

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!**

07.01.2025
Az.: 11326-ZV/BAD

GUTACHTEN

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

a) des mit einem Einfamilienwohnhaus und einem
Nebengebäude bebauten Grundstücks in
77839 Lichtenau-Scherzheim, Landstraße 16

b) des unbebauten, an das unter lit. a genannte
Grundstück angrenzende Baugrundstück in
77839 Lichtenau-Scherzheim, Landstraße

a) Als Fachwerkhaus, voll unterkellertes Ein-
familienwohnhaus mit einem an das Gebäude
angebauten Nebengebäude, Ursprungsbau-
jahr EFH 1800/2008; fiktives Baujahr: 2000.

b) unbebautes Baugrundstück

Eigentümer ANREDE
(lt. Grundbuch): NAME7VORNAME
STRASSE
ORT



a) Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
wurde zum Stichtag 02. Dezember 2024 ermittelt mit rd.

720.000.- €

b) Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks
wurde zum Stichtag 02. Dezember 2024 ermittelt mit rd.

30.000.- €

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende Vorstudie dient auf Veranlassung des Versetzungsgerichtes lediglich Zwecken der Immatrikulation. Sie ist zu lesen und möglichst bald nach dem Ende der Immatrikulation zu vernichten. Weiterverbreitung ist untersagt. Für den Inhalt wird nicht gehaftet.

Für finanzielle Entscheidungen bezüglich des Bewertungsgutachten ist dieses ausschließlich als dem Gericht vorliegende Original-Gutachten mit Unterschrift und Stempel anzusehen. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht in Kopie angefordert werden.

Dem Sachverständigen ist gemäß gesetzlich untersagt, Dritten weitere ergänzende Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsgrundstück	4
1.2	Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10
3.1	Einfamilienwohnhaus	11
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht	11
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.3	Allgemeine Ausführung und Ausstattung	11
3.1.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	11
3.1.3.2	Keller und Dach	12
3.1.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.1.4	Besondere Ausführung und Ausstattung	13
3.1.4.1	Ausstattung der Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss	13
3.1.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2	Nebengebäude	15
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	18
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	19
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertes	20
4.3.2.1	Ermittlung für das Wohnhausgrundstück	20
4.3.2.2	Ermittlung für das unbebaute Grundstück	21
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Sachwertberechnung	23
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.5	Verkehrswert	31

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	34
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	35
6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
7	Verzeichnis der Anlagen	37

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Art des Bewertungsgrundstücks:

a) Ein mit **einem Einfamilienwohnhaus** mit einem Nebengebäude, bebautes Grundstück.

b) Ein an das Grundstück lit a angrenzendes, unbebautes Baugrundstück.

Objektadresse:

77839 Lichtenau-Scherzheim, Landstraße 16, bzw. Landstraße

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Achern

Grundbuch von

Scherzheim Blatt Nr. 348

BV-Nr. 1 Landstraße 16
Gebäude- und Freifläche

BV-Nr. 2 Landstraße
Landwirtschaftsfläche

Katasterangaben:

Gemarkung Scherzheim

1. Flst. Nr. 49
612 m²

2. Flst. Nr. 50/1
180 m²

1.2 Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17
76532 Baden-Baden

Auftrag vom 11.06.2024

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

ANREDE
NAME/VORNAME
STRASSE
ORT

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft/ § 180 ZVG)
-Beschluss des AG Baden-Baden vom 11.06.2024-

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

02. Dezember 2024

Anmerkung:

Dieser Stichtag gilt für jedwede, im Gutachten unter den entsprechenden Bewertungsabschnitten vorhandene Beschreibungen, Bauschadensfeststellungen, Hinweise und sonstige Angaben wie Kosten, Werte oder allgemeine Aussagen.

Tag der Ortsbesichtigung:

02. Dezember 2024

Teilnehmer am Ortstermin:

NAME/VORNAME und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2024,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auskünfte der Stadt Lichtenau zur Erschließungsbeitrags-situation, sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, bzw. den allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskünfte des LRA Rastatt zu eventuell vorhandenen Altlasten/ Altablagerungen, zum Denkmalschutz und Baulasten,
- Auskünfte der Stadt Bühl/ Gemeinsamer Gutachterausschuss für Grundstückswerte, zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris-bw“,
- Eigene Berechnungen der Brutto-Grundflächen durch Außenaufmaß vor Ort, bzw. Entnahme und Plausibilisierung der Maße aus den Grundrissplänen und vorgelegten Berechnungen,
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Rastatt (RA)
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Lichtenau, in der oberrheinischen Tiefebene, am östlichen Ufer des Rheins gelegen, zählt zusammen mit seinen vier Stadtteilen Grauelsbaum, Muckenschopf, Scherzheim und Ulm, ca. 5.000 Einwohner . Das Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich im Stadtteil Scherzheim.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p>Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 250 m; ÖPNV (Bushaltestelle): ca. 150 m; (Bahnhof/ Bühl): ca. 12,5 km; Stadtmitte Lichtenau: ca. 2,0 km; Stadtteilmitte Scherzheim: ca. 350 m; Flughafen Karlsruhe/ Baden-Baden (Rheinmünster): ca. 12,0 km.</p> <p>Kindergärten bzw. -tagesstätten, sowie Grund- und Realschule können in Lichtenau besucht werden. Weiterführende Schulen sind in Bühl (ca. 12,0 km), vorhanden.</p> <p><u>Straßen:</u> -BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 10,5 km, -BAB 8 (Karlsruhe - München): ca. 45,0 km (via BAB 5). -B 3 (Karlsruhe - Offenburg): ca. 14,5 km, -B 36 (Karlsruhe - Kehl): ca. 30,0 km, -B 462 (Rastatt - Freudenstadt): ca. 36,0 km, -B 500 (Schwarzwaldhochstraße): ca. 18,0 km.</p> <p><u>Städte:</u> Freiburg: ca. 84 km; Strasbourg (Frankreich): ca. 42 km; Landau in der Pfalz: ca. 68 km; Karlsruhe: ca. 53 km; Heidelberg: ca. 103 km; Pforzheim: ca. 73 km; Freudenstadt: ca. 50 km; Stuttgart: ca. 128 km.</p>
2.1.2 Kleinräumige Lage	
Innerörtliche Lage:	Bei der „Landstraße (L 75)“ handelt es sich um eine, den Stadtteil Scherzheim in Südwest-/ Nordostrichtung durchquerende Haupt-Durchgangs-straße mit relativ hohem Verkehrsaufkommen. Die Straße dient außerdem als Flughafenzubringer. Die Wertermittlungsgrundstücke befinden sich an der Einmündung zur Blumenstraße.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Die nähere Umgebung des Wertermittlungsgrundstücks ist geprägt von 2-3-geschossiger Wohn- und Geschäftsbebauung als Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Diese weist die Merkmale eines Besonderen Wohngebietes auf (§ 4a Bau NVO).
Beeinträchtigungen:	In der Lage des Wertermittlungsgrundstücks deutliche Immissionen in der Form von Verkehrslärm und Kfz-Abgasen, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar.
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

a) Flst. Nr. 49, 612 m².

- Straßenfronten ca. 20,5 m (Landstraße) bzw. ca. 25,0 m (Blumenstraße).
- Breite ca. 20,0 – 24,0 m.
- Tiefe ca. 25,0 – 27,0 m.
- (fast) quadratische Grundstücksform.
- Eckgrundstück zur Blumenstraße.

b) Flst. Nr. 50/1, 180 m².

- Straßenfront ca. 6,0 m.
- Breite ca. 6,0 m.
- Tiefe ca. 30,0 m.
- Praktisch rechteckige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße als Haupt-Durchgangsstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahnen bestehen aus Bitumen. Es sind beidseitig, mit Betonverbundpflaster befestigte Gehwege angelegt. Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (an den Fahrbahnrandern), sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Gas-, Kanal- und Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus ist teilweise grenzständig errichtet zu den Grundstücken, Flst. Nr. 50/1 und den öffentlichen Verkehrsflächen Land- und Blumenstraße.

Das Nebengebäude ist im nord-östlichen Bereich an das Wohnhaus angebaut.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2024 vor. Laut diesem sind in der Abt. II des Grundbuchs, folgende Eintragungen vorhanden:

-lfd. Nr. 1 (nur lastend auf dem Grundstück, Flst. Nr. 49):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für FIRMA oder deren Rechtsnachfolger zulässig. " [...].

-lfd. Nr. 2 (Lastend auf beiden Grundstücken, Flst. Nr. 49 und 50/1):

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft [...].

Anmerkung:

Den o.a. Eintragungen wird kein Werteinfluss auf das Wertermittlungsgrundstück beigemessen, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt.

