

Amtsgericht Heidelberg
- Abteilung 50 -
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Hölderlinstraße 47
69493 Hirschberg a. d. B.

Tel. 0 62 01 / 98 65 40

e-mail: info@draxler-architekten.de

www.draxler-architekten.de

An der Ziegelhütte 29

66484 Schmitshausen

Tel. 0 63 75 / 99 35 10



Hirschberg, 15.09.2023

Az.: 1 K 46/23

GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einer **Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Schuppen** bebaute Grundstück in **69250 Schönau, Lindenbach 15**



Ansicht von Nordosten

Gemeinde:	Schönau
Gemarkung:	Schönau
Flurstück:	2016 Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Schönau Blatt Nr. 1003
Eigentümer lt. Grundbuchauszug vom 12.06.2023:	Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 17.08.2023** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks

mit **190.000,- €**

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)	6
2.3.	Erschließungszustand	6
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.5.	Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Wohnhaus	9
3.1.1	Raumaufteilung (vgl. Anlage 6)	9
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	10
3.1.3	Dach	11
3.1.4	Besondere Bauteile	11
3.1.5	Nebengebäude	11
3.1.6	Außenanlagen	11
3.1.7	Zustand	12
4.	Verkehrswertermittlung	13
4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.2.	Bodenwertermittlung	14
4.2.1.	Bewertung des Leitungsrechts in Abt. II des Grundbuchs	15
4.3.	Sachwertermittlung	16
4.3.1.	Erläuterung der Wertermittlungsansätze	17
4.3.2	Sachwert	20
4.4.	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Erläuterung der Wertermittlungsansätze	25
4.4.2	Berechnung der Wohnflächen	27
4.4.3	Ertragswert	28
4.5.	Verkehrswert	29
Anlagen:		
Anlage 1:	Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	30
Anlage 2:	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	31
Anlage 3:	Auszug a. d. Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Objekts	32
Anlage 4:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	33
Anlage 5:	Fotos (12 Fotos auf 2 Seiten)	34
Anlage 6:	Grundrisse, Schnitt (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu)	36

Dieses Gutachten enthält insgesamt 37 Seiten, davon 6 Anlagen mit 8 Seiten.
 Es wurde in 4 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
 Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt und eine PDF-Datei versendet.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer laut Grundbuchauszug:	- Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	13.06.2023
Wertermittlungsstichtag:	17.08.2023
Qualitätsstichtag:	17.08.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.08.23, Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 03.08.23 erhalten von der Vermessungsbehörde Sinsheim, Auskünfte über Baulasten, bauplanungsrechtlichen Zustand, Denkmalschutz, Altlasten erhalten vom Bauamt der Stadt Schönau am 07.08.23; Bauakteneinsicht beim Kreisarchiv Ladenburg, Bauakte erhalten am 17.08.23; Auskunft über erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand, erhalten vom Gemeindeverwaltungsverband Schönau am 21.08.23; Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, I. und II. Abteilung), Stand 12.06.23, erhalten vom Auftraggeber am 19.06.23; Grundbuchbewilligung vom 21.03.1952 erhalten vom Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim am 16.08.23; Exposé des Grundstücks aus 2017 mit Planunterlagen, Objektbeschreibung erhalten vom Gläubiger am 09.08.23; Vergleichsdaten, Stadtplan über on-geo Erfurt und Internetrecherche; örtliche Feststellungen, Fotos am Ortstermin (von außen)
Angewandte Vorschriften und Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) in der jeweils gültigen Fassung
Literatur (allgemein erforderliche Daten, siehe Anlage 2):	H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Ortsbesichtigung:

Tag der Ortsbesichtigung:	17.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler; die Eigentümerin war bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen.
Bemerkungen:	Das Anwesen konnte lediglich von außen besichtigt werden. Die baulichen Anlagen werden auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein bewertet.
Angaben zu Mieten:	Ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.
Zwangsverwalter:	Das Objekt befindet sich nicht unter Zwangsverwaltung.
Zubehör:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu evtl. vorhandenem Zubehör nicht möglich. Es wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör und Inventar vorhanden ist.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schönau (ca. 4.600 Einwohner) Die Stadt Schönau im Steinachtal liegt am Rande des Odenwalds, im Tal des Flüsschens Steinach, eines rechten Zuflusses zum Neckar. Sie liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, im Naturpark Neckartal-Odenwald. Die Siedlung entstand um das Kloster Schönau und gehörte wie das eingemeindete Altneudorf jahrhundertlang zur Kurpfalz.
Infrastruktur:	Gut, Geschäfte für die Grundversorgung (u.a. 3 Einkaufsmärkte), medizinische Versorgung, Schulen (Grundschule in Schönau und Altneudorf), Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in Schönau vorhanden
Verkehrslage, Entfernungen:	Durch Schönau verläuft die Landesstraße 535, die im Süden (in Neckarsteinach, ca. 5,2 km) zur Bundesstraße 37 (Heidelberg-Mosbach) führt. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in Schriesheim (BAB A 5 ca. 18 km entfernt). Die südwestlich gelegene Universitätsstadt Heidelberg (ca. 160.000 Einwohner) ist ca. 20 km, die westlich gelegene Universitätsstadt Mannheim (ca. 310.000 Einwohner) ca. 30 km entfernt. Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Frankfurt, Stuttgart und Mannheim.
Interne Lage/Entfernungen:	Das Bewertungsobjekt ist im südlichen Teil Schönaus, in Lindenbach, gelegen (Rathaus ca. 2,6 km entfernt). Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt (Discount).
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle „Schönau Abzweigung Lindenbach“ ca. 400 m entfernt; im nahegelegenen Neckarsteinach befindet sich ein Bahnhof mit Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar (Haltstelle „Neckarsteinach Bahnhof“ ca. 4 km entfernt)
Parksituation:	Parkmöglichkeiten sind in der Straße vorhanden
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Einfache Wohnlage (dezentrale ruhige Lage), als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung:	Eigenheime (Doppelhäuser und freistehende Häuser) in 1-2-geschossiger, offener Bauweise; Umspannstation auf gegenüberliegender Straßenseite
Immissionen:	Gering
Topographische Grundstückslage:	Leicht hängiges Gelände (nach Osten hin abfallend)

2.2. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	Ca. 12 m
Mittlere Tiefe:	Ca. 41 m
Grundstücksgröße:	489 m ²
Grundstückszuschnitt:	Rechteckige Grundstücksform, west-ost-orientiert
Oberflächenbeschaffenheit:	Bebaut mit einem Wohnhaus ca. 57 m ² , einer Garage ca. 52 m ² , einem Schuppen ca. 12 m ² , ansonsten Einfahrt, Hof-, Vorgarten-, Gartenfläche

2.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße (Stichstraße, mündet in Feldweg) mit geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Provisorisch ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße ansteigend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom (Überlandleitung), Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, der Garage und des Schuppens
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet; das Grundstück liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Anmerkung:	<i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Schönau Blatt Nr. 1003 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Das Grundstück duldet die unterirdische Ableitung des Oberflächenwassers von Grundstück Flst. Nr. 1960 und des Abwassers vom Hochbehälter Grundstück Flst. Nr. 2007 in Rohren. Nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 21. März 1952. Eingetragen am 27. Juni 1952 und hierher umgeschrieben am 07. Juli 1994. AS.1.

