

Kein Original
Gutachten!

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

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

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
ALBERT-SCHWEITZER-STR. 3 76530 BADEN-BADEN FON: 07221-172 19 FAX: 07221-172 20

GAZ-25-1-03

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück

Yburgstraße 18 in 76448 Durmersheim



Gemarkung

Durmersheim

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt

Az.: 1 K 63/24

- Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte
- Wohnfläche der Wohnungen ca. 130 m²
- dazu teilweise ausgebautes Dachgeschoss (ca. 10 m²)
- Separates Schopfgebäude mit Garage

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 ermittelt mit rd.

360.000 €

Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 13 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, davon eine Fertigung für meine Akten

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	XXXXX XXXXX
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 1 K 63/24 Herrenstr. 18 76437 Rastatt
Bewertungsgegenstand	Flst.Nr. 3279/3, Gebäude- und Freifläche Yburgstraße 18 in 76448 Durmersheim
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Grundbuch	Grundbuch von Durmersheim Blatt Nr. 4311
Bewertungstichtag	03.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baujahr	Wohnhaus ca. 1963
Grundstücksgröße	527 m ²
Wohnfläche	Gesamt ca. 140 m ²
Verkehrswert	360.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Energieausweis	Liegt nicht vor
Mietbindung	Nicht bekannt. Das teilausgebaute DG wird aktuell von einem der Antragsgegner bewohnt.
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nicht bekannt
Behördliche Beschränkungen	Nicht bekannt

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.	Grundlagen.....	3
3.	Grundstücksbeschreibung.....	3
3.1	Lage	3
3.2	Beschaffenheit und Form	4
3.3	Erschließung	5
3.4	Rechte und Belastungen	5
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Ortstermin	7
4.	Gebäudebeschreibung.....	7
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung	8
4.3	Beschreibung des Innenausbaus	9
4.4	Außenanlage	9
4.5	Zustand des Bewertungsobjektes	10
5.	Verkehrswertermittlung.....	12
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	12
5.2	Bodenwertermittlung	14
5.3	Sachwertermittlung	16
5.3.1	Differenzierte Sachwertermittlung	20
5.3.2	Erläuterungen	21
5.4	Vergleichswertermittlung	28
5.4.1	Differenzierte Vergleichswertermittlung	30
5.5	Verkehrswert	31
5.6	Urheberschutz, Haftung	32
6.	Anlagen.....	33
6.1	Rechtsgrundlagen	33
6.2	Literatur	34
6.3	Verwendete Software	34
6.4	Weitere Anlagen	34
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	35
	Katasterplan	36
	Grundrisse, Schnitt	37
	Fotos	39

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Yburgstraße 18 in 76448 Durmersheim
Grundbuch	Grundbuch von Durmersheim, Blatt Nr. 4311
Eigentümer	xxxxx xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt, Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag	03.02.2025 (Tag des Ortstermins)
Tag der Ortsbesichtigung	03.02.2025
Bewertungsobjekt	Massiv errichtetes zweigeschossiges, einseitig angebautes Zweifamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Dazu ein Nebengebäude mit Garage im Garten

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	- Grundbuchauszug vom 14.10.2024
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	- Katasterplan M 1: 1.000 - Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - Stadtplan und regionale Übersichtskarte - Auskünfte zu Baulasten und Denkmalschutz - Bodenrichtwertkarte 2023, eine durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Rastatt erstellte Preisübersicht für Bauland, zum Stichtag 01.01.2023 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses - Planunterlagen des Hauses

3. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Lage, der Umgebung, des Objektes und der baulichen Eigenschaften dienen der allgemein üblichen Darstellung zur Verkehrswertermittlung. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen.

