

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. (FH) Walter Nakovics

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Adlerstr. 4 a
76287 Rheinstetten

Telefon. (0721) 51 03 09, Fax (0721) 51 52 58
www.wn-wertgutachten.de

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
Aktenzeichen: 10 K 54/24

Objekt: Zweifamilienhaus.
Flurstück Nr. 1592 mit 12 m² 220 m².

Objektlage: Liehenbachstr. 56, in 77830 Bühlertal,



Der Verkehrswert für Grundstück FlSt.Nr. 1592 wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit:

336.000,00 €

Der Verkehrswert für Grundstück FlSt.Nr. 1592/1 wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit:

8.000,00 €

Der Verkehrswert für Grundstück FlSt.Nr. 1894 wurde zum Wertermittlungstichtag ermittelt mit:

300,00 €

Rheinstetten, den 19.12.2024

AZ: Z 558-24

Fertigung Nr.:

Gliederung des Gutachtens

	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
2. Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung.....	6
3. Grundstücksbeschreibung.....	7
4. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	9
5. Verkehrswertermittlung	12
5.1 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens.....	14
5.2 Ermittlung des Bodenwertes	14
5.4 Wertermittlung über Sachwertverfahren	16
Sachwertberechnung Flurstück 1592.....	19
Sachwertberechnung Flurstück 1592/1.....	21
5.5 Verkehrswerte	23
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
 6. Anlagen	
Übersichtskarte/Lageplan	Anlage 1 Blatt 1 – 2
Planunterlagen	Anlage 2 Blatt 1 – 7
Grundbuchauszug	Anlage 3 Blatt 1 – 4
Fotodokumentation	Anlage 4 Blatt 1 – 3
Besondere Angaben zum Gutachten	Anlage 5 Blatt 1 – 1

Das Gutachten umfasst 24 Seiten und 5 Anlagen mit 17 Blatt

1. Allgemeine Angaben

1.1.1 Auftraggeber : Amtsgericht Baden-Baden
 -Vollstreckungsgericht-
 Gutenbergstr. 17
 76532 Baden-Baden

Gerichtsaktenzeichen: 10 K 54/24

Beschluss vom: 11.11.2024

1.1.2 Eigentümer: xxx

1.1.3 Mieter: Keine bekannt.

1.1.4 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.1.5 Der Zweck dieses Gutachtens ist es, dem Auftraggeber zu dienen als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren (Insolvenzverwalter-Versteigerung).

1.1.6 Der Stichtag dieses Wertgutachtens bezieht sich auf den 05.12.2024.

1.2 Ortsbesichtigung

1.2.1 Am 05.12.2024.

Der Sachverständige. Keine der Beteiligten/Eigentümerin waren anwesend.

1.2.2 Augenscheinnahme des Gebäudes von außen, sowie der Außenanlagen. Besichtigung der Landwirtschaftsfläche.

1.3 Objektbezogene Unterlagen

1.3.1 Planunterlagen des Anwesens soweit vorhanden von der Einsichtnahme der Bauakte des Bauamtes Bühlertal.

1.3.2 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

1.3.3 Bodenrichtwerte und Vergleichswerte nach Feststellung des örtlichen Gutachterausschusses.

1.3.4 Die Wohn-/Nutzflächen wurden aus den Berechnungen der Bauakte entnommen.

1.3.5 Lageinformationen (Karten) und Marktdaten von Fa. Geoport, Fa. Marktdaten Sprengnetter GmbH. Marktbericht GA Bühl.

1.3.6 Grundbuchauszüge.

1.3.7 Fotodokumentation am Besichtigungstag aufgenommen.

1.4 Grundbuchdaten

1.4.1 Der zu bewertende bebaute Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Achern, Auszug vom 30.10.2024 unter Blatt Nr. 4589,

1.4.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen

Flurstück Nr.: 1592	Liehenbachstr. 56 Gebäude- und Freifläche,	Größe: 220 m ²
---------------------	---	---------------------------