Die Eintragung an der lfd. Nr. 1 dürfte aufgrund der Gesamtumstände zudem als obsolet anzusehen sein. Die Eintragung an der lfd. Nr. 2 wird nach Abschluss des Verfahrens von Amt wegen gelöscht.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Wertermittlungsgrundstück wird derzeit nicht genutzt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist (laut Grundbuchsituation) zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige, in das Grundbuch nicht eintragungsfähige Rechte, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte Dritter, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/ Altablagerungen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand, sowie hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach schriftlicher Auskunft des LRA Rastatt, nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Überbau:

Es liegt augenscheinlich kein Überbau vor.

Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, insbesondere nach Auswertung der amtlichen Flurkarte, nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft des LRA Rastatt folgende Eintragungen:

„Die Eigentümer der Flst. Nr. 49 und 50/1 der Gemarkung Scherzheim übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger nach § 71 LBO die Verpflichtung, die Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn es ein einheitlichen Grundstück bilden würde.“

Denkmalschutz:

Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal. Die Denkmalliste weist folgenden Beschrieb auf:

„Gasthaus zur Krone (jetzt Wohnhaus), zweigeschossiger Fachwerkbau in Ecklage, Halbwalmdach mit Aufschiebling, ein umlaufendes Wetterdach und Wetterdächer an beiden Giebelseiten, längsseitige Erschließung, um 1800.“

Sonstige Satzungen:

Nicht vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan, als ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, wird auch als „vorbereitender Bauleitplan“ bezeichnet.

In ihm wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt.

Er bindet die Gemeinde und die im Verfahren beteiligten Fachbehörden (Behördenverbindlichkeit). Unmittelbare Rechtswirkungen für den Bürger entstehen nicht.

Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sofern ein solcher (wie hier) nicht erlassen wurde, gilt § 34 BauGB als sog. „Ersatzvorschrift“.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der einfache Bebauungsplan „Landstraße“, vom 25.05.2018, der lediglich die räumlichen Grenzen, die Gebietsart „*Besonderes Wohngebiet*“ (WB) und den Denkmalschutz festsetzt.

Die Stadt Lichtenau hat für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks bislang keinen (weiteren) Bebauungsplan aufgestellt (§ 30 BauGB). Auch ist ein solcher nicht im Stadium der Planaufstellung begriffen (§ 33 BauGB).

Bauplanungsrechtliche Fragen sind demgemäß (zusätzlich) nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), zu beantworten.

Anmerkung:

Ein **im Zusammenhang bebauter Ortsteil** im Sinne von § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz eventuell vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist¹.

¹ BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude). Hierbei werden die formelle und materielle Legalität der **baulichen Anlagen und Nutzungen** vorausgesetzt. Die Bauunterlagen wurden vom Antragsteller zur Verfügung gestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, von mir mündlich (persönlich) eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein, mit **einem nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit einem hieran angebauten Nebengebäude**, bebautes Grundstück.

Die Errichtung der Baulichkeiten (Wohnhaus) erfolgte ca. im Jahr 1800, mit Kernsanierung 1977. Laut Auskunft des Antragstellers wurden nach einem Brandereignis im Jahr 2007 das Ober- und Dachgeschoss im Jahr 2008 neu errichtet. Ebenfalls im Jahr 2008 erfolgte die Neuerrichtung des angebauten und ebenfalls durch Feuer zerstörten Nebengebäudes.

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

In Bezug auf die Baulichkeiten ist ein durchgängig einfacher - mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 1 - 3 (Anlage 2/ Tab. 1 i.V. mit Anlage 1/ Tab. 1 der Sachwert-Richtlinie), vorhanden und wird auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, sowie den Auskünften des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Antragstellers. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Auch erfolgte keine Funktionsprüfung von Türen, Leitungssystemen, sowie der Heizungsanlage. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

3.1 Einfamilienwohnhaus

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht

Art des Gebäudes: Einfamilienwohnhaus
(zwei Vollgeschoss mit nicht ausgebautem DG als Nicht-Vollgeschoss)
-vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung-

Baujahre: Ursprungsbaujahr: ca. 1800.
Fiktives Baujahr: 2000

Sanierungen/ Modernisierungen/
Instandsetzungsaufwendungen: Aufgrund der Neuerrichtung von OG und DG, bislang dort nicht erfolgt. Beim EG, Modernisierung im üblichen Rahmen im Zuge der genannten Neuerrichtung.