3.1 Lage

Ort	Gemeinde Durmersheim, ca. 12.000 Einwohner
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt

Großräumige Lage	Durmersheim liegt in Mittelbaden, südlich vom Oberzentrum Karlsruhe (ca. 10 km entfernt) und ca. 13 km nördlich von Rastatt. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 85 km entfernt.
Verkehrslage überörtlich	Die nächstgelegene Autobahnanschlüsse auf die A5 sind bei Rastatt Nord bzw. Karlsruhe Süd. Die Bundesstraße B 36 (neu) führt an Durmersheim vorbei.
innerörtlich	Das Grundstück liegt im südlichen Siedlungsgebiet von Durmersheim. Die Entfernung zum Zentrum von Durmersheim beträgt ca. 900 m. Die Yburgstraße verläuft im Bereich des Bewertungsobjekts parallel zur Bahnlinie. Östlich der Bahnlinie liegt ein Industrie- und Gewerbegebiet.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle liegt etwa 450 m entfernt. Die Stadtbahnhaltestelle ist ca. 900 m entfernt (Verbindung nach Rastatt / Baden-Baden bzw. Karlsruhe). Zum Flugplatz Baden-Airpark ca. 30 km
Wohnlage	Mittlere bis gute Wohnlage südlich vom Zentrum von Durmersheim, mäßige Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung zu finden. Ein Kindergarten und alle Schularten sind in Durmersheim vorhanden.
Art der Bebauung	Meist Ein- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise. Viele Doppelhäuser.
Immissionen	Beim Besichtigungstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar. Die gegenüberliegende Bahnstrecke wird zwar durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt, es ist aber von nächtlichen Immissionen auszugehen. Der im Haus wohnende Antragsgegner weist weiterhin auf zeitweise auftretende Lärmimmissionen durch das hinter der Bahnlinie liegende Gewerbegebiet hin.
Topographie	Das Grundstück ist nahezu eben.

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße	Flst.Nr. 3279/3: 527 m²
Gestalt und Form	Annähernd rechteckiges Grundstück, gut nutzbar, siehe Lageplan.
Straßenfront	Das Grundstück grenzt auf ca. 16 m an die Yburgstraße.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.
Altlasten	Laut schriftlicher Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt vom 14.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Hochwasser Laut Abfrage beim zuständigen Landesamt (www.lubw.de) liegt das Grundstück nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

3.3 Erschließung

Straße Die Yburgstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg und öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten.

Versorgung Strom, Telefon, Wasser, Abwasser

Grenzverhältnisse Das Wohngebäude ist einseitig an das baugleiche Nachbarhaus angebaut (Doppelhaushälfte). Das Nebengebäude ist ebenfalls an die Nachbarbebauung angebaut.

Erschließungsbeitrag Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge vor. Es wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs ist unter der lfd. Nr. 1 das Bewertungsobjekt Yburgstraße 18, Gebäude- und Freifläche eingetragen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Lt. vorliegendem Grundbuchauszug befindet sich in der Abteilung 2 folgende belastenden Eintragungen:

Lfd.Nr. 1: Über den Nachlass des xxxxx (Abt. I Nr. 2.2) ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 05.09.2024 (11 IN 94/23).

Eingetragen (ACH038/155/2024) am 17.09.2024.

Lfd.Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 14.10.2024 (1 K 63/24).

Eingetragen (ACH038/170/2024) am 14.10.2024..

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung 3 des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Mietvertragliche Bindungen Das teilausgebaute DG wird von einem der Eigentümer (Antragsgegner) bewohnt.

Die beiden Hauptwohnungen sind noch möbliert, werden aber nach Auskunft beim Ortstermin nicht genutzt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte	nicht bekannt
Baulastenverzeichnis	Keine Eintragung bekannt.
Bodenordnungsverfahren	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Aufgrund des Baualters und der Bauweise wird unterstellt, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Entsprechende Anfragen beim zuständigen Baurechtsamt wurden nicht vorgenommen.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Bebauungsplan	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Vorhaben sind daher im Zusammenhang mit §34 BauGB (Bauen im ungeplanten Innenbereich – „Einfügevordnung“) zu beurteilen.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.7 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 09.01.2025 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 03.02.2025 um 09:30 Uhr eingeladen. Daran nahmen beide Antragsgegner, der Rechtsvertreter der Antragsgegnerin und der Sachverständige teil. Bei diesem Ortstermin konnten alle Wohn- und Nebenräume sowie die aus Fußgängersicht erkennbaren Fassaden des Hauses besichtigt werden. Der Termin endete um 10:30 Uhr.