Flurstück Nr.: 1592/1	Liehenbachstr. 56 Gebäude- und Freifläche,	Größe: 12 m ²
-----------------------	---	--------------------------

Flurstück Nr.: 1894	Langenstück Landwirtschaftsfläche,	Größe: 337 m ²
---------------------	---------------------------------------	---------------------------

1.4.3 Als Eigentümer ist eingetragen:

xxx,

1.4.4 In Abteilung 2 ist eingetragen:

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Lastend auf dem früherem Flst. Nr. 1591 mit 44 m ² : Grunddienstbarkeit (Wasserdurchleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücks Flst. Nr. 1590.
4	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Eingetragen am 29.05.2024.
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 30.10.2024.

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 Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Hier nur auszugsweise wiedergegeben, siehe Anlage

Hinweis: Es ist kein Wegerecht eingetragen

2. Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- 2.1 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Die Grundstücksgröße wurde ungeprüft vom vorgelegten Grundbuchauszug übernommen.
- 2.3 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die Information zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden – sofern im Gutachten nicht anders vermerkt – mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
- 2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
- 2.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 2.6 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass keine Kontamination von Bauteilen oder Bodenflächen besteht.
- 2.7 Es wird unterstellt, dass keine weiteren Lasten, Beschränkungen oder Rechte das Bewertungsobjekt betreffend, außer die durch den Eigentümer mitgeteilten, bestehen.
- 2.8 Die angegebenen Flächen sind überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt worden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mietstreitigkeiten geeignet.
- 2.9 In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß und gemäß den Angaben des/r Auftraggebers/in berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Ort und Einwohnerzahl:

Bundesland: Baden-Württemberg.
Ort: Bühlertal.
Stadt-/Ortsteil:
Einwohner: ca. 6.000

3.2 Verkehrslage/Entfernung:

Lage an der Straße:
Keine direkte Zufahrt von der Straße.

Straßenqualität:
Wohnstraße.

Entfernung zu Bühl ca. 4 km.
Entfernung zu Achern ca. 7 km.

Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus. Bahn.

Nächste Haltestelle/n:
ca. 50 m.

BAB-Anschlußstelle:
Bühl A 5.
ca. 14 km.

3.3 Wohnlage:

Mäßige Wohnlage in Hinterbebauung in Hanglage. Keine Straßenzufahrt, nur über einen Privatweg. Verkehrsimmissionen durch Anwohnerverkehr. Geschäfte des täglichen Bedarfs im Zentrum von Bühlertal, sowie Schule und Kindergarten im Ort vorhanden.

3.4 Geschäftslage:

Keine Geschäftslage.

3.5 Umgebungsbebauung:

Überwiegende Wohnbebauung .
Geschosszahl 1 bis 2 -geschossig, teils mit Dachausbau.

3.6 Topogr. Grundstückslage:

Hanglage.

3.7 Gestalt/Form:

Unregelmäßig geschnitten.

Grundstücksgröße: 220 m² und 12 m².

3.8 Erschließungszustand:

Straßenausbau:
Fertig ausgebaute Straße.

Gehwege:
Beidseitig angelegter Gehweg.

Öffentliche Parkierung:
Im Straßenbereich.

Öffentl. Grün/Baumbestand:
Unmittelbar nicht vorhanden.

