aus dem Jahr 1998, vor ca. 7 Jahren ist angabegemäß der Brenner erneuert worden.

Die gesamte Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss beträgt ca. **174,00 m²**.

Gebäudegliederung

EG Wohnung 1	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur	ca.	84,00 m ²
DG Wohnung 2	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abst., Balkon	ca.	90,00 m ²
Summe Wohnflächen		ca.	174,00 m²

Die Wohnfläche wurde überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und Flächenberechnungen aus der Bauakte des Objektes (Stand 1978) ermittelt. Die Örtlichkeit weicht von der zeichnerischen Darstellung ab. Zudem ist die zur Verfügung gestellte Grundrisskizze der Dachgeschosswohnung herangezogen worden. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurden von mir nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

Die Wohnung im DG ist von der Gebäuderückseite über eine Außentreppe, die zum Treppenhaus führt, zugänglich. Die Wohnung im EG hat einen separaten Zugang von der Straßenseite des Gebäudes.

Im Treppenhaus gibt es noch ein weiteres WC auf dem Treppenpodest zwischen Erd- und Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich 2 Kellerräume, ein Bad mit WC, Heizraum mit Waschmaschinenanschluss und Öltankraum.

Der Spitzboden ist über die Geschosstreppe erreichbar. Mit dem Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken wurde begonnen, die Leitungen für Wasser/Abwasser, Strom und Heizung sind nach oben verlegt worden, die Dachschrägen sind gedämmt. Der Ausbau ist nicht fertig gestellt. Der Spitzboden wird aktuell als Speicherfläche genutzt.

Die beiden **Garagen** haben eine Nutzfläche von insgesamt ca. **44,00 m²**. Die Dachfläche der Garagen ist als Terrasse ausgebildet, rückwärtig fehlt das Geländer als Absturzsicherung.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	über KG Stahlbetonplattendecke, ansonsten Holzbalkendecken
Fassade:	Wärmedämmung, Rauputz mit hellem Anstrich, Sockel Bruchsteinmauerwerk
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Holz, Kunststoff bzw. Leichtmetall, Glaseinsätze
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2004), Außenrollläden aus Kunststoff
Treppe:	zwischen KG und EG Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, zum DG und Spitzboden Holzwangentreppe
Besondere Bauteile:	2 Dachgauben, Balkon, Außentreppe
Sanitärausstattung:	EG Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten DG eingeflieste Badewanne, Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten KG eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten; Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Heizraum WC im Treppenhaus
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, Kippsicherungen, FI-Schalter, 3 Elektrozähler
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Bj. 1998), Brenner vor ca.7 Jahren erneuert Öltank (Bj. 2024 , ca. 4.000 L)
Heizverteilung:	Fußbodenheizung in den Wohnungen, KG tlw. Plattenheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	Wohn-/Aufenthaltsräume überwiegend Laminat, Sanitärebereiche Fliesen, Balkon Waschbetonplatten
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bäder gefliest, DG Schrägen tlw. Holzverkleidungen
Decken:	geputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidungen
Innentüren:	Holzplattentüren in Holzzargen, tlw. Gasfüllungen, tlw. Ganzglastüren
Besondere Einbauten:	keine

Garagen

Betonfundamente, Mauerwerks-/Betonwände, Fassaden ungeputzt und ohne Anstrich, Flachdach mit Betonplattenbelag als Terrasse ausgebildet, Hubschwingtore aus Metall, Fußboden Betonformsteine bzw. Estrich.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege, Gebäude- und Garagenzufahrten befestigt, Begrünungen, Einfriedungen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem schuppenartige Unterstände in einfacher, leichter Holzbauweise.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Bau- und Unterhaltungszustand des **Wohnhauses** und der **Garagen** sind dem Baualter entsprechend angemessen. Das Objekt befindet sich im Wesentlichen in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand mit entsprechenden Gebrauchsspuren. Die Fassaden der Garagen sind stärker verschmutzt. Im unteren Innenwandbereich der Wohnung im Erdgeschoss sind partiell Feuchtigkeitsschäden, tlw. mit Schimmelbildung vorhanden. Es ist zu vermuten, dass es sich um aufsteigende bzw. von außen aus dem Erdreich eindringende Feuchtigkeit handelt. Im Kellergeschoss sind die typischen Erscheinungen von Altbaufeuchtigkeit an den Wänden sichtbar.

Seit den Umbau-/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2002/2004 (vgl. Pkt. 3.2) wurden keine weiteren wesentlichen Maßnahmen zur Gebäudesanierung bzw. zur Verbesserung der energetischen Gebäudesituation vorgenommen. Die Heizung stammt aus dem Jahr 1998.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor.