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorlie-

genden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Grunddaten

Art des Gebäudes	Massiv errichtetes, einseitig angebautes Zweifamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.
Wohnfläche	Wohnung EG, ca. 65 m²: Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon Wohnung OG, ca. 65 m² Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon Zimmer und WC im DG, ca. 10 m² Speicher Wohnfläche gesamt ca. 140 m²
Baujahr	1963
Modernisierungen	Es sind keine wertrelevanten Modernisierungen aus den letzten 15-20 Jahren erkennbar.
Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnhaus ca. 348 m², davon relevant für wGFZ: 261 m² Nebengebäude ca. 70 m²
Geschossflächenzahl GFZ	$261 : 527 = \text{ca. } 0,5$

4.2 Ausführung und Ausstattung

Aufteilung	KG Keller, Technik, Tankraum EG 3 Zimmer, Wohnküche, Bad, Balkon OG 3 Zimmer, Wohnküche, Bad, Balkon DG 1 Zimmer und WC, Speicher
Orientierung	Der Zugang zum Haus erfolgt straßenseitig von Südosten.
Konstruktion	Massivbau
Fundamente und Kelleraußenwände	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk, verputzt
Innenwände	Mauerwerk, verputzt.

Geschossdecken	Hohlkörper-Fertigteildecken
Treppen	Holztreppe mit Holzgeländer vom EG bis zum DG Massivtreppe zum Keller
Dachform	Holzkonstruktion, Satteldach mit Ziegel- bzw. Dachsteindeckung
Fenster	Holz-Verbundfenster / alte Holzfenster mit Isolierverglasung Holz-Isofenster im DG (2001)
Rollläden	Rollläden mit Gurtbetrieb
Heizung	Es sind weder eine Zentralheizung noch Heizkörper vorhanden. Je Geschoss ein Kaminofen im Wohnzimmer Öl-Beistellherde in den Küchen
Warmwasser	Je ein alter holzbefuerter Warmwasserbereiter in den Bädern, Elektro-Warmwasserboiler für die Spüle
Balkon	Ausragende Betonplatte, Metallgeländer mit Trapezplattenfüllung im OG (vermutlich asbesthaltig)

4.3 Beschreibung des Innenausbaus

Bodenbeläge	Linoleum/PVC, Teppichboden, Laminat, Fliesen
Deckenflächen	glatte Decken
Türen	Braune Holztüren
Wandoberflächen	Tapete, Fliesen im Bad raumhoch.
Elektroinstallation	Einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, Telefonanschluss
Sanitäre Ausstattung	EG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC OG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC DG: WC mit Waschbecken
Küchenausstattung	Einbauküche. Auftragsgemäß nicht mitbewertet Einbauschränk.

Nebengebäude

Beschreibung	Zusammen mit dem Haus errichtetes Nebengebäude mit Abstellräumen- Ein Raum ist als Garage nutzbar. Massivkonstruktion, Satteldach.
--------------	--

4.4 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon, Gas (der Anschluss wurde nach
------------	---

Angaben beim Ortstermin abgeklemmt)

Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zufahrt zum Nebengebäude, Zugang zum Haus, Wegeplatten durch den Garten.
Gartengestaltung	Rasenflächen mit wenigen Sträuchern und Bäumen. Teilweise als Nutzgarten und zur Hühnerhaltung genutzt.
Sonstiges	Hochbeete und Gewächshaus.
Zustand	Die Außenanlage ist insgesamt in einem nutzungsabhängig guten Gesamtzustand.