Erweiterungsmöglichkeiten: Keine

Außenansicht: Fachwerk mit Ausfachungen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Fünf Aufenthaltsräume, Hauswirtschafts- und Technikraum, Küche, Bad, WC, Flure, Balkon.

Obergeschoss: Vier Aufenthaltsräume, Flur, WC, Abstellräume.

Dachgeschoss (nicht ausgebaut): Lager- und Abstellflächen

Anmerkung:

Im Bereich des nicht ausgebauten Dachgeschosses sind (augenscheinlich) keine Anhaltspunkte über einen eventuellen Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge feststellbar,

Im Gutachten, sowie nach Auskunft des Antragstellers, wird von Schadensfreiheit ausgegangen.

Tiefgreifendere Untersuchungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

3.1.3 Allgemeine Ausführung und Ausstattung

3.1.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Holzständerbauweise

Fundamente: Streifenfundamente

Kellerwände: Beton, bzw. Naturstein

Umfassungswände: Fachwerk mit Ausfachungen

Innenwände: Fachwerk mit Ausfachungen

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Hauseingangsbereich: Einstufiger Hauszugangsbereich

Treppenhaus:

Bodenbeläge (Eingangsbereich und Podeste):	Marmorstufen, bzw. Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen, bzw. Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Treppen:

Treppe zum Untergeschoss:	Betontreppe mit Tritt- und Stellstufen
Treppe zum Obergeschoss:	Marmor-Massivtreppe mit Tritt- und Stellstufen, sowie Geländer-Kordel
Treppe zum Dachgeschoss:	Holztreppe mit aufgesattelten Trittstufen, sowie Holzgeländer

3.1.3.2 Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich, bzw. Stampfbeton
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, teilweise verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Rohdecken, teilweise verputzt und gestrichen

Dach:

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Krüppelwalmdach mit Aufschiebling, ein umlaufendes Wetterdach
Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung

3.1.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
---------------------	---

Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
---------------------	--

3.1.4 Besondere Ausführung und Ausstattung

3.1.4.1 Ausstattung der Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume/ Abstellraum:

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Marmor, bzw. Teppich
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen (beim Technikraum unverputzt)
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen (beim Technikraum unverputzt)

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel im Objektbereich, sonst Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Raufasertapete, gestrichen

Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen, bzw. Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Balkon im EG:

Bodenbelag:	Betonsteine
-------------	-------------

Fenster und Türen

Fenster und Fenstertüren: Kunststoff-Fenster und Kunststoff-Fenstertür, (isolierverglast)

Türen:

Hauseingangstür:	Holztür mit Holzzarge
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Lichtausschnitten und Glaseinsätzen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation.

Heizung: Öl-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installationen: WCs, Duschen, Badewannen, Waschbecken

3.1.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen/ Zubehör: Einbauküche

Anmerkung:

1. Die Eigentumsverhältnisse an einer Einbauküche, die auf einen bestimmten Raum zugeschnitten ist, sind im Gesetz nicht eindeutig geregelt. Nach den allgemeinen Vorschriften (§ 94 Abs. 2 BGB) werden die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes

Dabei kommt es maßgeblich darauf an, ob ein Ein-/ Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung nach der Verkehrsanschauung erst nach der Installation einer Einbauküche als fertiggestellt gilt.

Dies wird nach einhelliger Ansicht verneint (BGH, IX ZR 180/07, OLG Frankfurt, ZMR 88, 136; OLG Karlsruhe, NJW-RR 88, 459; OLG Hamm, NJW-RR 89, 333; OLG Koblenz, ZMR 93, 66; OLG Zweibrücken, Rechtspfleger 93, 169). Dieser Ansicht schließt sich das OLG Düsseldorf an.

Die Zubehöreigenschaft fehlt jedoch gleichwohl, wenn die Sache im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird, § 97 Abs. 1 Satz 2 BGB. Es entspricht im süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung, dass Einbauküchen als Zubehör angesehen werden!

Dies entspricht einer verbreiteten Auffassung in der Rechtsprechung (vgl. etwa OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, 20; NJW-RR 1988, 459, 460; OLG Frankfurt/Main ZMR 1988, 136; OLG Hamm NJW-RR 1989, 333; FamRZ 1998, 1028; OLG Zweibrücken Rpfleger 1993, 169, 170; OLG Koblenz ZMR 1993, 66, 68; OLG Düsseldorf VersR 1995, 559).

2. Die Einbauküche bleibt aufgrund der vorgenannten Aspekte deshalb im Gutachten unberücksichtigt.

Belichtung und Besonnung: Befriedigend bis ausreichen

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig und funktional.