- 3.9 Ver-/Entsorgungsanschluss:** Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz, Anschlüsse für Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon.
- 3.10 Grenzverhältnisse:** Überwiegend offene Bebauung.
- 3.11 Baugrundverhältnisse:** Die Baugrundverhältnisse sind mir nicht bekannt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussende Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.
- 3.12 Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:** Das Grundstück ist gem. unverbindlicher Auskunft durch die Baurechtsbehörde derzeit in kein Verfahren einbezogen.
- 3.13 Denkmalschutz:** Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Diesbezüglich wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.
- 3.14 Entwicklungsstufe:
(Grundstücksqualität)** Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.
- 3.15 Planungsrecht:** Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde im Geltungsbereich keines rechtsgültigen Bebauungsplanes.
- 3.16 Baulasten:** Gemäß unverbindlicher Auskunft durch die Baubehörde lastet derzeit keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.
- Es ist kein Wegerecht auf den benachbarten Grundstücken eingetragen.**
- Hinweis:** Das Grundstück hat keinen Zugang zu einem öffentlichen Weg. Hier könnte der § 917/918 BGB (Notweg) zur Geltung kommen.
- Es besteht ein privater Weg über das Flst. Nr. 1590/1 zum Grundstück.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Wohngebäude lt. Planunterlagen

Gebäudeart:	Ein-/Zweifamilienhaus.	
Art, Baujahr und Nutzung:	Geschossanzahl :	2 Vollgeschosse.
	Unterkellerung:	Ja.
	Dachausbau:	Ja.
	Dachform:	Satteldach.
	Baujahr:	lt. Bauakte Umbau ca.2014. Antrag zum Umbau 2011.
Sanierungen und Modernisierungen: (letzten 10 – 15 Jahre)		
Keine Angaben bekannt.		
Aufteilung: lt. Planunterlagen/Bauantrag	UG:	Heizungsraum mit Öl-Tanklager und Abstellräume,
	EG:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Toilettenraum, Terrasse.
		Wohnfläche ca. 75 m ² .
	OG:	2 Zimmer, Bad, Flur, Abstellraum, Balkon.
		Wohnfläche ca. 68 m ² .
	DG:	2 Zimmer, Diele,
		Wohnfläche ca. 43 m ² .
Konstruktion:	Holz-Fachwerk.	
Fundamente:	Mauerwerk/Beton.	
Außenwände - Geschosse:	Holz-Fachwerk.	
Innenwände - Geschosse:	Nicht bekannt.	
Geschossdecken:	Nicht bekannt.	
Fassadenflächen:	Putz/Anstrich.	
Treppen:	keine Angaben.	
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.	
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung.	
Elektroinstallation:	Nicht bekannt. TV-Sat-Anlage.	
Türen:	Haustüren: Kunststoffrahmen mit Glaseinsatz.	
Besondere Bauteile:	1 Terrasse, 1 Balkon, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppe..	

4.2 Ausbau der Wohnungen:

Hinweis: Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

4.4 Außenanlage:

Geh- und Fahrbeläge:	Betonstein-Belag, Teilw. Steinplatten.
Vorgarten:	Kein Vorgarten.
Garten:	Angelegt mit Rasen.
Einfriedung:	Vorderer Straßenbereich mit Metallzaun, Stützmauer. Teilw. Kunststoffelemente.
Lagerschuppen:	Auf sep. Grundstück, Flst.Nr. 1592/1. In wirtschaftlicher Einheit. Massivbau und Flachdach mit Trapezblecheindeckung.

Die Gebäude- bzw. Baubeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen oder bautechnischen Einzelheiten.

4.5 Mängel/Schäden/Instandhaltungsstau

Instandhaltungsstau geschätzt:

Die Wertminderung bei Bauschäden/Instandhaltungsstau/Modernisierungen etc. kann soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Da keine Besichtigung erfolgen konnte wird ein Sicherheitsabschlag von 20% vorgenommen.

4.6 Energetische Betrachtung

Ein Energiegutachten liegt vom 18.11.2013 vor: Energieverbrauch Level C

Hinweis:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme am Ortstermin. Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauschäden auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, oder auf Vermutungen beruhen.

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5. Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), gemäß Bundesratsdrucksache 171/10 vom 26.03.2010.

Und nach den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006 (BANz Nr. 121 S. 4798 vom 01.06.2006).