Lfd. Nr. 3 betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg – Vollstreckungsgericht – vom 17.04.2023 (1 K 46/2023). Eingetragen (MAN026/82/2023) am 27.04.2023.

Anmerkung zum Leitungsrecht:

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wird als unwesentlich wertbeeinflussend gesehen, da nur die südöstliche Ecke des Grundstücks geringfügig tangiert wird. Die geringfügige Wertminderung wird nachrichtlich ermittelt (siehe Pkt. 4.2.1.). Sie fließt auftragsgemäß nicht in die Verkehrswertermittlung ein.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten):
Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Keine Eintragungen

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bebauungsplan „Lindenbachsiedlung Neckarsteinacher Weg Süd“ Rechtskraft am 09.01.1991:
WA = Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
Vollgeschosse = II
Einzel- und Doppelhausbebauung
Satteldach 25°-35°
festgesetzte Baugrenze

2.5. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 5 Stufen:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

4. Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Grundstück Flst. Nr. 2016:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude bebautes Grundstück.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist in seiner Bebaubarkeit nach einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Laut Gemeindeverwaltungsverband Schönau ist das Grundstück, nach der derzeitigen Rechtslage und den derzeit gültigen Satzungen der Gemeinde, beitragsfrei.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um:

Erschlossenes baureifes Land

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, des Einschätzungsverzeichnisses und der vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen konnte nicht überprüft werden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen (Exposé, Baubeschreibung in der Bauakte), Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

3.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus (laut Bauplänen vorgesehen als Zweifamilienhaus) - eingeschossig - voll unterkellert - zu Wohnzwecken genutzt - einseitig angebaut - das Dachgeschoss ist ausgebaut
Baujahr:	1951 (gemäß Bauakte, Einschätzungsverzeichnis)
Modernisierungen, Erweiterungen (gemäß Exposé):	2007 Fenstererneuerung, Baderneuerung, Verbesserung der Grundrissgestaltung; 2018 sollten, gemäß Angabe des Gläubigers, voraussichtlich die Heizung, Anstriche und die (Haus-)Türen erneuert werden (hierfür wurden Kosten kalkuliert) – augenscheinlich ist die Haustür im UG erneuert worden. Ob weitere Modernisierungen/Renovierungen durchgeführt wurden, ist unbekannt.
Fiktives Baujahr (aufgrund der – tlw. unterstellten - Modernisierungen):	1983
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Gemäß Exposé hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 201 kWh/(m²xa), Klasse G.

3.1.1 Raumaufteilung (vgl. Anlage 6)

Kellergeschoss (gemäß Bauplänen):	Waschküche (Zugang von außen), 2 Kellerräume
Erdgeschoss (gemäß Exposé):	1 Zimmer, offene Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss (gemäß Exposé):	4 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Ankleideraum, Flur (auf dieser Ebene sind, gemäß Exposé, die Vorrichtungen für den Einbau eines Duschbades vorhanden)

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Hohlblockstein-Mauerwerk (Bimsbeton)
Außenverkleidung:	Rau verputzt mit Anstrich, Sockel Strukturputz, farbig abgesetzt
Innenwände:	Bimsbetonplatten, Fachwerkkonstruktion
Geschossdecken:	Kellerdecke: Beton zwischen Stahlträgern Decke über EG: Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe: Betontreppe Treppe zum DG: Holztreppe
Fußböden:	Holzdielenböden, Fliesen
Fenster:	Kunststofffenster, isolierverglast (teilweise bodentief), teilweise Ornamentglas, Dachflächenfenster, Metallkellerfenster; Fensterbänke: Aluminium, Stein außen Rollläden: Kunststoffrollläden, Klappläden an Gable
Türen:	Haustür KG: Aluminium mit Glasfeld

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Mittlere Ausstattung wird unterstellt, Satelliten-Anlage vorhanden
Sanitäre Installation:	Bad EG: Tageslichtbad (aus 2007): Laut Exposé mit Badewanne und Eckdusche Ausstattung: Mittlere Ausstattung wird unterstellt
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Heizung:	Laut Exposé waren im Jahr 2017 Nachspeicheröfen vorhanden. Im Wohnzimmer befand sich zusätzlich ein Holzofen. Ob die Heizung zwischenzeitlich erneuert wurde, ist nicht bekannt (von außen war kein Abgasrohr o.ä. ersichtlich, deshalb wird in dieser Wertermittlung von einer veralteten, austauschwürdigen, Nachspeicherheizung ausgegangen – bei Abweichung ist das Gutachten ggf. zu korrigieren).
Warmwasserversorgung:	Dezentral
Schornstein:	Ein Schornstein, über Dach mit Zementfaserplatten verkleidet

3.1.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach mit einer Schleppdachgaube
Dacheindeckung:	Tonziegel, Gaube seitlich mit Zementfaserplatten verkleidet
Dachrinnen und Fallrohre aus:	Zink, Schneefanggitter vorhanden

3.1.4 Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Schleppdachgaube, Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung, Terrasse (großformatige Platten)
-----------------	--

3.1.5 Nebengebäude

3.1.5.1 Garage

Art des Gebäudes:	Doppelgarage, angebaut an Nachbargarage, eingeschossig, nicht unterkellert
Baujahr:	1967 (gemäß Baubeschreibung im Exposé)
Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Beton-Flachdach mit Bekiesung
Tore:	2 Stahlschwingtore

3.1.5.2 Schuppen

Art des Gebäudes:	Schuppen, angebaut an Nachbarschuppen eingeschossig, nicht unterkellert
Baujahr:	1951 (gemäß Einschätzungsverzeichnis)
Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk, verputzt
Dach:	Satteldach, Tonziegeldeckung
Fenster, Türen:	Holzfenster, Sprossen, Holzaußentür zum Spitzboden

3.1.6 Außenanlagen

Zu nennen sind:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Hof-, Einfahrtsbefestigung (Beton), Einfriedung (Holzzaun, Bretterzaun zum Hof), Gartenfläche
-----------------	--