Die Innenausstattung ist als zeitgemäß einzuschätzen.

Die Grundrissgestaltung ist funktional. Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut.

Die **Außenanlagen** befinden sich in normalem, altersgerechtem Unterhaltungszustand.

Wegen kleinerer Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen wird ein Pauschalabschlag in Höhe von **15.000 EUR** vorgenommen, entspricht rd. 85,00 EUE/m² Wohnfläche (ca. 174,00 m²).

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Vermietungsstand

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. Mietbeginn war der 01.01.2023. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beträgt monatlich **980,00 EUR**, die Nebenkostenvorauszahlungen sind mit monatlich 170,00 EUR vereinbart.

Eine Garage ist nach mündliche Angabe der Eigentümer für monatlich **60,00 EUR** vermietet. Ein Mietvertrag wurde mir nicht vorgelegt.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Objekt zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **310,00 EUR/m²** (Zone 32110005) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	40 m

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **283/1** **658 m²** Gebäude- und Freifläche

Laut örtlichen Fachinformationen des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte ist bei Angabe der Grundstückstiefe bei mit Ein-/ Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern bebauten Grundstücken der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüberhinausgehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 20 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes auszugehen.

Die Gesamtgrundstücksfläche wird demzufolge entsprechend der vorhandenen und möglichen Bebaubarkeit für die weitere Berechnung wie folgt aufgeteilt:

1. Vorderland	550 m² bebaubare Fläche	bis 40 m Tiefe
3. Hinterland	108 m² hausnahes Gartenland	

1. Bodenwert Vorderland 550 m²Ausgangsbodenwert: **310,00 EUR/m²**

Anpassungen hinsichtlich Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

$$550 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ EUR/m}^2 = 170.500 \text{ EUR}$$

2. Bodenwert Hinterland 108 m²Ausgangsbodenwert: **310,00 EUR/m²**

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der möglichen Bebauung und Nutzung wird das Hinterland als **hausnahes Gartenland** eingestuft. Für das Hinterland wird ein Bodenwert von **110,00 EUR/m²**, entspricht rd. **35 %** vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

$$108 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{11.880 \text{ EUR}}$$

$$\text{Summe Vorderland + Hinterland} = 182.380 \text{ EUR}$$

Bodenwert gesamt rd. **182.000 EUR**

4.3 Sachwertermittlung**4.3.1 Allgemeines**

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen

Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) aus den Außenabmessungen der Gebäude in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnhaus

Kellergeschoss	117,90 m ²	11,79 x 10,00
Erdgeschoss	117,90 m ²	wie KG
Dachgeschoss	117,90 m ²	wie EG
Summe	353,70 m ²	

BGF Wohnhaus rd. **354,00 m²**

Garagen

Erdgeschoss	ca. 48,44 m ²	6,25 x 7,75
-------------	--------------------------	-------------

BGF Garagen rd. **48,00 m²**

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Typ 2.01 Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaus, KG, EG, DG voll ausgebaut

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23 %	181
Dach			1,0			15 %	118
Fenster und Außentüren			1,0			11 %	86
Innenwände und -türen			1,0			11 %	86
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %	86
Fußböden			1,0			5 %	39
Sanitäreinrichtungen			1,0			9 %	71
Heizung			1,0			9 %	71
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6 %	47
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	615	685	785	945	1.180	100 %	
Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF							785

Gewichteter Kostenkennwert	785,00 EUR/m² BGF → Standardstufe 3,0
Zuschlag Spitzboden 5%	+ <u>39,25 EUR/m²</u>
	824,25 EUR/m ²
Regionalfaktor lt. ImmoWertV *)	x 1,00
	<u>824,25 EUR/m² BGF</u>

*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird nach Vorgabe des Gutachterausschusses Sinsheim mit **1,00** angesetzt.

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **825,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile/Einbauten (Dachgauben, Balkon, Außentreppe) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von **20.000 EUR** berücksichtigt.

Garagen

Typ 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise)

Kostenkennwert	485,00 EUR/m ² BGF	
Zuschlag 5%	+ <u>24,25 EUR/m²</u>	Dachfläche als Terrasse ausgebildet
	509,25 EUR/m ²	

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **510,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand Mai/2024) **182,7 %**.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre¹⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung Bäder	2	1
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	8

¹⁾ Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt bestimmt:

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

8 Punkte = **mittlerer Modernisierungsgrad**

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Wohnhaus	80 Jahre	i. M. 63 J.	17 Jahre	36 Jahre	1980

¹⁾ Bewertungsjahr 2024 – Baujahr unterstellt 1919/Umbau + Dachgeschossausbau 1978 = Alter >80 Jahre/46 Jahre → Alter i. M. 63J.