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach dem Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen. Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke wird auf dem Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert-, Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Modell für die **Ermittlung des Ertragswerts** ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Das Modell der **Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren** ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus **Bodenwert, Sachwert der Gebäude** und **Sachwert der Außenanlagen** ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. **Sachwertfaktors** (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

5.1 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Für solche Grundstücke, bei denen eine nichterwerbsorientierte Nutzung im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei den typischen Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken, kommt in erster Linie das Sachwertverfahren in Betracht. Der Eigentümer (bzw. Käufer) betrachtet sein Einfamilienhaus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern als ein Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Ertragsgedanken sind beim Kauf weitgehend ausgeschaltet.

Zu beachten ist, dass der Sachwert keinen direkten Marktbezug aufweist. Bei der Verkehrswertermittlung von Sachwertobjekten muss deshalb die Frage, inwieweit der Markt den Sachwert akzeptiert, besonders kritisch gewürdigt werden. Dies kann durch entsprechende Marktanpassungsfaktoren geschehen, um sich an den regionalen Markt anzupassen.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Ein-bis Zweifamilienhausgrundstück handelt, wird zur Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren herangezogen.

5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt. Ebenso bei Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen uns keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, so dass auf die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden muss. Nach Feststellungen der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte kann folgender, im Bereich Liehenbachstr. 56 in 77830 Bühlertal gelegener Bodenrichtwert zur Bewertung herangezogen werden:

Bodenrichtwert:	170,00 EUR/m², ebf. unbebaut
Feststellungszeitpunkt:	01.01.2023
Lage des Richtwertgrundstücks:	
Art der baulichen Nutzung:	
Geschoßzahl:	
Geschoßflächenzahl (GFZ):	
Grundstücksgröße:	
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei

Es ergibt sich folgender Bodenwert

Flurstück Nr. 1592 mit 220 m².

Bodenrichtwert			170,00	EUR/m ²
Erschließungsbeitrag	frei	+	0,00	EUR/m ²
Lageabschlag	5%	-	8,50	EUR/m ²
Abzügl. Grunddienstbarkeit	1%	-	1,62	EUR/m ²
Bodenwert (EUR/m ²)		=	159,89	EUR/m ²
Grundstücksgröße		x	220	m ²
		=	35.174,70	EUR
Bodenwertanteil	rd.	=	35.000,00	EUR

Flurstück Nr. 1592/1 mit 12 m².

Bodenrichtwert			170,00	EUR/m ²
Erschließungsbeitrag	frei	+	0,00	EUR/m ²
Abzügl. Baulast	0%	-	0,00	EUR/m ²
Bodenwert (EUR/m ²)		=	170,00	EUR/m ²
Grundstücksgröße		x	12	m ²
		=	2.040,00	EUR
Bodenwertanteil	rd.	=	2.000,00	EUR

Flurstück Nr. 1894 mit 337 m².

Bodenrichtwert			0,90	EUR/m ²
Erschließungsbeitrag	frei	+	0,00	EUR/m ²
Abzügl. Baulast	0%	-	0,00	EUR/m ²
Bodenwert (EUR/m ²)		=	0,90	EUR/m ²
Grundstücksgröße		x	337	m ²
		=	303,30	EUR
Bodenwertanteil	rd.	=	300,00	EUR

5.4 Wertermittlung über Sachwertverfahren

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Wert einfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- **Objektart,**
- **Ausstattungsstandard,**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),**
- **Baumängel und Bauschäden** und
- sonstige **besondere wertbeeinflussende Umstände** abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks**.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „**Marktanpassung**“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

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

5.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. 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 BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone); bei der BGF z.B.
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Normalherstellungskosten

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 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 „EUR/m³ Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zu-/Abschläge

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrung(satz)en in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung

entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden

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 durch auf Einzelpositionen bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen

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

Marktanpassungsfaktor

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

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 eines Marktanpassungsfaktors.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Sachwertberechnung Flurstück 1592

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bezogen auf das Basisjahr 2010

1. Wohngebäude

Brutto-Geschossfläche: = 255 m²

Normalherstellungskosten: (incl. Ust und BNK) = 212.925 €

Berücksichtigung abw. Gebäudeart:

Berücksichtigung der von den Kostenkennwerten * 0,90 = 191.633 €

nicht erfassten Bauteile: Grundbetrag m²

Gaiben 2000 * 1 = 2.000 €

Balkone 1000 * 1 = 1.000 €

Außentreppen/Vorbau * = 500 €

Terrasse * = 500 €

= 195.633 €

Baupreisindex 1,840 *

Neuwert (Wertermittlungstichtag) = 352.604 €

Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Standardstufe in Jahren	60	65	70	75	80
-------------------------	----	----	----	----	----

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes ergibt sich durch Abzug des Alters des Bewertungsobjektes von dessen Gesamtnutzungsdauer.

Baujahr: 2014

GND 70 Jahre

Ermittlungsjahr: 2024

Alter: 10 Jahre

RND: 60 Jahre

Modernisierungselemente nach Punktraster:

Maßnahmen in den letzten 15 Jahren (liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringere als die max. Punktzahl anzusetzen ist, oder sogar keine Punkte.

Beschreibung:	max.Punkte	
Dacherneuerung, inkl. Wärme	4	0
Verbesserung Fenster	2	0
Verbesserung Leitungssysteme	2	0
Einbau zeitgem. Heizung	2	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0
Mod./Einbau von Bädern	2	0
Mod. Innenausbau/Decken/Böden	2	0
Änder./Verbesserung Grundriss	2	0
Summe		0

Modernisierungsgrad:

nicht modernisiert

kleinere Mod. zur Instandh.

mittlerer Modernisierungsgrad

überwiegend modernisiert

umfassend modernisiert

Punkte

:

0 - 1

2 - 5

6 - 10

11 - 15

16-20

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes

ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von:

fiktives	Baujahr:	2014		
	RND modif.:	60	Jahre	
fiktives	Alter:	10	Jahre	
Minderung des Herstellungswerts (linear)			14,29 %	
Restwert			* 85,71 %	
			=	302.232 €
Zeitwert besondere Einrichtungen:				
Kamin			+	4.000 €
			+	0 €
Gebäudewert			=	306.232 €

3. Zusammenstellung der Sachwerte

Wert der baul. u. sonstigen Anlagen

Gebäudewerte:

* 1. Wohngebäude	=	306.232 €
* 2. Garage		0 €
* 3.		0 €

Gebäudewert insgesamt (inkl. BNK) = 306.232 €

Wert der Außenanlagen: 3% 9.187 €

* lt. Beschreibung der NHK der jew. GAA"

Wert der baul. u. sonstigen Anlagen = 315.419 €

Bodenwert + 35.000 €

Vorläufiger Sachwert = 350.419 €

Sachwertfaktor (lt. GA Buhl) * 1,20
= 420.503 €

Besondere objektspezifische Merkmale:

Instandhaltungsschad/Sanierungskosten - 0 €

Sachwert = 420.503 €

Sicherheitsabschlag 20% = 84.101 €

Sachwert = 336.402 €

Sachwert gerundet = 336.000 €

Sachwertberechnung Flurstück 1592/1

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bezogen auf das Basisjahr 2010

2. Garage/Lagerraum

Brutto-Geschossfläche: m²

	Länge	Breite		Fläche
EG	3,50	4,00	=	14,00
Summe			=	14,00

Brutto-Geschossfläche, BGF	14,00 m ²
----------------------------	----------------------

Nutzungsgruppe: Garagen

Standardstufe:

	3	4	5
Einzelgarage		1	
Hochgaragen			
Tiefgaragen			
Nutzfahrzeuggarage			

Kostenkennwerte 14.01	245	485	780
	€/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF
Standardstufe	0	485	0

Normalherstellungskosten: (incl. Ust und BNK)