3.1.7 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig; offener Grundriss im EG, im DG ein Durchgangszimmer vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Gut
Bauschäden/Baumängel (nicht abschließend):	Soweit augenscheinlich von außen erkennbar: Rissbildung, Putzschäden Fassade, auch am Nebengebäude, Anstrichmängel, Hofbefestigung, -zufahrt in schlechtem Zustand
Wirtschaftliche Wertminderung:	Wärme- und Schalldämmung entspricht nicht heutigem Standard (teilweise in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt); die Wohnhäuser Flst.Nr. 2016 und 2017 haben eine gemeinsame Trennwand
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand von außen ist augenscheinlich unbefriedigend. Das Anwesen wirkt ungepflegt. Es besteht erhöhter Unterhaltungsstau. Generell ist zu sagen, dass nicht modernisierte Installationen und tlw. Konstruktionen, in einem Gebäude in der Baualterklasse, erneuerungs-/sanierungsbedürftig sind/sein können. Der Zustand entspricht nicht heutigem Standard. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Grundlage des Ist-Zustandes erstellt. Der Gebäudezustand (mit Ausnahme von stichtagsnah zu tätigen Maßnahmen, die jedoch keiner Komplettsanierung/Modernisierung des Gebäudes entsprechen) ist im Wesentlichen in den Wertermittlungsansätzen (u.a. NHK, Restnutzungsdauer) berücksichtigt.
Anmerkung:	Aufgrund der unzureichend erfolgten Besichtigung kann in diesem Gutachten keine abschließende Beurteilung erfolgen.

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Schuppen bebaute Grundstück in 69250 Schönau, Lindenbach 15

Gemarkung:	Schönau
Flurstück:	2016
Grundstücksgröße:	489 m ²
zum Wertermittlungsstichtag:	17.08.2023

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Sachwert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2022 = 90,- €/m²

Der Bodenrichtwert wurde bei BORIS-BW erfragt.

Grundstücke in der Richtwertzone 30157018 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 2016:

Wertermittlungsstichtag:	17.08.2023
Baufläche/Baugebiet:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstücksfläche:	489 m ²

Unter Berücksichtigung der Lage und der Grundstücksgröße wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für beitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): **90,- €/m²**

Wertzuschläge/Wertabschläge zur **Anpassung an** die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 und § 5 ImmoWertV):

- Der Bodenwert wird im Bereich des Bodenrichtwertes als angemessen erachtet, deshalb erfolgen hier keine Zu- bzw. Abschläge

Bodenwert des Grundstücks

90,- €/m²

Grundstücksgröße: 489 m²

- Bodenwert
489 m² * 90,- €/m² = 44.010,- €

Bodenwert: **rd. 44.000,- €**

4.2.1. Bewertung des Leitungsrechts in Abt. II des Grundbuchs

Die durch diese Eintragung betroffene Fläche verläuft, gemäß einem der Bewilligung vom 21.03.1952 beiliegenden Lageplan im Meßbrief vom 26.07.1951, über die südöstliche Ecke des Grundstücks.

Das Leitungsrecht verläuft im Randbereich des Grundstücks außerhalb des Baufensters.

Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt.

Die belastete Fläche kann als Freifläche genutzt werden.

Es besteht deshalb nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch den Schutzstreifen der unterirdischen Leitung.

Die Wertminderung durch das Leitungsrecht wird wie folgt geschätzt:

Wirtschaftlicher Nachteil durch das Recht in Abt. II des Grundbuchs geschätzt 1 % (siehe auch Literatur Kröll/Hausmann hier 1 bis 5 %) Wertabschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks:

1 % von 44.000,- € =

440,- €

rd. 400,- €

(hier nur nachrichtlich erwähnt, keine Berücksichtigung im Verkehrswert)

4.3. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN - (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010 = 100) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 ImmoWertV

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung od. 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 als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- *nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),*
- *grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,*
- *grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).*

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i. S. d. HOAI anzusehen sind.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

- Sonstige bisher durch die Wertminderungen wegen Alters - § 38 ImmoWertV - und Baumängel und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV - noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise ebenfalls durch marktübliche Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR- § 21 (3) ImmoWertV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

4.3.1. Erläuterung der Wertermittlungsansätze

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand Mai 2023: **177,9**.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** zugeordnet (i. S. d. § 10 (1) und § 54 (2) ImmoWertV – die für die Wertermittlung erforderlichen Daten orientieren sich für das Objekt u.a. an den Modellparametern im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2023 – hier wurde bei der Datenauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das ursprünglich 1951 erbaute Gebäude wurde 2007 teilweise modernisiert. Da die Fassade Schäden aufweist und die Heizung veraltet ist (in dieser Wertermittlung unterstellt), fließt die Modernisierung der Fassade und der Heizung in die modifizierte Restnutzungsdauer mit ein.

Unter Berücksichtigung der – teilweise unterstellten - Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) von 30 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1983 unterstellt.

70 Jahre GND – 40 Jahre LA = **30 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS

Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. - **60.000,- €** (Unterhaltungs-, Modernisierungsstau – eine abschließende Beurteilung kann in dieser Wertermittlung nicht erfolgen) berücksichtigt wird.

Gebäudezustand (soweit von außen ersichtlich) und -ausstattung (mittlere Ausstattung unterstellt) sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Anmerkung: Gegebenenfalls zukünftige Vermögensvorteile, z.B. durch Förderungen, können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

MARKTANPASSUNGS-/SACHWERTFAKTOR

Der Gutachterausschuss (Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis in Weinheim) hat bislang keine regionalen Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wird für freistehende EFH/ZFH mit einem Bodenwertniveau bis 99,- €/m², bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 185.000,- € ein Sachwertfaktor von rd. 1,35, mit einer Standardabweichung von ± 0,27 angegeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt, für freistehende EFH/ZFH mit einem Bodenwertniveau bis 99,- €/m², laut Immobilienmarktbericht Südhessen 2023, bei Ø 2.040,- €/m² (1.010,- bis 3.210,- €/m²) Wohnfläche.

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Bodenwertniveau bis 199,- €/m², bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 185.000,- € ein Sachwertfaktor von rd. 1,5, mit einer Standardabweichung von ± 0,29 angegeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Bodenwertniveau bis 199,- €/m², laut Immobilienmarktbericht Südhessen 2023, bei Ø 2.510,- €/m² (1.430,- bis 3.240,- €/m²) Wohnfläche.

Vergleichsfaktoren Immobilienportale:

Laut ImmoScout24 (Internetrecherche) liegen Kaufpreise für Häuser in Schönau bei durchschnittlich rd. 2.800,- €/m² Wohnfläche (Stand 3. Quartal 2023).

Laut Immobilienscout24 über geoport (Stand Juni 2023) herrscht in Schönau eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Immobilien.

Lt. Auswertung von ImmoScout24 über geoport liegen, im Postleitzahlenbezirk 69250, Angebotspreise für Wohnhäuser in der Größe < 90 m² bei durchschnittlich rd. 1.800,- bis 3.180,- €/m² Wohnfläche (Ø rd. 2.400,- €/m², 5 Angebote).