Bauschäden/ Baumängel:

1. Kleinere Putzabplatzungen im Bereich des Hauseingangsbereichs.
2. Erforderliche Rest-Fertigungsaufwendungen im Bereich des OG-Sanitärbereichs.

Barrierefreiheit:

Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „*bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.*“ (vgl. auch §§ 35 und 39 LBO BW).

Die Barrierefreiheit ist vorliegend nur eingeschränkt gegeben, da bereits der Zugang zum Haus nur mit technischen Hilfsmitteln (z.B. Rollstuhllrampe), möglich ist.

Dasselbe gilt für den Zugang zum Unter- und den Obergeschossen. Technische Hilfsmittel wie Treppenlifte sind derzeit nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Nicht erkennbar

Beurteilung des Allgemeinzustandes: Das Wertermittlungsobjekt hinterlässt einen **im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck**.

3.2 Nebengebäude

Eine an das Wohnhaus angebaute, sowie mit einem Satteldach mit Tonziegel-Eindeckung und einem manuell zu bedienenden Stahl-Schwingtor versehenes Nebengebäude. Das Gebäude ist außen verputzt und gestrichen. Es dient im EG und DG als Lager- und Abstellfläche, bzw. Werkstatt.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Der Zugangsbereich zum Wohnhaus und der Zufahrtsbereich zum Nebengebäude sind mit Beton-Verbundpflaster befestigt. Die Grundstückseinfriedungen bestehen aus Holzzäunen und Hecken.

Der nicht überbaute, bzw. in anderer Weise versiegelte Grundstücksbereich ist gärtnerisch mit Bäumen und Büschen angelegt.

Die (nicht baulichen) Außenanlagen hinterlassen einen stark **revitalisierungsbedürftigen Eindruck**.

Es wird jedoch angenommen, dass die Instandsetzungsmaßnahmen bei den Außenanlagen im Rahmen der turnusmäßigen Instandhaltung/ -setzung vorgenommen werden. Kosten hierfür werden im Gutachten deshalb nicht kalkuliert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das

a) mit **einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück in **77839 Lichtenau-Scherzheim, Landstraße 16** und

b) unbebaute Baugrundstück in **77839 Lichtenau-Scherzheim, Landstraße**

zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 ermittelt.

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Scherzheim	348	1 und 2
Gemarkung	Flurstücke	Flächen
Scherzheim	49	612 m ²
	50/1	180 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

einzeln oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21),

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen)** entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. **dem Sachverständigen zur Verfügung stehen**.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner, oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation, sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der 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.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - **wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt**-, aber auch Abweichungen des **Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücks** bzw. vom **Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde**, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwert von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden), auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68, bestimmt:

„Es ist möglich, den Verkehrswert nur, entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert festzusetzen. Eine dieser beiden Größen muss Vorrang genießen, während die andere lediglich zwecks Korrektur des Wertes in beschränktem Rahmen berücksichtigt werden darf.“

Es ist vornehmlich dann der Ertragswert maßgeblich, wenn das Grundstück, das bewertet werden soll, dazu vorgesehen ist, nachhaltiger Ertrag zu erzielen. Dies ist z.B. bei Mietshäusern und Geschäftshäusern der Fall.

Wenn hingegen die Eigennutzung Vorhang hat, wie es bei Ein- oder Zweifamilienhäusern vorkommt, so können Erträge nicht maßgeblich sein.“ (Red. Leitsatz).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bühl abgeleitete **Bodenrichtwert**, beträgt zum **Stichtag 01.01.2024** für gemischte Bauflächen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, **170.- €/m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	37 73 21 00
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Gemischte Baufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,50
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	II
Grundstücksfläche	=	600 m² (wurde vom Gutachterausschuss als sog. „Referenzgrundstücksgröße“ festgelegt)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Derzeit ausgeübte Grundflächenzahl (GRZ)	=	ca. 0,35
Derzeit ausgeübte wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) nach § 16 ImmoWertV 2021	=	0,53
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	II
Grundstücksflächen	=	612 m² und 180 m²
Abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertes**4.3.2.1 Ermittlung für das bebaute Grundstück**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	170,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,05	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	178,50 €/m ²	E 02
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Mischgebiet	× 1,00	
Fläche	600 m ²	612 m ²	× 0,99	E 03
WGFZ	0,50	0,53	× 1,01	E 03
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	178,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	178,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	178,50 €/m ²
Fläche		×	612 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	109.242,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024

rd. 110.000.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte), mit 5 % angenommen. Entsprechende Recherchen ergaben, dass der Bodenrichtwert zum Feststellungszeitpunkt 01.01.2022 (155.- €) und zum Feststellungszeitpunkt 01.01.2024 (170.- €), um rd. 9,5 % angestiegen ist.