4.5 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Der Grundriss verfügt über eine bauzeittypisch gute Grundrissanordnung. Die einzelnen Räume sind aus heutiger Sicht aber eher klein. Keine Durchgangszimmer. Keine innenliegenden Räume. Der ausgebauter Raum im DG ist durch seine vielen Dachschrägen nur eingeschränkt nutzbar.
Belichtung, Besonnung	Dreiseitig Fenster. Gleichmäßige und ausreichende Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die Verkleidung des Balkongeländers im OG ist vermutlich asbesthaltig.
Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baualters- und baukonstruktionsbedingt ist insgesamt mit einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch zu rechnen.
Bauschäden /-mängel	Im UG sind Feuchteschäden an den Wänden erkennbar. Ansonsten waren beim Ortstermin keine außergewöhnliche Bauschäden oder Baumängel erkennbar.
Modernisierungszustand	Insgesamt ist das Gebäude technisch und energetisch deutlich in die Jahre gekommen. Hier sind bei einem Eigentümerwechsel umfassende Modernisierungen und Erneuerungen zu erwarten. Das Gebäude wurde ansonsten im üblichen Rahmen bewirtschaftet und instandgehalten. Dem Gebäudealter entspre-

chend sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung

Das Grundstück liegt zwar grundsätzlich in guter Lage in Durmersheim, jedoch schränkt die direkte Nähe zur Bahnlinie und dem dahinterliegenden Gewerbegebiet die Attraktivität etwas ein.

Das Gebäude ist gut als Zweifamilienhaus nutzbar, aber im Rahmen einer grundlegenden Sanierung auch zum Einfamilienhaus umbaubar.

Die Bausubstanz ist bauzeittypisch ordentlich. Größere Modernisierungen wurden in den letzten 15-20 Jahren nicht vorgenommen.

Der nach Nordwesten gelegene Gartenbereich ist gut nutzbar.

Die Nachfrage nach Immobilien ist nach den letzten Boomjahren merklich zurückgegangen, eine Konsolidierung setzt gerade erst wieder ein.

Insgesamt ist somit derzeit trotz der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe mit einer mittleren Vermarktungschance auf abgeschwächten Preisniveau zu rechnen. Insbesondere der umfangreiche Investitionsanstau wirkt hier hinderlich.

5. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück
Flst.Nr. 3279/3, Yburgstraße 18 in 76448 Durmersheim

Gemarkung Durmersheim

Wertermittlungsstichtag 03-02-2025

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Nach der Definition des Gesetzes wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

Bei dem Anwesen Yburgstraße 18 handelt es sich im derzeitigen Zustand und tatsächlicher Nutzung um ein Zweifamilienhaus. Objekte dieser Art werden in der Regel unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt nach den Herstellungskosten beurteilt. Der Verkehrswert ist daher vorrangig nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebs-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Da in der bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) ausgewertete vergleichbare Objekte registriert sind, die hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt im Wesentlichen vergleichbar sind, wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zusätzlich und unterstützend zum Sachwertverfahren nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Eine Ertragswertermittlung erfolgt nicht, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für derartige Objekte mangels Daten nicht vorliegt. Objekte dieser Art werden üblicherweise vom Eigentümer zu Wohnzwecken selbst genutzt. Beim Erwerb solcher Objekte steht die Renditeüberlegung nicht im Vordergrund bzw. spielt bei der Kaufentscheidung in der Regel eine untergeordnete Rolle.

5.1 Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Aus Mangel an Vergleichswerten können auch geeignete Bodenrichtwerte als mittelbarer Preisvergleich herangezogen werden.

Geeignet sind Bodenrichtwerte, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage, des Entwicklungszustandes, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl GFZ, der Erschließungssituation, des beitragsrechtlichen Zustandes und des vorherrschenden Grundstücksgehaltes hinreichend definiert sind.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Rastatt zum Stichtag 01.01.2023, herangezogen. Der Wert wurde dem Internetportal der Gutachterausschüsse entnommen.