Angebotspreise für Wohnhäuser in der Größe > 90 m² bis 120 m² liegen bei durchschnittlich rd. 2.000,- bis 5.500,- €/m² Wohnfläche (Ø rd. 3.870,- €/m², 9 Angebote). Insgesamt wurden Häuser für rd. 1.600,- bis 4.500,- €/m² Wohnfläche (Ø 2.980,- €/m², 119 Angebote) angeboten.

(Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.)

In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Angebotspreisspanne von 1.536,- bis 2.998,- €/m² (Ø 2.146,- €/m²) für ein Einfamilienhaus in der Größe, Baualtersklasse, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjekts angegeben (20 Vergleichsobjekte im Umkreis von 1,3 km, Stand Juni 2023).

Unter Würdigung der Marktentwicklung (seit dem 2. Quartal 2022 sinkende Preise – u.a. sind Käufer beim Erwerb von Immobilien mit Unterhaltungsstau zurückhaltender), der Lage (dezentral, gegenüber Umspannstation), Art, Größe, Baualtersklasse und des Zustands des Gebäudes (soweit ersichtlich), wird beim vorläufigen Sachwert von rd. 185.000,- € (b. o. G. nicht berücksichtigt), ein Marktanpassungszuschlag von 40 % vorgenommen. Es wird ein Sachwertfaktor von **1,4** als angemessen erachtet.

4.3.2 Sachwert

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

4.3.2.1 Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	Geschoss- anzahl	Bruttogrundfläche in m² ca.
Wohnhaus	KG	7,60	7,50	1	57,00
	EG	7,60	7,50	1	57,00
	DG	7,60	7,50	1	57,00
					171

Bruttogrundfläche (BGF)

rd. 171 m²

Fiktives Baujahr des Gebäudes unterstellt:

1983

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4 ImmoWertV

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Typ 2.01, KG, EG, ausgebautes DG

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV (Modernisierungen tlw. unterstellt):

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände				1	
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung			1		

Kostenkennwert für Gebäudeart:	646 €/m²	719 €/m²	824 €/m²	992 €/m²	1.239 €/m²
---------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	----------------------

- Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil %	Anteil am Kostenkennwert €/m²	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23	228	0,92
Dach	15	124	0,45
Fenster und Außentüren	11	91	0,33
Innenwände und -türen	11	91	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11	79	0,22
Fußböden	5	41	0,15
Sanitäreinrichtungen	9	74	0,27
Heizung	9	82	0,315
Sonstige technische Ausstattung	6	49	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen):	100	859	3,2

- Ausstattungsstandard: Stufe 3

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 (inkl. 17 % Baunebenkosten) 859,- €/m²

- Korrekturen und Anpassungen

- Es muss berücksichtigt werden, dass die die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 100) 177,9
- Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag: 17.08.2023
- 859,- €/m² BGF x 177,9 / 100 = rd. 1.528,- €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ohne besondere Bauteile:

- Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten
- 171 m² BGF x 1.528,- €/m² BGF 261.288,- €

- Besondere Bauteile und Einrichtungen

Herstellungswert der besonderen Bauteile wie Außentreppe, Vordach, Gaube, Terrasse, geschätzt rd. + 15.000,- €

Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag: 276.288,- €

- Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt) 70 Jahre

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt) 30 Jahre

➤ 57 % des Herstellungswerts	- 157.484,- €
Gebäudezeitwert Wohnhaus (inkl. Baunebenkosten)	118.804,- €
4.3.2.2 Garage und Schuppen (ehemals Kleintierstall)	
Garage und Schuppen - pauschalierte Sachwertschätzung zum Zeitwert, rd.:	15.000,- €
Gebäudezeitwert Garage und Schuppen (inkl. Baunebenkosten)	15.000,- €
4.3.2.3 Zusammenfassung der Sachwerte	
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	
➤ Gebäudewerte	
1. Wohnhaus	118.804,- €
2. Garage und Schuppen	+ 15.000,- €
Gebäudewerte insgesamt (inkl. BNK)	133.804,- €
➤ Außenanlagen	
Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 10% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6 % der Gebäudewerte bewertet.	
6 % aus 133.804,- € =	8.028,- €
Zeitwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	+ 8.028,- €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. BNK)	141.832,- €
Bodenwert des Grundstücks	+ 44.000,- €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	185.832,- €
4.3.2.4 Anpassung an den Grundstücksmarkt	
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	185.832,- €
Sachwertfaktor (siehe Pkt. 4.3.1)	<u>* 1,4</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände)	260.165,- €
➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
– Wertminderung wegen Unterhaltungs-, Reparatur-, Modernisierungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten – das Objekt wurde überwiegend nicht besichtigt - eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)	
Modernisierungs-, Unterhaltungsstau, pauschaler Wertabschlag angenommen, rd.	- 60.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	<u>- 60.000,- €</u>
Sachwert des Grundstücks	200.165,- €
(rd. 2.325,- €/m ² bez. auf Wohnfläche 86 m ²)	rd. 200.000,- €

4.4. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

Marktüblich erzielbare Miete:

Es handelt sich hier um ein Anwesen in dezentraler Lage Schönau.

In Schönau herrscht eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietobjekten (Immobilien-scout24 über geoport, Stand Juni 2023).

Gemäß immoscout24 (Stand 3. Quart. 2023) beträgt die Durchschnittsmiete für Wohnungen in Schönau 7,66 bis 12,40 €/m² (Ø 8,50 €/m²). Die Durchschnittsmiete für Häuser beträgt in Schönau 8,53 bis 13,44 €/m² (Ø rd. 9,50 €/m²).

Lt. Auswertung von ImmoScout24 über geoport (Auswertung 07/22 bis 06/23) betragen im Postleitzahlengebiet die Mietangebotspreise für Wohnungen > 90 bis 120 m² durchschnittlich 5,67 bis 7,69 €/m² (Ø 6,53 €/m², 8 Angebote), für Wohnungen > 60 bis 90 m² durchschnittlich 8,03 bis 18,46 €/m² (Ø 10,88 €/m², 7 Angebote).

Die Durchschnittsmiete für Bestandsimmobilien insgesamt beträgt im Postleitzahlenbezirk 69250 6,02 €/m² bis 10,59 €/m² (Ø 8,53 €/m², 27 Angebote).

Die Durchschnittsmiete für Häuser < 90 m² beträgt für Häuser im Rhein-Neckar-Kreis (im Postleitzahlenbezirk sind keine Vergleichspreise für Häuser vorhanden) 8,78 €/m² bis 16,- €/m² (Ø 11,28 €/m², 22 Angebote).

Für Häuser > 90 m² bis 120 m² beträgt für Häuser im Rhein-Neckar-Kreis 8,25 €/m² bis 19,91 €/m² (Ø 12,39 €/m², 75 Angebote).

(Zu beachten ist, dass es sich bei den v. g. Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich vermietet wurden, außerdem können auch Erstvermietungen enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Mieten für Bestandsobjekte liegen.)