E 02

Auf diesen „an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage).

Die danach ggf. noch zu berücksichtigenden, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E 03

Die Größe des Wertermittlungsgrundstücks stimmt nicht mit der vom Gutachterausschuss festgelegten Referenzgrundstücksgröße überein. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wird durchgeführt. Gleiches gilt für die ausgewiesene wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Die Abweichungen gleichen sich jedoch gegenseitig aus.

4.3.2.2 Ermittlung für das bebaute Grundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	170,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,05	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	178,50 €/m ²	E 02
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Mischgebiet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	178,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	178,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	178,50 €/m ²
Fläche		×	180 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	32.130,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.12.2024

rd. 30.000.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte), mit 5 % angenommen. Entsprechende Recherchen ergaben, dass der Bodenrichtwert zum Feststellungszeitpunkt 01.01.2022 (155.- €) und zum Feststellungszeitpunkt 01.01.2024 (170.- €), um rd. 9,5 % angestiegen ist.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 + bauliche 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 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude	Einfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	110,00 m ²	690,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 02.12.2024 (2010 = 100)	184,00	184,0
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	350,00 €/m ² BGF	604,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	644,00 €/m ² BGF	1.111,36 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	79.840,00 €	766.838,40 €
Gebäudeherstellungskosten	70.840,00 €	766.838,40 €
Regionalfaktor	1,0	1,0
Alterswertminderung	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	58 Jahre	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre	42 Jahre
• prozentual	27,58 %	36,36 %
• Faktor	0,7241	0,6364
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	51.295,24	488.015,96 €
vorläufiger Gebäudesachwert	51.295,24	488.015,96 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		539.311,20 €
vorläufig Sachwert der Außenanlagen	+	26.965,56 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	566.276,76 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	110.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	676.276,76 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	730.378,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	720.378,90 €
	rd.	720.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	34,0 %	20,0 %	46,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

a) Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes (Wohngebäude)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	34,0	193,80
2	635,00	20,0	127,00
3	730,00	46,0	335,80
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010/ (gewogene) Standardstufe: 2,2			= 656,60

tabellierter NHK 2010 Grundwert/ incl. Baunebenkosten = 656,60 €/m³ BGF
 (Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21)

Gebäudeart: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, massiv/ freistehend
 Gebäudetyp (1.12): KG + EG + OG + DG (Krüppelwalm-dach) nicht ausgebaut x 1,00
 Werteeinfluss wegen: Fachwerkhaus (Eiche) x 0,92
 NHK 2010 = 604,07 €/m² BGF
 gerundet = **604,00 €/m³ BGF**

b) Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes (Nebengebäude)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	350,00	100,0	350,00
2	490,00	0,0	0,00
3	640,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010/ Standardstufe: 3,0			= 350,00

tabellierter NHK 2010 Grundwert/ incl. Baunebenkosten = 350,00 €/m³ BGF
 (Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21)

Gebäudeart: Lagergebäude ohne Mischnutzung/ Kaltlager
 NHK 2010 = **350,00 €/m³ BGF**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem Zeitwert angegeben. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren Außenanlagen erfolgen entsprechend Abschläge.

Außenanlagen	Zeitwert
prozentuale Schätzung: 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (539.311,20 €)	26.965,56 €

Gesamtnutzungsdauer

a) Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses (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.

b) Gemäß der Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie beträgt der Orientierungswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Lagergebäude 40 Jahre (+/- 10 Jahre). Vorliegend wird, ausgehend vom Baujahr 2008, eine Gesamtnutzungsdauer von 58 Jahren zugrunde gelegt. Wegen der sich hieraus ergebenden Restnutzungsdauer, siehe unten.