Baupreisindex

Neuwert (Wertermittlungstichtag)

$$\begin{aligned}
 &= 6.790 \text{ €} \\
 &1,840 * \\
 &= 12.494 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Baujahr:	2014
GND	60 Jahre,
Ermittlungsjahr:	2024
Alter:	10 Jahre
RND:	50 Jahre

Minderung des Herstellungswerts (linear)

Restwert

Gebäudewert

$$\begin{aligned}
 &16,67\% \\
 &* 83,33\% \\
 &= 10.411 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Gebäudewert	= 10.411 €
--------------------	-------------------

3. Zusammenstellung der Sachwerte

Wert der baul. u. sonstigen Anlagen

Gebäudewerte:

* 1. Lagergebäude	=	10.411 €
		0 €
		0 €

Gebäudewert insgesamt (inkl. BNK)	=	10.411 €
-----------------------------------	---	----------

Wert der Außenanlagen:	0%	0 €
------------------------	----	-----

* lt. Beschreibung der NHK der jew. GAA"

Wert der baul. u. sonstigen Anlagen	=	10.411 €
-------------------------------------	---	----------

Bodenwert	+	2.000 €
-----------	---	---------

Vorläufiger Sachwert	=	12.411 €
----------------------	---	----------

Besondere objektspezifische Merkmale:

Instandhaltungsstau/Sanierungskosten	-	2.000 €
--------------------------------------	---	---------

Sachwert	=	10.411 €
----------	---	----------

Aufgrund der Lage und eingeschränkter Zugangsmöglichkeiten wird ein Abschlag von 20% vorgenommen.	20%	-	2.082 €
--	-----	---	---------

	=	8.329 €
--	---	---------

Sachwert gerundet	=	8.000 €
--------------------------	---	----------------

5.5 Verkehrswerte

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹ Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen. Er hat sich am Ergebnis des oder der angewandten Verfahren zu orientieren.

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Dies wurde jedoch im wesentlichen auch bei der Wahl der Ausgangsdaten berücksichtigt. Die Gewichtung liegt hier hauptsächlich am ermittelten Ertragswert. Der zur Kontrolle ermittelte Sachwert bestätigt das Ergebnis.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde ein Sicherheitsabschlag von 20 % vorgenommen.

Der Verkehrswert für Grundstück FIST.Nr. 1592 wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit:

336.000,00 €

Der Verkehrswert für Grundstück FIST.Nr. 1592/1 wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit:

8.000,00 €

Der Verkehrswert für Grundstück FIST.Nr. 1894 wurde zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit:

300,00 €

Aufgestellt:

Rheinstetten, den 19.12.2024

Der Sachverständige

Dipl.-Ing. FH Walter Nakovics

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet.

¹ vgl. dazu die Definition im § 194, BauGB

Verwendete Literatur/Gesetze/Verordnungen/Richtlinien

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

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 ([1], Kapitel 2.12.4)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 18.0, WertermittlungsForum, Sinzig 2010
- [4] **M. Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht (5. Auflage)
- [5] **Zimmermann/Heller:** Der Verkehrswert von Grundstücken
- [6] **Simon/Kleiber:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage)
- [7] **Dr. Sommer/Piehler:** Grundstücks und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- [8] **BKB Baukostendatenbank der Architektenkammer Baden-Württemberg:** Gebäudekosten

Anlagenverzeichnis

Übersichtskarte/Lageplan	Anlage 1	Blatt 1 – 2
Planunterlagen	Anlage 2	Blatt 1 – 7
Grundbuchauszug	Anlage 3	Blatt 1 – 4
Fotodokumentation	Anlage 4	Blatt 1 – 3
Besondere Angaben zum Gutachten	Anlage 5	Blatt 1 – 1

Für Internet anonymisiertes Exemplar

Die Fertigung dient ausschließlich der Information im Internet. Die Anlagen sind nicht, oder unvollständig beigelegt. Persönliche Daten und persönliche Grundbucheinträge sind gelöscht. Das Gutachten ist evtl. gekürzt dargestellt.

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