In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Mietpreisspanne von 6,40 bis 9,55 €/m² angegeben (Ø 7,82 €/m², 10 Vergleichsobjekte, durchschnittliche Entfernung 2,2 km, Stand Juni 2023, berücksichtigt wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung).

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, des Baujahres, der Größe, der Art (Wohnhaus mit Garten), Ausstattung (mittlere Ausstattung unterstellt) und des Zustands des Wohnhauses (soweit ersichtlich), wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf rd. **9,30 €/m²** (Modernisierung der Heizung, Wärmedämmung unterstellt) geschätzt. Für die 2 Garagenstellplätze wird ein Mietansatz von insgesamt **80,- €/Monat** als angemessen erachtet.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	3,8 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 15,40 €/m ² Wohnfläche, inkl. Garage ca.	12,5 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	rd. 18 %
des jährlichen Rohertrages geschätzt.	

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der zentrale Gutachterausschuss in Weinheim (Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis) hat bislang keine regionalen Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Vergleichswerte:

Liegenschaftszinssätze für nicht freistehende Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser belaufen sich, zum Vergleich, lt. IVD-Bewertungshilfe, Stand Jan. 2022, auf 1,0 bis 4,0 %.

Laut Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz für Ein-/ Zweifamilienhäuser, bei einem Bodenrichtwertniveau bis 199,- €/m², auf durchschnittlich 1,3 % (Standardabweichung ± 0,8).

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart und der Restnutzungsdauer, wird für das Objekt ein Liegenschaftszinssatz von **1,25 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** zugeordnet (siehe auch Grundlagen der Ermittlung der Modellparameter im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2023).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das ursprünglich 1951 erbaute Gebäude wurde 2007 teilweise modernisiert. Da die Fassade Schäden aufweist und die Heizung veraltet ist (in dieser Wertermittlung unterstellt), fließt die Modernisierung der Fassade und der Heizung in die modifizierte Restnutzungsdauer mit ein.

Unter Berücksichtigung der – teilweise unterstellten - Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsgrad. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) von 30 Jahren zugrunde gelegt und das fiktive Baujahr 1983 unterstellt.
70 Jahre GND – 40 Jahre LA = **30 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungssaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Der Gebäudezustand, Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgeführt. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier durch einen Wertabschlag von rd. - **60.000,- €** (Unterhaltungs-, Modernisierungssau – eine abschließende Beurteilung kann in dieser Wertermittlung nicht erfolgen) vom marktangepassten (durch LSZ) Ertragswert als angemessen erachtet wird (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 4.3.1).

Gebäudezustand (soweit von außen ersichtlich) und -ausstattung (mittlere Ausstattung unterstellt), sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Miete, des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer mit enthalten.

4.4.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Flächen wurden anhand der Bauakte wohnwertabhängig, unter Berücksichtigung der Dachschrägen (überschlägig), ermittelt. Bei den Planmaßen ist, wie allgemein üblich, ein Abzug von 3% für Putz berücksichtigt.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anmerkung:

Die Flächen konnten vor Ort nicht überprüft werden. Bei Abweichungen, die sich ggf. durch ein Aufmaß ergeben können, ist die Wertermittlung ggf. anzupassen.

Wohnflächen (Raumaufteilung gemäß vorliegendem Exposé)

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Raumgröße	Größe
		in m ca.	in m ca.	in m ² inkl. Putzabzug ca.	in m ² ca.
EG	Küche, Essen, Wohnen	7,23	3,08	21,59	46
		3,92	3,31	12,57	
	Bad	3,80	1,92	7,08	
	Flur	1,90	1,18	2,17	
		2,57	0,95	2,37	
DG	Flur ca.	0,83	1,90	1,53	40
	Flur	2,42	0,95	2,23	
	Zimmer (Gaube)	3,26	3,80	12,00	
	Zimmer ca.	3,26	2,65	8,37	
	Zimmer ca.	3,87	2,65	9,95	
	Ankleide ca.	0,45	1,92	0,84	
	Zimmer	2,80	1,92	5,21	
Insgesamt ca.					86

4.4.3 Ertragswert

Ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt. Eventuell bestehende Minder- / Mehrmieten werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

➤ Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m ² rd.	€/m ² rd.	€ rd.	€
Wohnhaus EG/DG	86	9,30	800,-	9.600,-
Garage			80,-	960,-
jährliche Nettokaltmiete	86	9,30	880,-	10.560,-

jährliche Nettokaltmiete 10.560,- €

➤ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 18 % - 1.901,- €

➤ jährlicher Reinertrag 8.659,- €

➤ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz	*	Bodenwert	
1,25 %	*	44.000,- €	<u>- 550,- €</u>

➤ Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 8.109,- €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude (geschätzt) i. M. rd. 30 Jahre

➤ Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren (geschätzt) und 1,25 % Liegenschaftszinssatz * 24,889

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 201.825,- €

Bodenwert + 44.000,- €

Vorläufiger Ertragswert 245.825,- €

Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks 245.825,- €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Unterhaltungs-, Modernisierungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten – das Objekt wurde überwiegend nicht besichtigt - eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Modernisierungs-, Unterhaltungsstau, pauschaler Wertabschlag angenommen, rd. - 60.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 60.000,- €

Ertragswert insgesamt 185.825,- €
rd. 185.000,- €

4.5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Deshalb wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Sachwert wurde mit rd. 200.000,- € ermittelt.
Er wird durch den Ertragswert von rd. 185.000,- € gestützt.

Sollten der - überwiegend unterstellte - Zustand und Ausstattungsstandard von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, kann sich der Verkehrswert ggf. ändern.
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt deshalb ein zusätzlicher Risikoabschlag von -10.000,- €, sodass

der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen bebaute Grundstück, Lindenbach 15 in 69250 Schönau

Gemarkung: Schönau

Flurstück: 2016

zum Wertermittlungstichtag 17.08.2023 insgesamt mit rd.

190.000,- €

in Worten: **Einhundertneunzigtausend EURO**

geschätzt wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Allerdings wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass, im vorliegenden Fall, nur von außen besichtigt werden konnte. Dadurch liegen Unsicherheiten in Bezug auf die vorhandene Ausstattung und den Erhaltungszustand des Anwesens vor. Auch hinsichtlich der Raumaufteilung, sowie zu möglichen Bauschäden/Baumängeln, zum Unterhaltungs-/Modernisierungsstau kann keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Flächenangaben können ggf. von den tatsächlichen Flächen abweichen.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Hirschberg, 15.09.2023

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen** und **DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. März 2006, einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541)

LBO - Landesbauordnung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), gem. Art. 10 Abs. 1 Satz 1 am 01.11.2020 in Kraft getreten.