²⁾ GND 80J. ./ Alter i. M. 63J. = RND 17 Jahre

³⁾ 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **36 Jahre**, fiktives Baujahr **1980**

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich wie folgt:

RND/GND von 36/80 Jahre = $(80 - 36) / 80 \times 100 = 55,00 \% \rightarrow$ rd. **55,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen kleinerer Instandhaltungsmängel an den baulichen Anlagen mit pauschal **15.000 EUR** (siehe Pkt. 3.5).

Sachwertfaktor

Vom zuständigen Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis werden bisher keine Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt.

Die von den Gutachterausschüssen der Städte **Mannheim** und **Heidelberg** veröffentlichten Sachwertfaktoren können wegen abweichender struktureller Merkmale und fehlender Modellkonformität für das Bewertungsgrundstück nicht herangezogen werden.

Hilfsweise wird der Sachwertfaktor (SWF) in Anlehnung an die vom zuständigen **Gutachterausschuss Sinsheim^{*)}** im **Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021** für mit **Ein- und Zweifamilienwohnhäusern** bebaute Grundstücke in mittelpreisigen Wohnlagen (Bodenrichtwertniveau 200,- bis 349,- EUR/m²) zum Stichtag **01.01.2020** veröffentlichten Daten abgeleitet.

^{*)} Zuständig für 20 Städte und Gemeinden des östlichen Rhein-Neckar-Kreises

Anhand der in der Graphik dargestellten Trendlinie kann in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert rd. **476.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. **1,04** abgeleitet werden.

Merkmale der Auswertung: 166 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020, Bestimmtheitsmaß 0,33, Ø Sachwertfaktor 1,18, Standardabweichung SWF +/- 0,23, Ø vorläufiger Sachwert 370.000 EUR, Ø Grundstücksgröße 490 m², Ø Bodenwert 275 EUR/m², Ø RND 53 Jahre, Ø Standardstufe 2,9, Ø Bruttogrundfläche 305 m², Ø Wohnfläche 160 m², Ø Bodenwertanteil am KP 33%, Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 2.760 EUR/m², Standardabweichung Kaufpreis +/-780 EUR/m² WF, Min-Max Kaufpreis/m² WF 1.180 – 4.830 EUR/m²

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Immobilienmarktbericht 2021 - Auswertungszeitraum 2019/2020 - sind die Immobilienpreise bis etwa Mitte des Jahres 2022 weiter angestiegen. Mitte 2022 deutete sich eine Wende an. Bis Ende 2022 fielen die Immobilienpreise leicht und in den Jahren 2023 und 2024 sind die Preise allgemein deutlicher rückläufig.

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Der Sachwertfaktor ist abhängig von der vorläufigen Sachwerthöhe und dem Bodenwertniveau. Grundsätzlich gilt, je höher der vorläufige Sachwert ist desto niedriger ist der Sachwertfaktor und umgekehrt.

Auch das Verhältnis Bodenwertanteil zum Kaufpreis ist bei der Wahl des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. Bei dieser Objektart überwiegt jedoch der Eigennutzungsgedanke, ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird den Mietvertrag wegen Eigenbedarf kündigen. Dennoch ist dies in der Regel mit erhöhten Schwierigkeiten und Zeitverzögerung verbunden. Ebenfalls als erschwerend ist das vertraglich vereinbarte, aber nicht dinglich gesicherte Wohnrecht für die Wohnung im Erdgeschoss einzuschätzen.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,05** gewählt.

4.3.3 Sachwertberechnung

Wohnhaus

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Mai/2024 Bundesgebiet	182,7 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus 354,00 m ² , Garagen 48,00 m ²
Baujahr	fiktives Baujahr 1980
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	36 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Wohnhaus 825,00 EUR/m ² , Garagen 510,00 EUR/m ² BGF
Bodenwert	182.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus	354 m ²	x	825,00 EUR/m ²	=	292.050 EUR
Herstellkosten Garagen	48 m ²	x	510,00 EUR/m ²	=	<u>24.480 EUR</u>
Summe Herstellkosten 2010					316.530 EUR

<u>Neubauwert am Stichtag:</u>	316.530 EUR	x	182,7 %	=	578.300 EUR
--------------------------------	-------------	---	---------	---	-------------

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 36 Jahre

Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 55 %

578.300 EUR x 55 %	=	318.065 EUR	-	<u>318.065 EUR</u>
--------------------	---	-------------	---	--------------------

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert					260.235 EUR
---	--	--	--	--	-------------

Bauwert Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert				+	<u>20.000 EUR</u>
---	--	--	--	---	-------------------