Demnach beträgt der Bodenrichtwert 470 €/m².



Weitere Definitionen:

- Wohnbauland
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Grundstücksgröße 610 m²

Quelle: www.gutachterausschuesse-bw.de

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf ein erschlossenes Baugrundstück im unbebauten Zustand. Ein sog. „Bebauungsabschlag“ wird aber nicht vorgenommen, da die vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren ebenfalls ohne Bebauungsabschlag ermittelt werden (Modelltreue).

Eine Bodenwertentwicklung seit dem 01.01.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2025 ist erst seit Kurzem wieder erkennbar. Da hierzu aber noch keine Daten des zuständigen Gutachterausschusses vorliegen, werden sachverständig 2 % als Wertfortschreibung angenommen.

Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken werden die Wertab- oder -zuschläge mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berechnet (siehe Wertermittlungsrichtlinien 2006, Kap. 2.3.4).

Der Bodenrichtwert als Durchschnittswert umfasst eine große Fläche innerhalb des bebauten Gebiets von Durmersheim. Die gegenüber der durchschnittlichen Lage etwas schlechtere Lage in der Nähe der rege befahrenen Bahnstrecke samt der damit verbundenen Hochspannungsleitung wird mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	470 €/m ²
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			470 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2023	03.02.2025	1,02
Lage	Durchschnitt	einfache Lage	0,90
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			431,46 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts		527 m² x 431,46 €/m²	rd. 227.000 €

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

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn

sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr 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 Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingerechnet und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden

kann. 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder 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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.1 Differenzierte Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien- wohnhaus	Nebengebäude als Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	623 €/m² BGF	485 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	348 m²	70 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	18.000 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	234.804 €	33.950 €
Baupreisindex (BPI) 03.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.683 €	62.706 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	477.653 €	40.495 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 65 Jahre 10 Jahre 84,62 % 0,1538	linear 60 Jahre 8 Jahre 86,67 % 0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	66.700 €	8.359 €

Gebäudesachwerte insgesamt	=	75.059 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.252 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	77.311 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (1)	+	227.000 €
vorläufiger Sachwert	=	304.311 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	356.044 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0 €
Sachwert	=	rd. 356.000 €

(1) Siehe Bodenwertermittlung

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden an Hand der vorhandenen Plan- und Berechnungsunterlagen erstellt und auf Plausibilität geprüft bzw. teilweise durch ein grobes örtliches Aufmaß ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
	[%]					
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	22,5 %	64,0 %	13,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser

Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG,

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	22,5	120,38
2	595,00	64,0	380,80
3	685,00	13,5	92,48
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 593,66			
gewogener Standard = 2,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

gewogene, standardbezogenen NHK 2010	593,66 €/m ² BGF
Korrekturfaktor gem. Anl. 4 zu §12 ImmoWertV:	
-Zweifamilienhaus	1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	rd. 623 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Nebengebäude als Garage

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudeart: Einzelgaragen, Mehrfachgaragen

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

gewogene, standardbezogenen NHK 2010	485 €/m ² BGF
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	rd. 485 €/m ² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilausbau DG 10 m ² x 1.000 €/m ²	10.000 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone, Kelleraußentreppe	8.000 €
Summe	18.000 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Zweifamilienwohnhaus

Das Gebäude wurde um 1963 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1963 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} = 4$ Jahre)

und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das Gebäude wurde um 1963 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1963 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} = -2$ Jahre) und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Hier sind insbesondere die Hausanschlüsse und der Schuppen, jeweils zum Zeitwert, berücksichtigt.

Außenanlagen zum Zeitwert	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3% der Gebäudesachwerte	2.252 €

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d.h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Baden-Baden veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht regelmäßig Sachwertfaktoren, die aus dem örtlichen Markt abgeleitet wurden. Dieser liegt für den Auswertungszeitraum 2021/2022 in mittlerer Wohnlage und bei einem vergleichbaren vorläufigen Sachwert bei ca. 1,4.