Restnutzungsdauer

a) Als Restnutzungsdauer des Wohnhauses 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, bzw. Maßnahmen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, 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.

b) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass das angebaute Nebengebäude durch die **Nähe zum Wohnhaus und der gewählten massiven Bauweise**, hinsichtlich der Restnutzungsdauer, dessen **Schicksal teilen** wird und dass Unterhaltungsmaßnahmen bei diesem Gebäude zumindest in dem Umfang durchgeführt werden, welche erforderlich sind, um die **Restnutzungsdauer des Wohnhauses** zu erreichen.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Eine „umfassende“ Modernisierung des ca. im Jahr 1800 errichteten und 2008 nach teilweiser Zerstörung wieder aufgebauten Einfamilienwohnhauses wurde vorgenommen.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, bzw. Maßnahmen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, durchgeführt wurden, bzw. in den Wertansätzen des Gutachtens als bereits vorgenommen unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21), eingeordnet.

Nach dieser Methode sollen **vornehmlich** Maßnahmen beschrieben werden, die **innerhalb der letzten 15 Jahre verwirklicht wurden** bzw. **als verwirklicht unterstellt werden**, da nur diese erfahrungsgemäß direkte Auswirkungen auf den Verkehrswert entfalten. Weiter zurückliegende Maßnahmen sind nur relevant, wenn der Verkehrswert hiervon (nachweislich) noch tangiert wird.

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte
• Erneuerung der Dacheindeckung incl. der Wärmedämmung	4	4
• Erneuerung der Heizungsanlage incl. aller Zuleitungen und Heizkörper	2	2
• Modernisierung des Innenausbaus, incl. aller Wand-/ Boden- und Deckenbekleidungen	2	2
• Sanierung der Innenwände und Außenfassaden	4	4
• Modernisierung der sanitären Einrichtungen	2	2
• Erneuerung der Fenster	2	2
• Erneuerung aller Leitungssysteme (Strom/ Wasser/ Abwasser)	2	2
Summe	18	18

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend“ zuzuordnen (Modernisierungspunkte-Spanne von 18 - 20 nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2008 = 16 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 16 Jahre =) 50 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „umfassend“ (unter Berücksichtigung der Altbausubstanz im KG und EG), ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 42 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 24 Jahren =) 2000.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung für das Wohnhaus

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und**
- **das Baujahr 2000**

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

a) Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal [7].

bestimmt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach **Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts)** angegeben. Danach bewegen sich Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) etwa **8 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts** (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Beim Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem erfolgte die Datenermittlung in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das beschriebene Objekt. Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.208 Kaufpreisen abgeleitet, davon 203.477 für die Objektart Ein- und Zweifamilienwohnhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 572 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.07.2024, welcher am 16.10.2024 veröffentlicht wurde.

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu.

Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt.

Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrunde liegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle).

Auf der Grundlage, der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

Dem Gesamt- und Referenzsystem liegt folgendes Auswertemodell zugrunde:

Normalherstellungskosten (NHK 2010 (SV-RL) mit Objektgrößenanpassung); **Baukostenregionalfaktor** (1,0); **Bezugsmaßstab** (Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL, bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV/ WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren); **Baunebenkosten** sind bereits in den NHK 2010 enthalten; **Baupreisindex** (Deutschland/ Neubau von Wohngebäuden insgesamt); **Gesamtnutzungsdauer** (nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard; **Restnutzungsdauer** (Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte Restnutzungsdauer nach Sprengnetter (entspricht weitgehend der Anlage 4 SW-RL); **Alterswertminderung** (linear); **Bodenwert** (lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne bzw. vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ etc.); beitragsfrei; keine Bebauungsabschlüsse); **Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen** (pauschaler Ansatz in Höhe von 1 - 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen); **Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile** (pauschaler Ansatz in €); **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (entsprechende Kaufpreisbereinigung).

b) Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bühl hat für das Jahr 2024 **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser** wie folgt abgeleitet: **0,868**, bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 675.000.- €.

Als sog. „Mittelwert“ über alle Auswertungen des gesamten Zuständigkeitsbereichs wurden dargestellt: Sachwertfaktor 1,18, Baujahr 1977, Wohnfläche 166 m², mittlere Standardstufe 2,6, vorl. Sachwert 361.000.- €, Restnutzungsdauer 34 Jahre, bei einer Auswertung von 43 Datensätzen.

Diese Werte sind für sich allein gesehen zu ungenau. Sie dürfen nur als „zusätzliche Informationsquelle“ betrachtet werden. Es fehlen u.a. entsprechende Differenzierungen hinsichtlich **Objektgrößen, Baujahre, (genauere) Restnutzungsdauerangaben, Anzahl der Geschosse, Anbauart.**

Auch aufgrund der Tatsache, dass die Auswertungen ohne örtliche Differenzierung über den gesamten örtlichen Zuständigkeitsbereich erfolgten, sind die Ergebnisse für eine sachgerechte Auswertung nicht geeignet. Lediglich die Bodenrichtwertzonen werden unterschieden in > und < 350.- €/m².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

a) Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von **Erfahrungswerten** geschätzt wurden.