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert	=				280.235 EUR
--	---	--	--	--	--------------------

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

280.235 EUR x 5 %	=	14.012 EUR	+	<u>14.012 EUR</u>
-------------------	---	------------	---	-------------------

Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	294.247 EUR
-----------------------------------	---	-------------

Wert der baulichen Anlagen	rd.	<u>294.000 EUR</u>
-----------------------------------	-----	---------------------------

Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen					294.000 EUR
----------------------------	--	--	--	--	-------------

Bodenwert gesamt			+		<u>182.000 EUR</u>
------------------	--	--	---	--	--------------------

vorläufiger Sachwert	=	476.000 EUR
----------------------	---	-------------

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	<u>1,05</u>
---	---	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert		499.800 EUR
---------------------------------------	--	-------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>15.000 EUR</u>
---	---	-------------------

Sachwert	=	484.800 EUR
----------	---	-------------

Sachwert gerundet	rd.	<u>485.000 EUR</u>
--------------------------	-----	---------------------------

Nachrichtlich: Der marktangepasste vorläufige Sachwert 499.800 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.870 EUR/m² Wohnfläche (ca. 174,00 m²).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Der Sachwert wurde mit rd. **485.000,00 EUR** ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 499.800 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. **2.870 EUR/m²** Wohnfläche (ca. 174,00 m²).

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus** und **2 Garagen** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 283/1, Ortsstraße 16, 69234 Dielheim - Horrenberg** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungstichtag **01.10.2024** gerundet auf:

485.000,00 EUR

(i. W.: Vierhundertfünfundachtzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 18. November 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

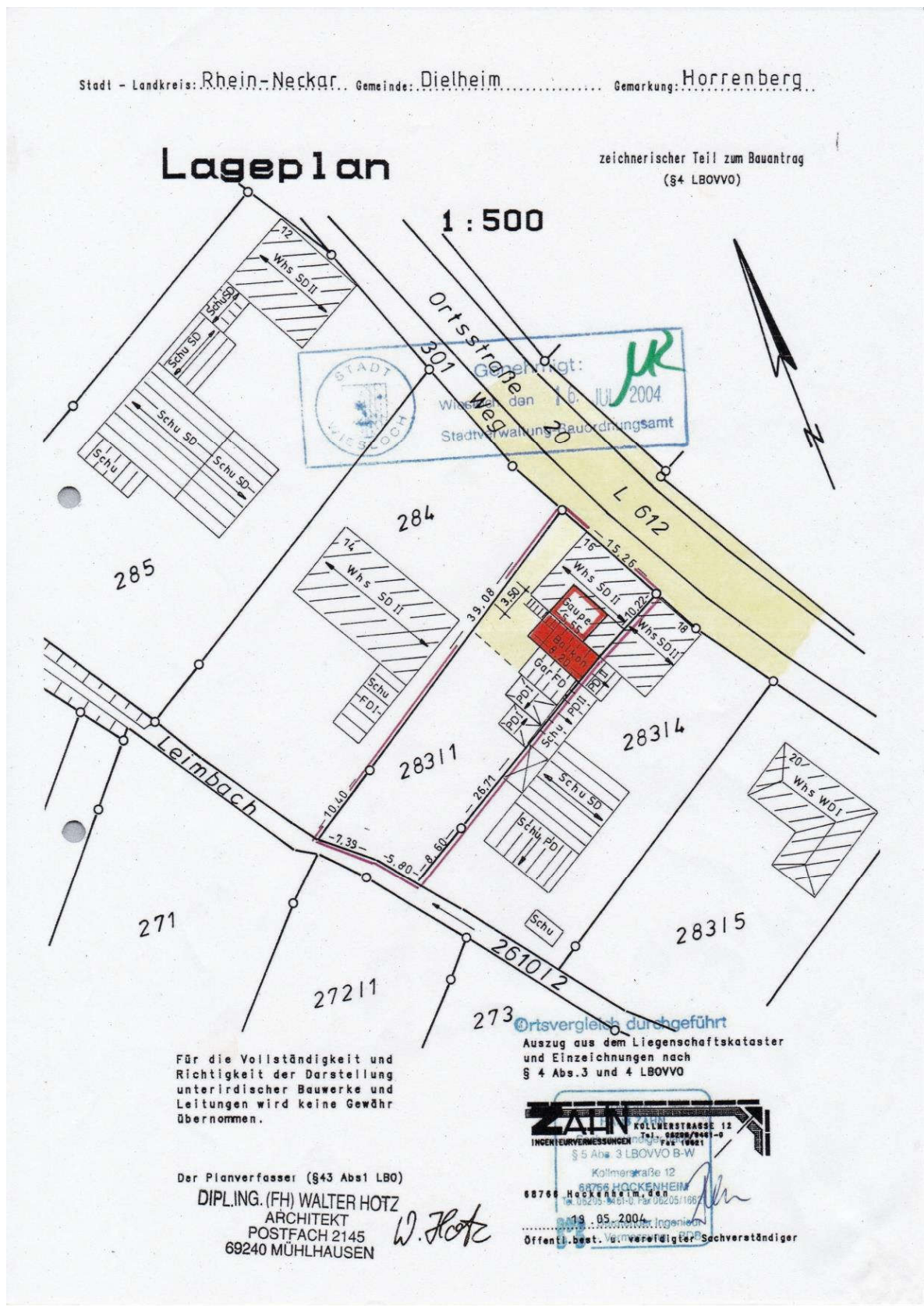
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