Nach den aktuellen Auswertungen sind die Verkaufspreise seit Ende 2022 für Einfamilienhäuser bei deutlich ansteigenden Vermarktungszeiträumen im Schnitt um 10 - 15 % zurückgegangen. Daraus ergibt sich ein geringerer Sachwertfaktor, der im vorliegenden Fall auf den Faktor 1,30 reduziert wurde.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Auswertungen aller marktbeobachtenden Institute berichten übereinstimmend, dass seit dem Immobilienkonjunkturabschwung die Preise für unsanierte und energetisch schlechte Immobilien weiterhin im Wert sinken, während gut sanierte Immobilien stagnieren oder bereits wieder Wertzuwächse verzeichnen.

Dieser Aspekt ist beim Sachwertfaktor noch nicht berücksichtigt. Es wird daher für den Zustand als (energetisch) nicht saniertes Gebäude ein pauschaler Abschlag von 10% berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder 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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Vom Gutachterausschuss konnte nur ein verwertbarer Vergleichskaufpreis von vergleichbaren Verkäufen in Durmersheim aus den letzten Jahren zur Verfügung gestellt. Abgefragt wurde: Ein- / Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) in vergleichbarer Wohnlageklasse.

Vertragsdatum	Straße	Vollpreis	Gebäudetyp	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	€/m²-Wfl.
02-2024	Yburgstraße	358.000	DHH	1963	140	544	2.557

Im Grundstücksmarktbericht von Baden-Baden werden Vergleichsfaktoren für Einzel- und Doppelhäuser, gegliedert nach Wohnlageklasse (Bodenwertniveau) und Baujahresbereich veröffentlicht.

Demzufolge liegen Kaufpreise in guter bis mittlerer Wohnlage und dem Baujahresbereich 1960 – 1979 bei 2.400 – 3.000 €/m² Wohnfläche.

Übertragen auf das Bewertungsobjekt (Baujahr 1963) ergibt sich somit ein Vergleichsfaktor aus dem unteren Bereich der Spanne.

Gewählt wird unter Berücksichtigung des Vergleichsobjekts (siehe oben) ein Vergleichswert von 2.600 €/m² Wohnfläche.

Vergleichswert

vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		2.600 €/m²
Wohnfläche	x	140 m²
vorläufiger Vergleichswert	=	364.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (1)	-	0 €
Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag rd.		364.000 €

(1) Siehe Sachwertverfahren

5.5 Verkehrswert

Nach der Definition des Gesetzes wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit zu bilden.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich überwiegend an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition, insbesondere bei selbst genutzten Objekten, auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Beurteilung der Bausubstanz) von Interesse.

Die Datenqualität für beide Verfahren ist in ausreichender Qualität verfügbar.

Der Verkehrswert wird daher aus dem gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse abgeleitet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	356.000 €
der Vergleichswert wurde mit	364.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
Yburgstraße 18, 76448 Durmersheim
wird zum Wertermittlungstichtag 03.02.2025 auf rd.

360.000 €

in Worten – dreihundertsechzigtausend- Euro geschätzt.

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 verfasst habe.

Baden-Baden, 03.03.2025

Der Sachverständige

5.6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung,
Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der
neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren,
Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2025) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundrisse, Schnitt



Quelle: Liegenschaftskarte ALK, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart

Aktualität: 01.03.2025

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Bild 1 –Blick von Nordosten auf das Haus



Bild 2 –Eingangsseite (Südostseite)



Bild 3 – Blick von Süden



Bild 4 – Gartenseite



Bild 5 – Nordwestfassade des Hauses (Gartenseite)



Bild 6 – Nebengebäude, Giebelseite



Bild 7 – Blick vom Balkon in den Garten



Bild 8 –Treppe im Haus