D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein **potenzieller Käufer** (vernünftig denkender Marktteilnehmer) bei seiner Kaufentscheidung einschätzen und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchzusetzen versuchen würde. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung). Es handelt sich um Mittelwerte unter Berücksichtigung der gesetzlichen MwSt. Bei den Kostenansätzen ist auch eine eventuelle Entsorgung von Altmaterial mit umfasst.

b) Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Gleichwohl darf diese Wertminderung nicht gleichgesetzt werden mit den Kosten ihrer Beseitigung.

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus (noch) voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen, um **einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert** zur Folge. Dies auch bei erheblichem Instandsetzungsstau. In Einzelfällen wirkt sich ein Instandsetzungsstau hinsichtlich der Wertminderung nicht aus (FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015 - 3 K 2.248/11).

Die ImmoWertV fordert in § 8 Abs. 3, dass **“Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...“**. Hierbei kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. **Alle anderen Kostenansätze müssen in Form einer Alterswertminderung, einer Marktanpassung, oder in anderer geeigneter Form dem Grundstückszustand angepasst werden** (vgl. [2]).

c) Aufstellung der Einzelkosten und anzusetzenden Kostenpositionen:

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> Veranschlagte Kosten für die Beseitigung der unter den Ziffern 3.1.5 genannten Bauschäden (pauschal) 	- 10.000,00 €

Die unter Ziffer 3.1.5 beschriebenen Bauschäden werden zu 100 % berücksichtigt.

4.5 Verkehrswert

a) Der Verkehrswert für das mit **einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück in **77839 Lichtenau-Scherzheim, Landstraße 16**,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Scherzheim	348	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Scherzheim	49	612 m ²

Wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

720.000.- €

(siebenhundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

b) Der Verkehrswert für das **unbebaute Baugrundstück** in **77839 Lichtenau-Scherzheim, Landstraße**,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Scherzheim	348	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Scherzheim	50/1	180 m ²

Wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

30.000.- €

(dreißigtausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 07.01.2025

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende Version dient auf Anordnung des Versteigerungsgerichts lediglich Zwecken der Internet-Präsentation. Sie ist anonymisiert und möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Wertbeeinflussende Inhalte können dadurch verändert oder nicht mehr nachvollziehbar sein. **Für den Inhalt wird nicht gehaftet !**

Für finanzielle Dispositionen bezüglich des Bewertungsgrundstücks ist deshalb ausschließlich das dem Gericht vorliegende Original-Gutachten mit Unterschrift und Stempel massgeblich. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht in Kopie angefordert oder eingesehen werden.

Dem Sachverständigen ist generell gerichtlich untersagt, Bietinteressenten ergänzende Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

Ekkehard Bös

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

BGG:

Behindertengleichstellungsgesetz – Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

ImmoWertV 2021:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

DIN 283:

DIN 283 Blatt2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024.
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007.
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2024.
- [9] **Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, 7. Auflage.
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2024.
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dählhaus/ Meisel:** Baukosten 2024/2025- Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Essen 2024 - 25. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2005“, in der Version 01/2022 erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“. Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten.

Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungstermin, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

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

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

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 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 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 Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, 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 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 Unterhaltungszustands 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.

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.

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 auch die nachfolgenden Erläuterungen), 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 durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilungen von Auftraggebern, Mietern etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzungen angesetzt sind.

7 Verzeichnis der Anlagen

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende Version dient auf Anordnung des Versteigerungsgerichts lediglich Zwecken der Internet-Präsentation. Sie ist anonymisiert und möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Wertbeeinflussende Inhalte können dadurch verändert oder nicht mehr nachvollziehbar sein. **Für den Inhalt wird nicht gehaftet !**

Für finanzielle Dispositionen bezüglich des Bewertungsgrundstücks ist deshalb ausschliesslich das dem Gericht vorliegende Original-Gutachten mit Unterschrift und Stempel massgeblich. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht in Kopie angefordert oder eingesehen werden.

Dem Sachverständigen ist generell gerichtlich untersagt, Bietinteressenten ergänzende Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

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

Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude

Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage

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

Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude

Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage

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

Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude

Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

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