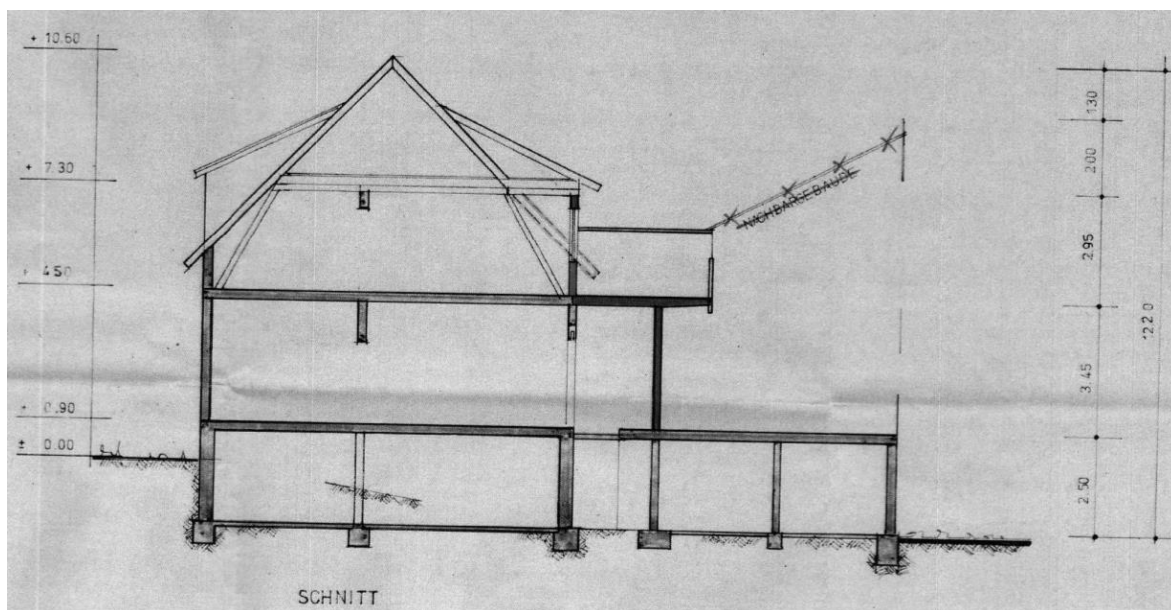
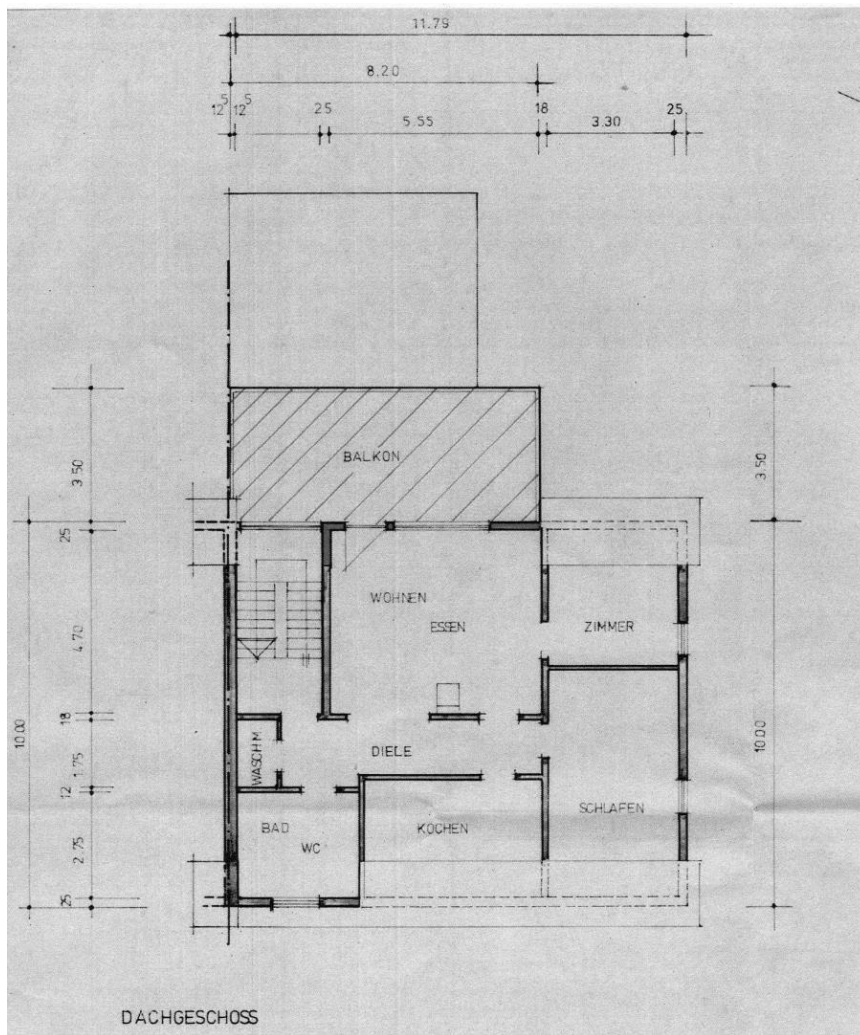
6.2 Verwendete Literatur