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: August 2023

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken
4. Auflage 2011
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020/21,
Instandsetzung /Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung,
24. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen
Stand 2020/21

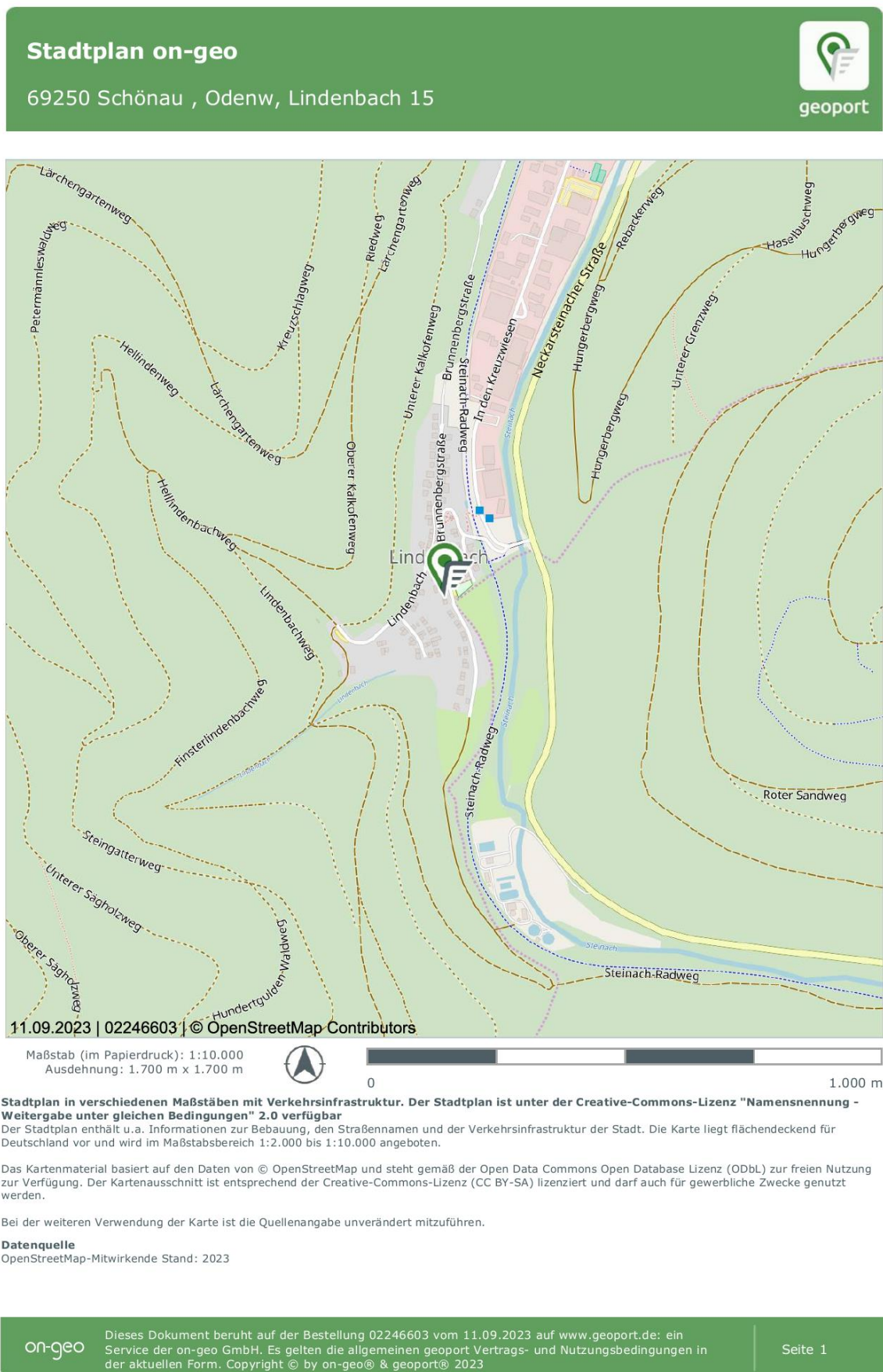
Schmitz/Gerlach/Meisel

Baukosten 2020/21,
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern
22. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2020/2021

BKI

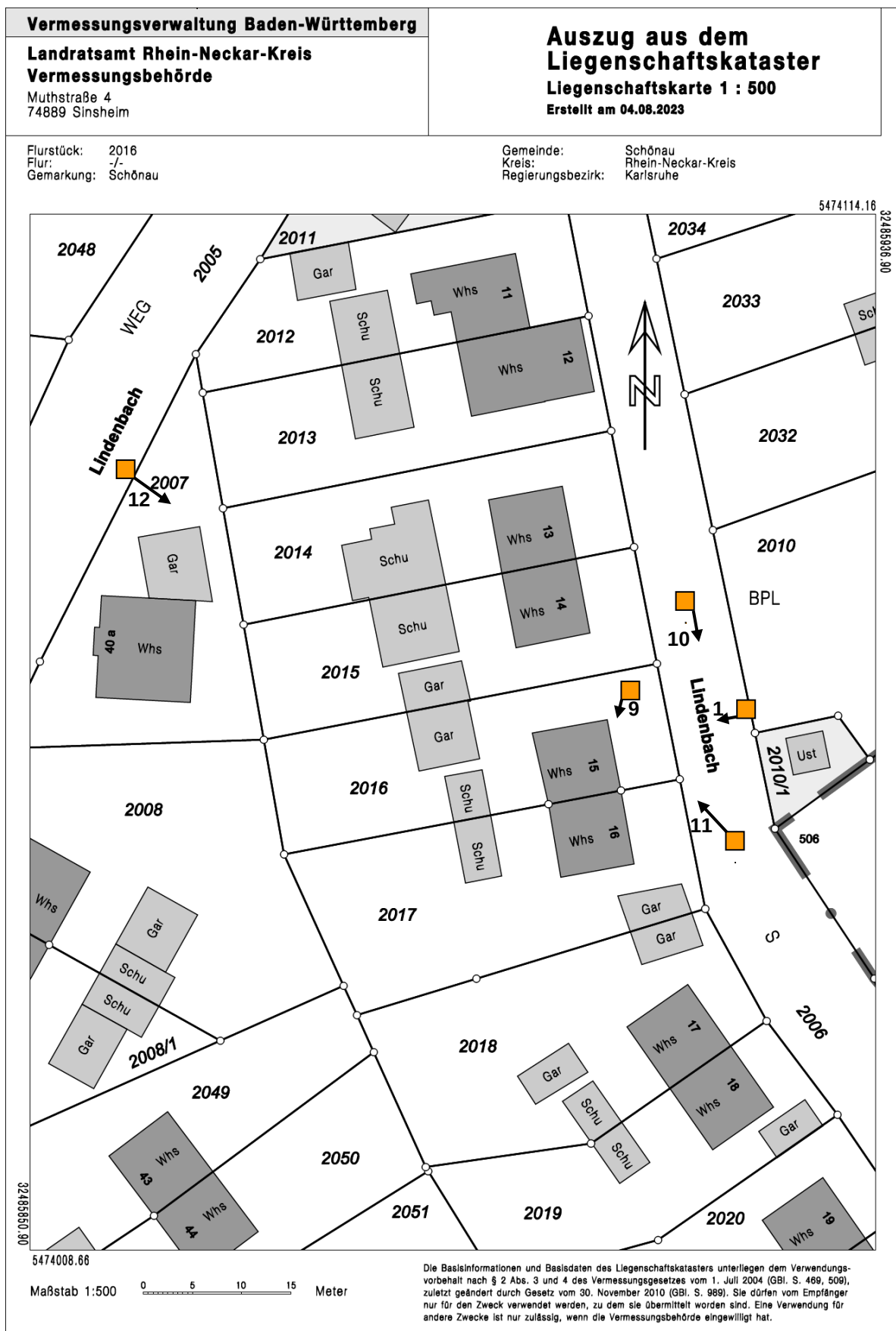
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug a. d. **Stadtplan** mit Kennzeichnung der Lage des Objekts (nicht maßstabsgetreu)