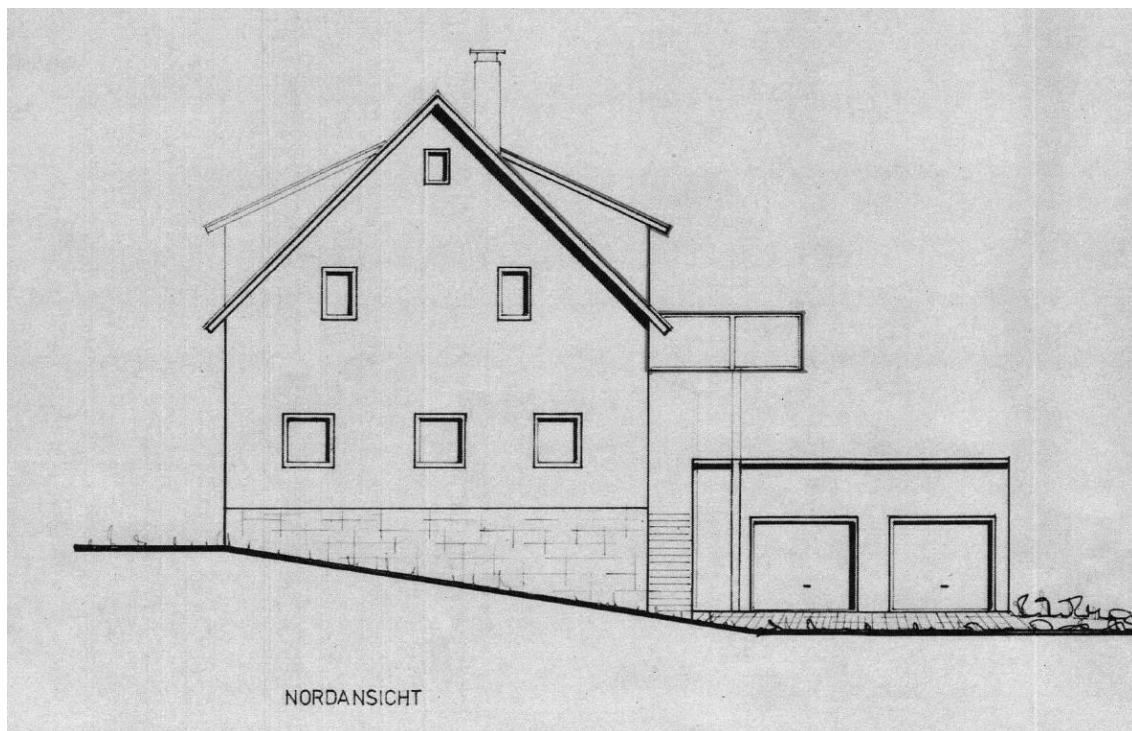
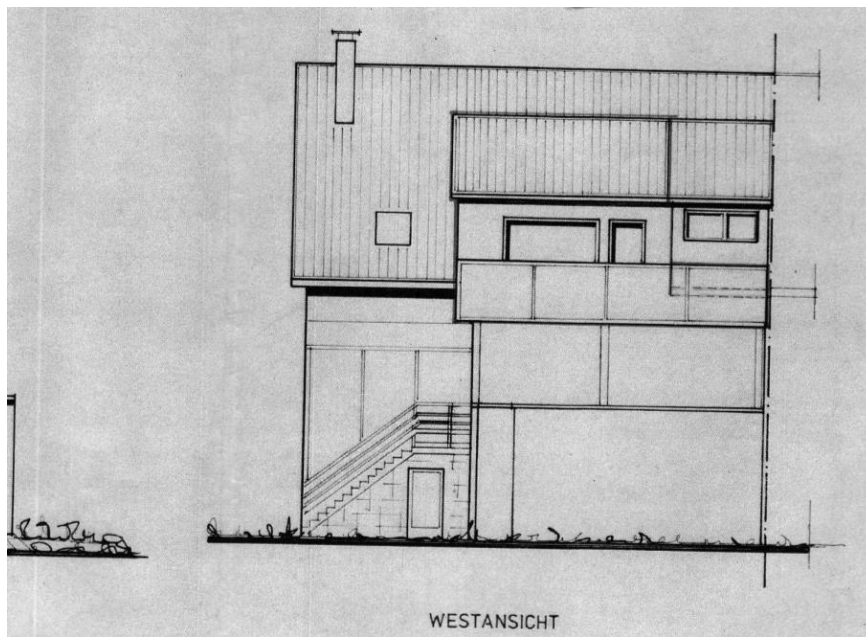
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)

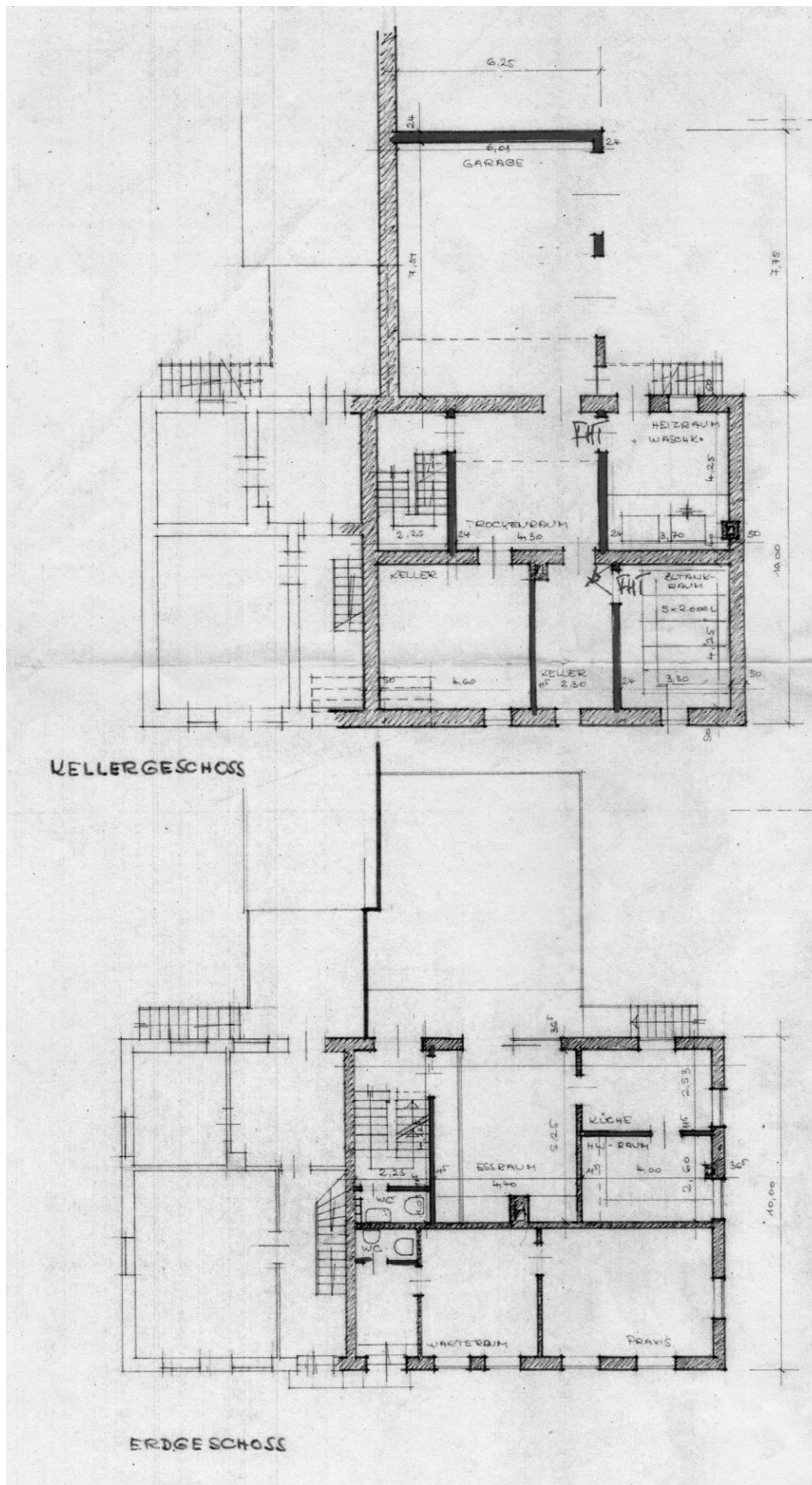
Auszug aus der Baugenehmigung vom 16.07.2004



ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)Auszüge aus der Baugenehmigung vom **16.07.2004**



Auszüge aus der Baugenehmigung vom 15.12.1978



Hinweis: Der Grundriss des Erdgeschosses stimmt mit der Örtlichkeit nicht überein!

ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Wohnhaus



Rückansicht Wohnhaus



Garagen



rückwärtiger Grundstücksteil



Geschosstreppe unterer Bereich



Geschosstreppe oberer Bereich



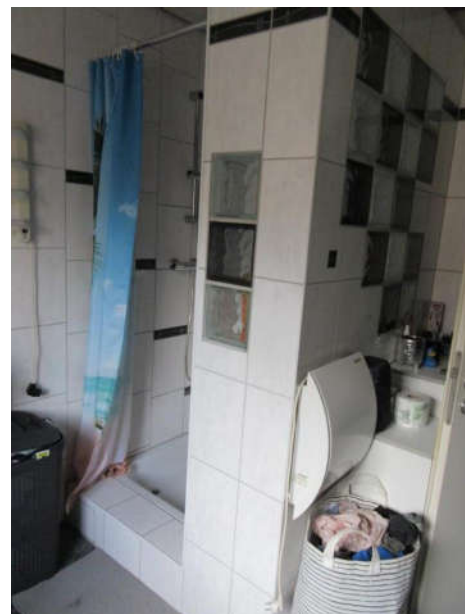
Zugang zum Treppenhaus



Dachfläche Garagen



Bad im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Balkon im Dachgeschoss



Elektro-Unterverteilung Wohnung DG



Spitzboden



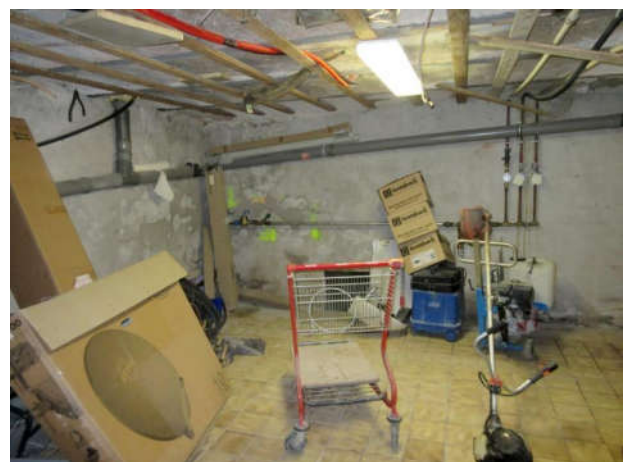
Elektro-Hauptverteilung



Heizung



Warmwasserbehälter



Kellerraum



Waschraum im Kellergeschoss



Feuchtigkeitsschäden Heizkörper Kellergeschoss



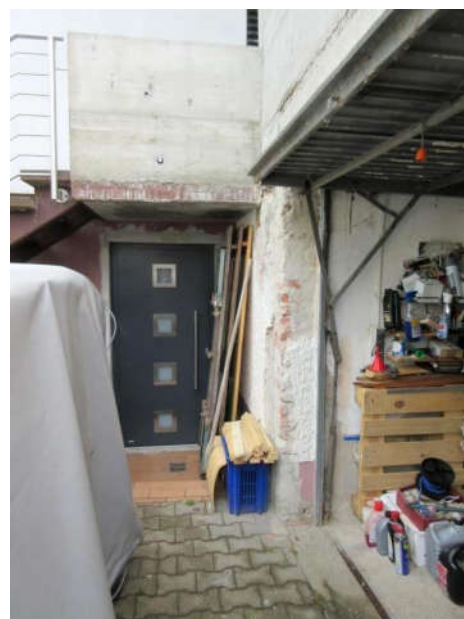
Bad im Kellergeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen Keller



Zugangstür zur Wohnung im Erdgeschoss



hofseitige Kellertür