Datenquelle: geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)
(Standort → Richtung der Aufnahme mit Fotonummer)



Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: **Fotos** (12 Fotos auf 2 Seiten)



1. Blick von Osten



2. Blick in den Hof auf den Schuppen



3. Blick in den Hof auf die Garage



4. Nordfassade (Risse, Schäden)



5. Nordfassade



6. Nordfassade



7. Nordfassade



8. Hauseingang (UG) Ost



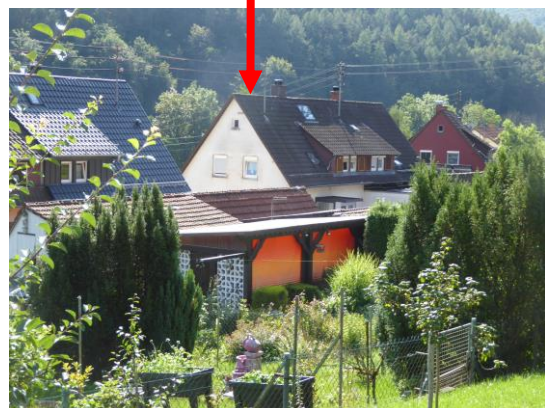
9. Ostfassade



10. Straßensituation (Blick von Norden)

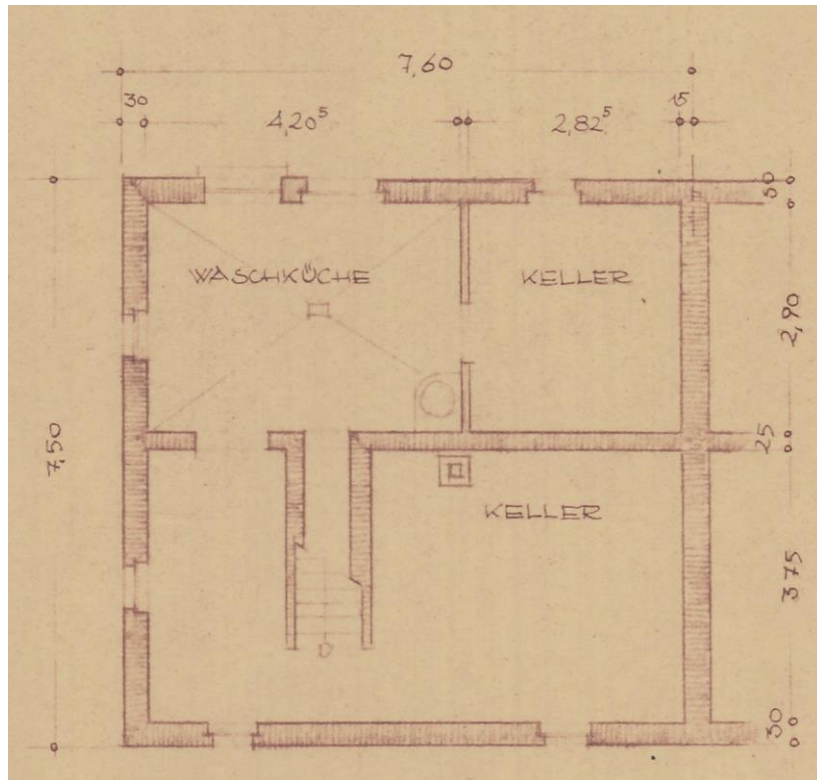


11. Blick von Südosten

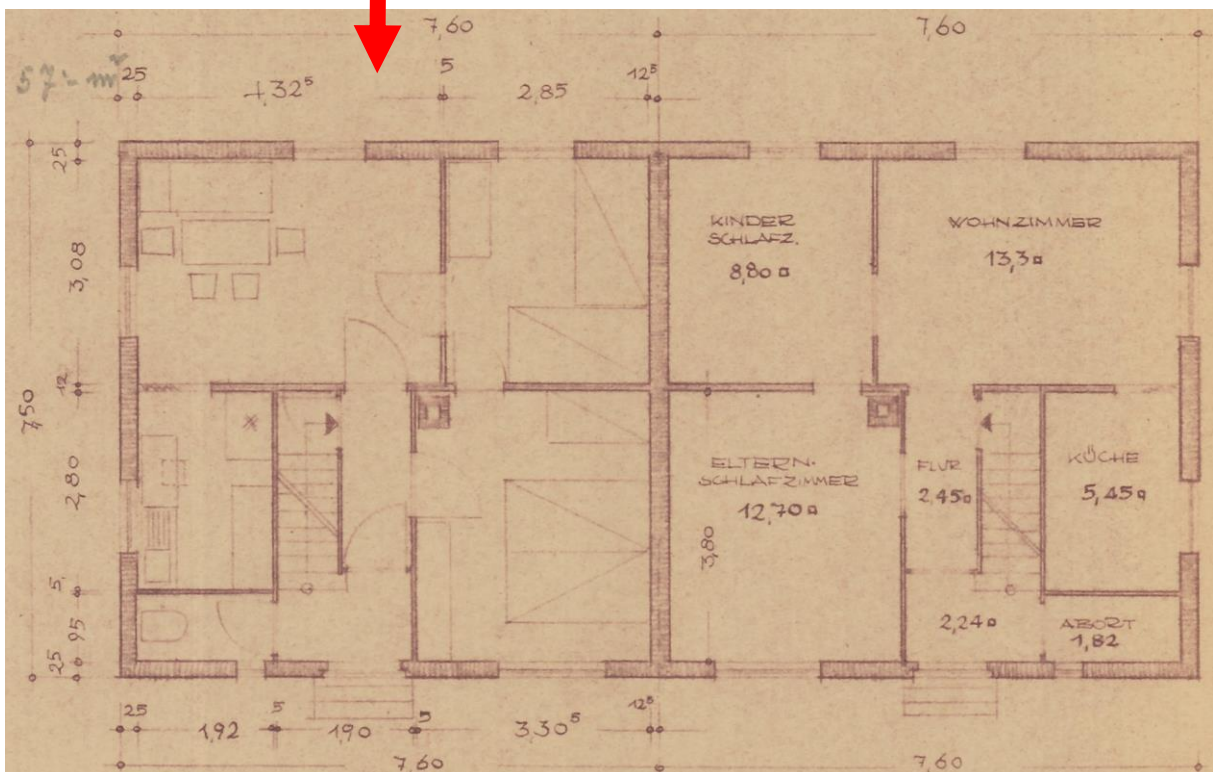


12. Blick von Nordwesten

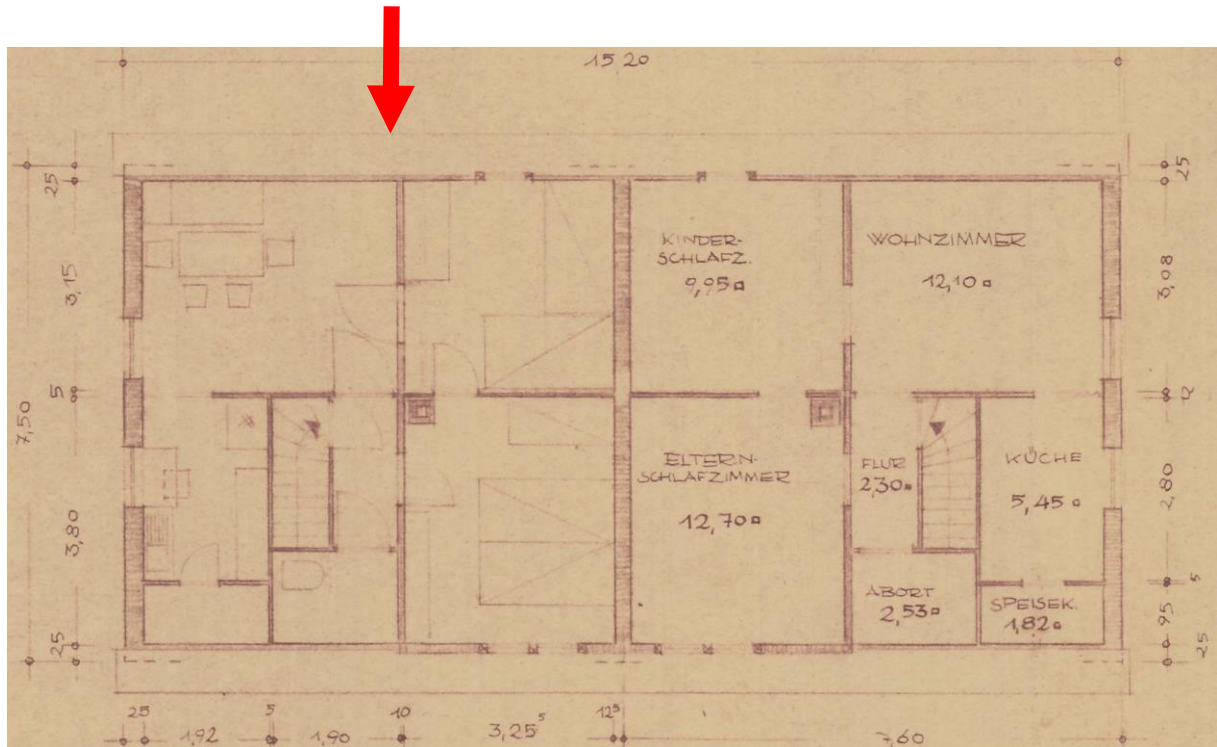
Anlage 6: **Grundrisse, Schnitt** (2 Seiten, nicht maßstabsgetreu, Quelle Kreisarchiv in Ladenburg)



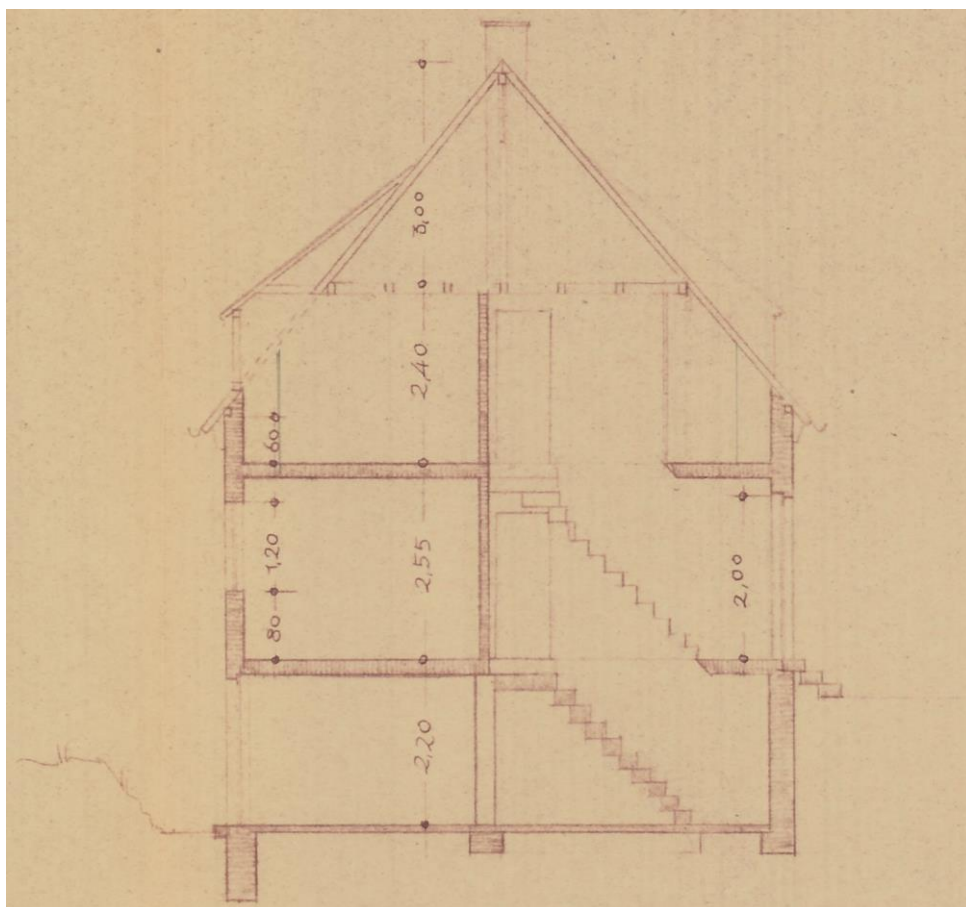
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt