

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!**

Zuständig für:

Alpirsbach, Bad-Rippoldsau-Schapbach,
Baiersbronn, Dornstetten, Freudenstadt, Glatten,
Grömbach, Loßburg, Pfalzgrafenweiler,
Schopfloch, Seewald, Waldachtal, Wörnersberg

Datum: 26.04.2023
Az.: G22030
Aktenzeichen Amtsgericht: 11 K 33/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit angebautem, ehemaligen Ökonomieteil bebaute,
unbelastete Grundstück, in 72285 Pfalzgrafenweiler - Durrweiler, Cres-
bacher Straße 22**



Der GGA Baiersbronn¹ hat in seiner Beratung am 25.04.2023 der Besetzung

den **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** zum Stichtag 23.03.2023 ermittelt mit rd.
141.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inklusive Anlagen

¹ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn - im Gutachten „GGA Baiersbronn“ genannt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage und Topografie	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Bauabschnitte	13
3.2.3	Modernisierungen	13
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.7.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.2.7.2	Gesamtobjekt	15
3.2.7.3	Untergeschoss	15
3.2.7.4	Erdgeschoss	15
3.2.7.5	Obergeschoss	16
3.2.7.6	Dachgeschoss.....	16
3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	18

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Privater Garten“	35
4.7	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags

Im Rahmen der Erstattung von Gutachten für Zwangsversteigerungen werden Wertbeeinflussungen durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Diese Eintragungen sowie deren „Werte“, werden gegebenenfalls separat ausgewiesen. Es wird somit der Wert des „unbelasteten“ Grundstücks ermittelt.

Bei der Begehung des Gebäudes wurde festgestellt, dass sich vor allem im ehemaligen Ökonomieteil des Gebäudes sowie im Gewölbekeller erheblicher Unrat / Müll / Farbreste angesammelt hat. Es ist nicht bekannt, inwieweit die jetzigen Eigentümer diesen Zustand beseitigen.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude zum Übergabezeitpunkt in einem geräumten Zustand befindet, sodass keine Entsorgungskosten vom ermittelten Verkehrswert abgezogen werden. Es wird jedoch empfohlen, bei einer vermögensmäßigen Disposition, Entsorgungskosten für etwa 90 bis 100 m³ unspezifischem Abfall einzukalkulieren.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit ehemaligem Ökonomieteil
Objektadresse:	Cresbacher Straße 22 72285 Pfalzgrafenweiler – Durrweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pfalzgrafenweiler – Durrweiler, Blatt 190, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Durrweiler, Flurstück 228/2 (871 m ²)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Freudenstadt vom 09.12.2022 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden
Wertermittlungstichtag:	23.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.03.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 23.03.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen, bzw. postalisch informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude wurde außen und innen vollständig besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Freudenstadt als Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 24.11.2022
- Bewilligungen der Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuches

Von einem Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Informationen über mögliches Baujahr und Modernisierungen der letzten Jahre, sowie Zustand des Gebäudes
- Mietvertrag

Von der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn wurden unter anderem folgende Unterlagen beschafft, beziehungsweise eigene Berechnungen und Erhebungen durchgeführt:

- Flurkartenauszug und Orthofoto vom 14.12.2022
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und Aufmaß der Wohnflächen
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung
- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungsanlagen und Erschließungskosten bei der Gemeinde Pfalzgrafenweiler
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Großräumige Lage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Region:	Nordschwarzwald
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Freudenstadt
Gemeinde:	Pfalzgrafenweiler
Teilort:	Durrweiler
Einwohnerzahl Gesamtgemeinde:	ca. 7.218 (Stand 13.05.2022)
Einwohnerzahl Durrweiler:	ca. 472 (Stand 13.05.2022)

überörtliche Anbindung und Entfernung (ohne Umleitungen und / oder Straßensperrungen):

Nächstgelegene größere Städte / Orte:	Altensteig, ca. 11 km entfernt; Freudenstadt, ca. 15 km entfernt; Nagold, ca. 19 km entfernt; Horb a.N., ca. 17 km entfernt; Calw, ca. 35 km entfernt; Herrenberg, ca. 33 km entfernt; Rottenburg, ca. 38 km entfernt; Tübingen, ca. 47 km entfernt; Karlsruhe, ca. 80 km entfernt
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 69 km entfernt
Bundesstraßen:	B 28 (Stuttgart – Freudenstadt – Kehl), ca. 8 km entfernt; B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg), ca. 13 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A 81 (Stuttgart-Singen), Anschlussstelle • Horb a.N., ca. 22 km entfernt A 8 (Karlsruhe – München) Anschlussstellen • Pforzheim, ca. 61 km entfernt • Stuttgart, ca. 55 km entfernt A 5 (Karlsruhe – Basel) Anschlussstellen • Achern, ca. 61 km entfernt • Appenweier, ca. 60 km entfernt • Rastatt, ca. 65 km entfernt
Bahnhof (nächstgelegener):	Fahrtrichtungen Stuttgart und Freudenstadt: Dornstetten und Schopfloch, jeweils, ca. 9 km entfernt
Flughafen:	Stuttgart, ca. 66 km entfernt; Karlsruhe – Baden-Airpark, ca. 70 km entfernt; Frankfurt am Main, ca. 209 km entfernt

*Wirtschaftsdaten für die Gemeinde Pfalzgrafenweiler: (*Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)*

Funktion lt. Regionalplan 2015:	Pfalzgrafenweiler: Kleinzentrum Durrweiler: ohne zentralörtliche Funktion
---------------------------------	--

*Einpendler / Auspendler (2021):	1.852 / 2.330
----------------------------------	---------------

*Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer/innen (2021):	2.759
---	-------

Kaufkraft für den Einzelhandel 2018 im Landkreis Freudenstadt (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Pforzheim):
 Zentralitätskennziffer 2018 (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Pforzheim):

7.026 € / Einwohner; Index (D = 100) = 101,5

89,7; Index (D = 100)

Wissenswertes zur Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Höhenlage:

580 m – 750 m ü.N.

Gemarkungsfläche:

4.472 ha

2.1.2 Mikrolage und Topografie

Kleinräumige Lage:

Innerörtliche Lage:

Ortsrand

Umgebungsbebauung in der Straße:

Gemischte Nutzung

Parkplatzsituation im Umfeld:

Im öffentlichen Straßenraum sind keine ausgewiesenen Stellplätze vorhanden.

Visuelle Präsenz:

Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus gut sichtbar.

Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe:

In fußläufiger Entfernung, ca. 600 m entfernt

Grundschule:

Im Nachbarort Pfalzgrafenweiler (ca. 2,0 km entfernt) – mit Busanbindung.

Weiterführende Schulen:

In Pfalzgrafenweiler sind eine Werkrealschule und Realschule angesiedelt. Die Schüler aus Pfalzgrafenweiler und den Teilorten besuchen die Gymnasien in Dornstetten und Freudenstadt, (Allgemeinbildendes Gymnasium, verschiedene berufliche Gymnasien, Berufsschulen). Busanbindungen sind vorhanden.

Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

In Pfalzgrafenweiler (Kleinzentrum) kann der Grundbedarf ausreichend gedeckt werden: außer einem Vollsortimenter und drei Discounter sind Bäckereien, Metzgereien, Gärtnereien, ein Drogeriemarkt, ein Naturkostmarkt, sowie ein Hofladen angesiedelt. Einmal pro Woche findet ein Wochenmarkt statt. Der weitere Bedarf wird über Dornstetten (Unterzentrum) und Freudenstadt (Mittelzentrum) abgedeckt.

Ärztliche Versorgung und Apotheke:

Im Nachbarort Pfalzgrafenweiler sind Arztpraxen, Zahnarztpraxen sowie Apotheken vorhanden. In Freudenstadt gibt es ein großes Angebot an weiteren Fachärzten sowie ein Krankenhaus.

Angebot für Sport und Kultur:

In Durrweiler ist es ein geringes Sport- und Kulturangebot vorhanden.

Öffentlicher Nahverkehr:

Bushaltestelle:

Eine Haltestelle im Ort. Diese ist fußläufig ca. 400 m entfernt.

Bahnhof:

Die nächsten Bahnhöfe sind in Schopfloch und Dornstetten (jeweils ca. 9 km); größere Bahnhöfe in Freudenstadt und Horb a.N..

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Wahrnehmbare Fahrgeräusche auf angrenzender Straße im vorderen Grundstücksteil. Vom Garten aus sind kaum Geräusche zu vernehmen.

Topografie:

Das Grundstück weist unwesentliche Niveauunterschiede auf.

Lagebeurteilung:

Insgesamt durchschnittliche Lage mit leichter Geräuschbeeinflussung.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 19 m;

mittlere Tiefe:

ca. 46 m;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform;
leichte Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsdurchfahrstraße;
klassifizierte Straße (Landstraße – L 398);
Straße mit durchschnittlichem bis erhöhtem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser;
Fernwärmeanschluss (Weiler Wärme) im Haus vorhanden;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss;
Leerrohr für Glasfaseranschluss liegt im Haus, es ist jedoch noch keine Glasfaser eingezogen und kein Anschlussübergabekasten vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch unterschiedliche Zäune

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Gefahr von Hochwasser ist nicht vorhanden, gemäß der Abfrage über das Portal des LUBW. Inwiefern der Brunnen im Gewölbekeller einen Einfluss auf mögliche Überschwemmungen im Gebäude hat, kann nicht abgeschätzt werden.

Altlasten: Gem. schriftlicher Auskunft des Landratsamts am 16.12.2022 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation 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: Dem GGA Baiersbronn liegt ein Grundbuchauszug vom 24.11.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Wohnungsrecht (gem. Auskunft des Amtsgerichts ist einer der beiden Berechtigten verstorben)
- Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke: Grunddienstbarkeit betr. Überfahrtsrecht auf Flst. 273/2

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Abstandsflächenbaulast (siehe Anlage 4)
Beurteilung: Das Bewertungsgrundstück grenzt mittlerweile nicht mehr an das begünstigte Flurstück an. Sachverständigenseits wird daher keine Wertebeeinflussung gesehen.

Denkmalschutz: Nach schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalbehörde am 14.12.2022 ist das Objekt nicht als denkmalwürdig einzustufen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist lediglich ein Baulinienplan vom 08.06.1880 vorhanden. Es handelt sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit ist – unter Beachtung dieses Planes – nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das vorliegende Baugesuch aus 1919 (Anbau an das Wohngebäude) ist mit einem Genehmigungsstempel versehen.

Im Ortstermin wurde festgestellt, dass zum damaligen Baugesuch keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche bestehen. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten und realisierten Vorhabens durchgeführt.

Weiterhin liegt ein ebenfalls genehmigtes Baugesuch für ein Nebengebäude aus dem Jahr 2016. Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Brieftaubensportanlage.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einer qualifizierten Straße (L398). Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 15.12.2022 ist somit allenfalls der Gehweg erschließungsbeitragspflichtig. Es liegen keine Unterlagen zur bereits vorgenommenen Erhebung eines Beitrags vor. Auch kann nicht beurteilt werden, ob es sich um eine historische Straße (ohne Beitragspflicht) handelt. Eine abschließende Aussage zur Erschließungsbeitragssituation ist demnach nicht möglich.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass zumindest in den nächsten Jahren keine Beiträge erhoben werden.

Das Gebäude ist an Kanal und Wasser angeschlossen. Gemäß Auskunft der Gemeinde Pfalzgrafenweiler ist davon auszugehen, dass Beiträge im Zuge des Anschlusses für die derzeitige Bebauung erhoben wurden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus mit ehemaligem Ökonomieteil) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Im rückwärtigen Bereich befinden sich eine Pergola sowie eine ehemalige Brieftaubensportanlage (Abstell-schuppen).

Das Objekt wird von einem der Miteigentümer bewohnt. Es existiert ein Mietvertrag mit den weiteren Miteigentümern.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig;
im Bereich des Wohnteil teilunterkellert, bzw. der Gewölbekeller ragt über die Grundmauern des darüber liegenden Erdgeschosses hinaus;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
mit angebautem ehemaligem Ökonomie teil – derzeit als Werkstatt / Garage und Abstellraum genutzt

Baujahr:

Nicht genau bekannt.
Von einem der Miteigentümer wurde das Ursprungsbaujahr auf den Zeitraum zwischen 1813 und 1833 datiert.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und überwiegend nicht schwellenfrei.
Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist sachverständigenseits zwar als ausbaufähig einzustufen, jedoch müssen bei einem Ausbau sowohl baurechtliche als auch brandschutztechnische Vorschriften beachtet werden.
Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht:

Insgesamt verputzt und gestrichen;
auf der Gartenseite wurden teilweise eine Wärmedämmung und der Grundputz angebracht. Der Fertigputz fehlt in diesem Bereich

3.2.2 Bauabschnitte

1919 – Anbau an das Wohngebäude. Gemäß vorliegenden Plänen wurde der Bereich über der Garage / Werkstatt aufgestockt.

2016 – Erstellung einer Brieftaubensportanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich

3.2.3 Modernisierungen

Nach **Auskunft eines Miteigentümers** wurden in den letzten Jahren verschiedene Arbeiten ausgeführt. Soweit möglich, wurden die Angaben im Ortstermin überprüft.

ca. 2018:

- Vollwärmeschutz im Bereich der Straßenseite

ca. 2020:

- Vollwärmeschutz im Bereich der Gartenseite inkl. teilweisem Austausch des Holzgebälks (Grundputz ist vorhanden; keine Fertigputz)
- Wenige neue Fenster
- Teilweise Stromleitungen erneuert
- Renovierung von einzelnen Zimmern

ca. 2021/2022:

- teilweise Einbringung neuer Wasserleitungen
- Anschluss an Fernwärme
- Beginn der Badrenovierung

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewölbekeller

Erdgeschoss:

Küche, Bad, Flur mit Treppe, Gästezimmer, Heizraum;
Abstellraum (Scheune), Garage / Werkstatt

Obergeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur

Dachgeschoss:

Bühnenraum

Spitzboden:

Bühnenraum

3.2.5 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Gemischte Bauweise – überwiegend Fachwerk, teilweise Mauerwerk

Keller:

Sandstein – Gewölbekeller

Umfassungswände:

Holzfachwerk mit Ausmauerung;
nach Auskunft im Ortstermin wurden auf der Gartenseite die Ausriegelungen teilweise durch Dämmstoffe ersetzt

Innenwände:

Holzfachwerk mit Ausmauerung;
zum Teil (Treppenhaus) wurden Holztrennwände in Leichtbauweise eingezogen

Geschossdecken:	Über dem Gewölbekeller wurde zum Teil eine Betondecke eingezogen. Alle anderen Decken sind Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Sandsteinstufen <u>Geschosstreppen:</u> EG – OG: geschlossene Holzkonstruktion mit Laminatbelag; einfaches Holzgeländer OG – DG: geschlossene Holztreppe DG – Spitzboden: offene Holztreppe mit Holzhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung – ohne Verlanderung Dachrinnen aus Zinkblech
3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; Klingel, Zählerschrank; kein FI-Schalter erkennbar
Heizung:	Im Gebäude befindet sich bereits der Anschluss an die Fernheizung "Weiler Wärme" (Baujahr 2021/22) inklusive eines Pufferspeichers zur Warmwasserbereitung; Heizkörper sind bereits teilweise vorhanden, jedoch ist lediglich Ein Heizkörper angeschlossen; auskunftsgemäß wurden die restlichen Hausleitungen noch nicht verlegt. Gem. Information des zuständigen Schornsteinfegers müsste das Gebäude eigentlich elektrisch beheizt sein. Weiteres ist ihm nicht bekannt. Nach derzeitigem Stand liegt keine Überprüfung bzw. Erstabnahme über die Zulässigkeit und baulichen Zustand der vorhandenen Einzelöfen von Seiten eines Schornsteinfegers vor. Als rechtlich nutzbare Wärmequelle ist außer der in einem Kinderzimmer befindliche Infrarotheizkörper, keine weitere vorhanden.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Bereiche.

3.2.7.2 Gesamtobjekt

Fenster und Türen:

Fenster:

Der überwiegende Teil der Fenster sind Holzfenster mit Zweifachverglasung - älterer Baujahre; Fensterbänke innen aus Holz; Klappläden aus Holz.
Wenige Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Beschattungsmöglichkeit

Zimmertüren:

einfache Holztüren mit Holzzargen zum Teil als Füllungstür mit einfachen Beschlägen

3.2.7.3 Untergeschoss

Bodenbeläge:

Sandsteinplatten

Wandbekleidungen:

Sandsteinmauerwerk

Deckenbekleidungen:

Sandsteinmauerwerk

Sanitäre Installation:

Keine

3.2.7.4 Erdgeschoss

Bodenbeläge:

Fliesen unterschiedlicher Ausführung in Flur, Küche und Badezimmer; Laminat im Gästezimmer, Betonboden im Heizraum und im Abstellraum (Scheune); Holzboden in der Werkstatt/Garage

Wandbekleidungen:

Tapete bzw. Putz in Gästezimmer und Flur; Fliesenspiegel in der Küche – ansonsten Putz; Bad mit Fliesen und Putz; der Heizraum ist überwiegend mit OSB-Platten (dahinter Dämmung) verkleidet; im Abstellraum (Scheune) sind die Wandkonstruktionen sichtbar; in der Werkstatt / Garage sind die Wände überwiegend verputzt

Deckenbekleidungen:

Abgehängte Decken im Gästezimmer und Bad, jeweils mit Tapete und integrierter Beleuchtung; Deckenputz in Küche; über dem Abstellraum befindet sich teilweise ein Luftraum (Heubarn), ansonsten ist die Deckenkonstruktion sichtbar; in der Werkstatt / Garage ist die Holzbalkendecke sichtbar

Sanitäre Installation:

Badezimmer mit Eckbadewanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Boiler

3.2.7.5 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminatböden in unterschiedlichen Ausführungen
Wandbekleidungen:	Teilweise verputzte Wände, ansonsten Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Teilweise Spritzputz, ansonsten Raufaser mit Anstrich
Sanitäre Installation:	Keine

3.2.7.6 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Boden vermutlich mit "historischem" Dämmmaterial gefüllt, darauf Holzdielen und – platten in verschiedenen Ausführungen, Spitzboden mit Holzdielen. Die Böden sind teilweise nicht mehr sicher begehbar.
Deckenbekleidungen:	Sichtbare Ziegelunterseite

3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Brunnen (ca. 7 m tief) im Gewölbekeller
Besonnung und Belichtung:	Auf der Südwest-Seite gute bis durchschnittliche Besonnung, ansonsten durchschnittlich bis ausreichend.
Bauschäden und Baumängel / Instandhaltungsstau:	<u>Bauschäden und Baumängel:</u> • Im Ortstermin per Augenschein keine wesentlichen erkennbar <u>Instandhaltungsstau:</u> • Fehlender Putz an Fassade (Gebäuderückseite) • Klingel am Eingang • nicht fachmännisch verlegte und bereits abgewohnte Bodenbeläge • Angefangene Badezimmerrenovierung nicht abgeschlossen • Elektroleitungen und fehlender Fi - Schalter – Installation teilweise nicht fachmännisch verlegt • Fehlende Heizungsleitungen • Wand- und Deckenbeläge im gesamten Wohnbereich • Mit Platten befestigte Laufwege im Außenbereich sind in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Allgemein ist zu erwähnen, dass die Ausführung der bereits durchgeführten Modernisierungen / Renovierungen stark durch Eigenleistungen geprägt ist.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	"Gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); mangelnde Raumhöhen (zum Teil unter 2 Meter);
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unzureichend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Schuppen – frühere Brieftaubensportanlage – heute einfacher Lagerschuppen. Größtenteils renovierungsbedürftig, bzw. abbruchreif.

Überdachter Bereich im Garten (Holz-Pergola)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen überwiegend mit Pflastersteinen, teilweise mit Waschbetonplatten;

Terrasse gepflastert;

wenige Gartenanlagen und Pflanzungen;

überwiegend Rasenfläche mit Kinderspielgeräten;

Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich (unterschiedliche Zäune)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit ehemaligem Ökonomieteil bebaute, unbelastete Grundstück in 72285 Pfalzgrafenweiler - Durrweiler, Cresbacher Straße 22 zum Wertermittlungstichtag 23.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pfalzgrafenweiler - Durrweiler	190	5
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Pfalzgrafenweiler - Durrweiler	228/2	871 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Flur	Flurstück	Zähler	Flurstück	Nenner	Fläche(m ²)
		228	2		871
Teilfläche 1 (512 m ²)		Teilfläche 2 (359 m ²)		Flurstück	Kontak.
Fläche des Grundstücks (m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)			
512		100,00 €			

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bebauter Grundstücksteil	Einfamilienhaus	512 m ²
Privater Garten	Garten	359 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		871 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im We-

sentlichen 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, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 23.03.2023
Entwicklungsstufe = baureifes Land
Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 871 m²
Bewertungsteilbereich = 512 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.03.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	100,00 €/m ²		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m²	
Fläche	×	512 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	51.200,00 € rd. 51.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2023 insgesamt **51.200,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Anhand aktueller Auswertungen des GGA Baiersbronn ist davon auszugehen, dass eine signifikante Entwicklung der Grundstückswerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag nicht stattgefunden hat. Auf eine "zeitliche" Anpassung wird daher verzichtet.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“

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 + 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 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den

Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Weiterhin kann sich unter Bewertungsgesichtspunkten ein "wirtschaftlicher Mangel" auch als funktionaler oder ästhetischer Mangel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen (zum Beispiel in Form von nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen).

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ökonomieanbau	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	124,00 m²	238,00 m²
Baupreisindex (BPI) 23.03.2023 (2010 = 100)	171,8	171,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	262,00 €/m² BGF	553,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	450,12 €/m² BGF	950,05 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	55.814,88 €	226.111,90 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		1.000,00 €
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	55.814,88 €	227.111,90 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	15 Jahre
• prozentual	50,00 %	81,25 %
• Faktor	0,5	0,1875
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	27.907,44 €	42.583,48 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	27.907,44 €	42.583,48 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	70.490,92 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 3.524,55 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 74.015,47 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 51.200,00 €
Vorläufiger Sachwert	= 125.215,47 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,20
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“	= 150.258,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“	= 136.258,56 €
	rd. 136.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) 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), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für den Ökonomieanbau:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Ökonomieanbau

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	77,5	189,88
4	270,00	12,5	33,75
5	350,00	10,0	35,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			258,63
gewogener Standard = 3,5			

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

Anmerkung: Für diesen Gebäudetyp stehen keine Herstellungskostenwerte für die Standardstufen 1 und 2 zur Verfügung.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

258,63 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Gebäudegröße BGF × 1,25

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Anbauart – an Wohnhaus angebaut × 0,90

• Teilweise Gebäudestandard unter 3,0 × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 261,86 €/m² BGF

rd. 262,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,7	0,3			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %	0,4	0,6			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	0,8		0,2		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	72,9 %	25,3 %	1,8 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	72,9	390,02
2	595,00	25,3	150,54
3	685,00	1,8	12,33
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			552,89
gewogener Standard = 1,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 552,89 €/m² BGF
 rd. 553,00 €/m² 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. Es wird der zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung	1.000,00 €	
Summe	1.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Für den Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn beträgt der Regionalfaktor 1,0.

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 wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Für diese Wertermittlung erfolgt der Ansatz nach dem Modell der Ableitung für die Sachwertfaktoren.

Im Ansatz der Außenanlagen sind die Terrasse und die Pergola im Garten berücksichtigt. Zustandsbedingt wird für die ehemalige Briefftaubensportanlage (heute Lagerschuppen) kein Restwert, sondern eventuelle Entsorgungskosten angesetzt und der Abzug in den BOG's erfasst.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (70.490,92 €)	3.524,55 €
Summe	3.524,55 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Für Wohngebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre sowie 30 Jahre für den ehemaligen Ökonomieteil.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus:

Das gemäß Angaben eines Miteigentümers ca. 1813 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,3	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,1	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,1	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1813 = 210$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 210 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre} =$) 65 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 65 \text{ Jahre} =$) 1958.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1958

zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer für den Ökonomieteil des Gebäudes:

Dieser Teil bildet mit dem Wohngebäude eine wirtschaftliche Einheit. So ist z.B. im Dachgeschoss ein direkter Zugang vom Wohngebäude in diesen Gebäudeteil möglich.

Jeder wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer wird bestrebt sein, das Ökonomiegebäude, welches auch als Garage / Werkstatt, etc. genutzt werden kann, über die Restnutzungsdauer des Wohnhauses instand zu halten. Demzufolge wird für den Ökonomieteil dieselbe wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der bisherige Gutachterausschuss der Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat keine Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt. Der GGA Baiersbronn hat bereits Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, die jedoch noch nicht veröffentlicht wurden.

Für diese Wertermittlung dienen die internen Ableitungen als Basis und werden durch verfügbare Angaben von benachbarten Gutachterausschüssen unter Hinzuziehung eigener bisheriger Erfahrungswerte plausibilisiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-12.000,00 €
• Anstehende Arbeiten, um die weitere Vermietbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten	-12.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• Entsorgung Brieftaubensportanlage (pauschal)	-2.000,00 €	
Summe		-14.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Vgl. ausführlichen Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

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

Vgl. ausführlichen Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ökonomieanbau		Scheunenbereich als Garage EG		1,00	60,00	60,00	720,00
		Abstellfläche EG	22,00		1,00	22,00	264,00
		Abstellfläche OG	47,00		0,50	23,50	282,00
Einfamilienhaus		Wohnung EG und OG	100,00		5,35	535,00	6.420,00
Summe			169,00	1,00		640,50	7.686,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.686,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.077,30 €
jährlicher Reinertrag	= 5.608,70 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,25 % von 51.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 640,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.968,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,601
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 67.579,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 51.200,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“	= 118.779,29 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 118.779,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 14.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebauter Grundstücksteil“	= 104.779,29 €
	rd. 105.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächenermittlung erfolgt durch Aufmaß im Ortstermin. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) in Verbindung mit der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Hierbei können geringe Abweichungen auftreten, die jedoch für diese Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant sind. Da das Aufmaß nicht explizit beauftragt wurde, sind die ausgewiesenen Angaben nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Freudenstadt,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen,
- aus Erfahrungswerten des GGA in Verbindung mit dem für das Bewertungsobjekt vorliegenden Mietvertrag*

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Insbesondere wurden eventuelle wirtschaftlichen Besonderheiten sachgemäß berücksichtigt.

Die Mietsansätze wurden im selben Modell gewählt, welches der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu Grunde lag.

*Das Mietverhältnis wurde zwischen den Miteigentümern begründet, d.h. Mieter ist einer der Miteigentümer des Bewertungsobjekts. Somit ist die tatsächliche Mietzahlung nicht als Grundlage für die Wertermittlung geeignet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Daten aus der Ertragswert-Richtlinie zu Grunde gelegt, da diese auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Scheunenbereich als Garage EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	82,00
Instandhaltungskosten	----	----	184,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			280,40 (ca. 39 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Abstellfläche EG :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (25,00 % des Rohertrags)	66,00
Summe	66,00 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Abstellfläche OG :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (25,00 % des Rohertrags)	70,50
Summe	70,50 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG und OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.220,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	128,40
Summe			1.660,40 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der bisherige Gutachterausschuss der Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Für eigene Ableitungen wurden Objekte (speziell Ein- und Zweifamilienhäuser) mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet und / oder Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten werden örtliche Liegenschaftszinssätze berechnet. Zusätzlich werden gegebenenfalls Liegenschaftszinssätze benachbarter Gutachterausschüsse herangezogen, bzw. mit bundesdurchschnittlichen Werten verglichen. Der verwendete Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sowohl gebäudespezifische Aspekte, als auch die Lage der Immobilie und bildet das derzeitige Marktgeschehen ausreichend ab.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. ausführliche Erläuterung im Sachwertverfahren.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. ausführliche Erläuterung im Sachwertverfahren.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Privater Garten“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	23.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 871 m ² Bewertungsteilbereich = 359 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.03.2023	× 1,00	vgl. Abschnitt 4.3.1.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	100,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,15	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	15,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	15,00 €/m²	
Fläche	×	359 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.385,00 € rd. 5.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.03.2023 insgesamt **5.000,00 €**.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Privater Garten“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Diese wurden bereit im Ansatz der bebauten Grundstücksfläche ausreichend berücksichtigt.

Bodenwert für den Teilbereich „Privater Garten“ (vgl. Bodenwertermittlung)	5.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Privater Garten“	= 5.000,00 €
	rd. 5.000,00 €

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bebauter Grundstücksteil		105.000,00 €	136.000,00 €
Privater Garten		5.000,00 €	5.000,00 €
Summe	-----	110.000,00 €	141.000,00 €

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **141.000,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **110.000,00 €**. In diesem Fall ist der Ertragswert ein Indiz, dass die Vermietbarkeit des Gebäudes trotz der bereits vorgenommenen, angefangenen Renovierungsarbeiten im jetzigen Zustand erheblich eingeschränkt ist.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise jedoch zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Ertragswert wird nur nachrichtlich ausgewiesen und geht nicht in diese Verkehrswertermittlung ein.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit ehemaligem Ökonomieteil bebaute, unbelastete Grundstück in 72285 Pfalzgrafenweiler - Durrweiler, Cresbacher Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pfalzgrafenweiler - Durrweiler	190	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pfalzgrafenweiler - Durrweiler		228/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2023 geschätzt mit rd.

141.000,00 €

in Worten: einhunderteinundvierzigtausend Euro.

Plausibilisierung des Endergebnisses mit Hilfe von Daten aus der Kaufpreissammlung bezogen auf die Wohnfläche (in m²):

Die für die Wertermittlung verwendeten Vergleichskaufpreise liegen in einer Spanne von 958,82 €/m² Wfl. bis 1.726,36 €/m² Wfl. vor. Der Median liegt bei 1.170,63 €/m² Wfl.. Ohne Betrachtung des Ökonomieteils und ohne Berücksichtigung der angesetzten BOG's beträgt der auf die Wohnfläche bezogene ermittelte Verkehrswert für das Bewertungsobjekt rund. 1.200,00 €/m². Dieser Wert liegt im Zentrum der ausgewerteten Daten und ist somit als plausibel einzustufen.

Das Gutachten wurde durch _____ erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 25.04.2023 beschlossen.

Baiersbronn, den 26. April 2023

„Zum Bewertungsstichtag befindet sich Europa am Ende einer Pandemie aufgrund des Virus Sars-CoV-2 (Coronavirus). Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die vor und während der Coronakrise zustande gekommen sind. Inwieweit sich dieses Ereignis mittelfristig auf die Verkehrswerte niederschlägt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhergesagt

werden. Je nach Dimension der Krise, sowie Art und Umfang der wirtschaftlichen Gegenmaßnahmen kann es mittelfristig zu Wertsteigerungen oder auch zu Wertverlusten von Immobilien kommen. Einen Risikoabschlag oder Wertsteigerungszuschlag zum Bewertungsstichtag vorzunehmen, hält der GGA Baiersbronn für nicht sachgerecht.“

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Hinweise zum Gutachterausschuss und der Erstellung von Gutachten

Gutachterausschüsse haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Diese sind in der Immobilienwirtschaft sachkundige Personen aus den verschiedensten Tätigkeitsbereichen, wie zum Beispiel Sachverständigenwesen, Architektur, Bautechnik, Vermessung, Handwerk, Landwirtschaft, Kredit- und Finanzwesen.

Für die Erstellung von Gutachten wird der GGA Baiersbronn in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern / Gutachterinnen tätig.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Zur Genauigkeit der Verkehrswertermittlung: Der Verkehrswert ist eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Kauffall; er ist ein Marktwert. Methodisch wird der Verkehrswert in allen Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Objekte geschätzt. Mit allen Wertermittlungsverfahren wird quasi die Frage zu beantwortet versucht: Welchen Preis hätten dann die Marktteilnehmer, welche Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt?

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GuAVO

Gutachterausschussverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- [3] Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage 2015
- [4] vdp Immobilienpreis-Index
- [5] Datenableitungen des Gutachterausschusses

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte (teilweise ergänzt und / oder skizziert ohne Anspruch auf Vollständigkeit)
- Anlage 6: Wohnflächenermittlung, BGF-Berechnung
- Anlage 7: Fotodokumentation

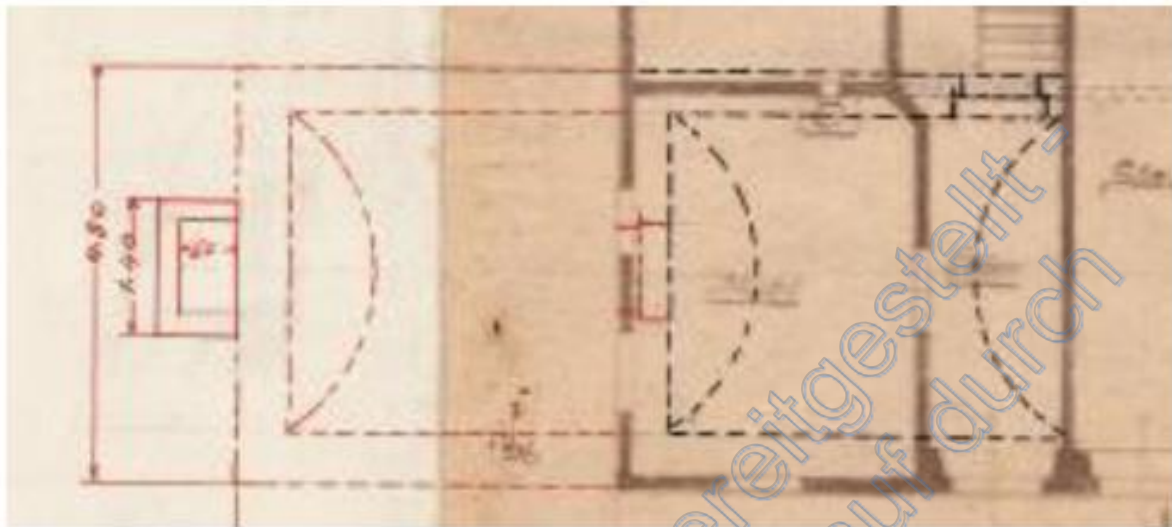
Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

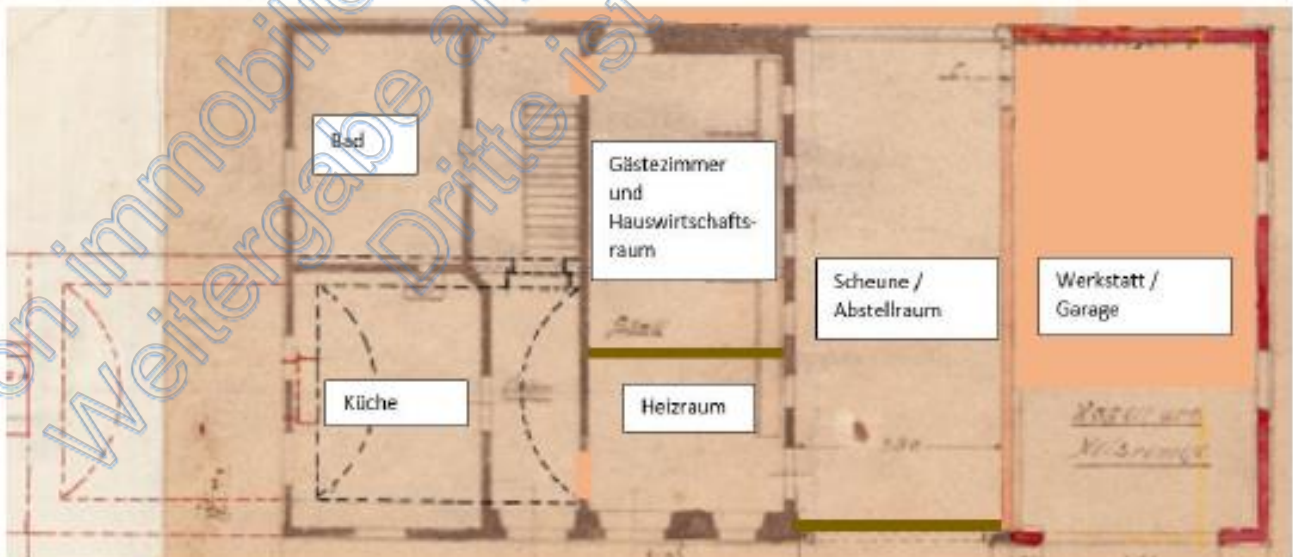
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt (teilweise ergänzt und / oder skizziert ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Seite 1 von 3



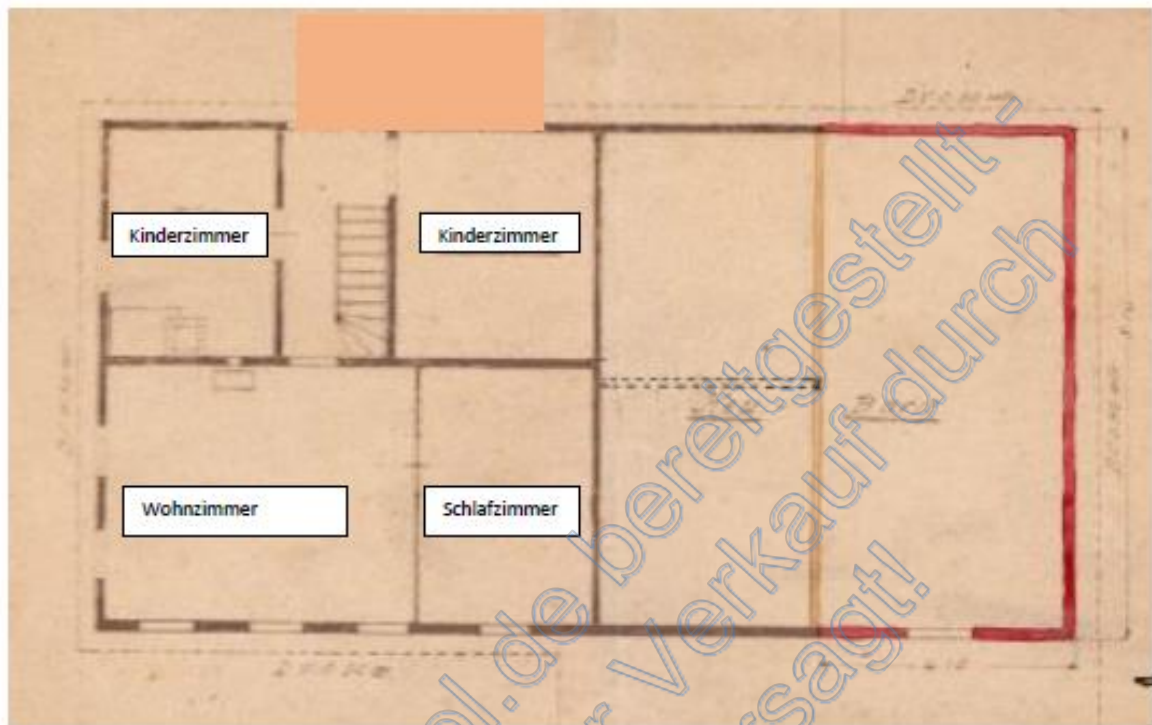
Gewölbekeller



Erdgeschoss

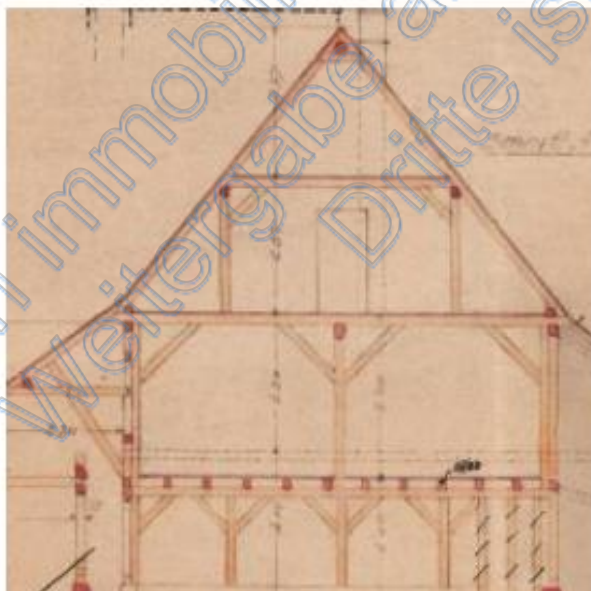
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte (teilweise ergänzt und / oder skizziert ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Seite 2 von 3



Obergeschoss

Für das Dachgeschoss und den Spitzboden liegen keine Grundrisse vor



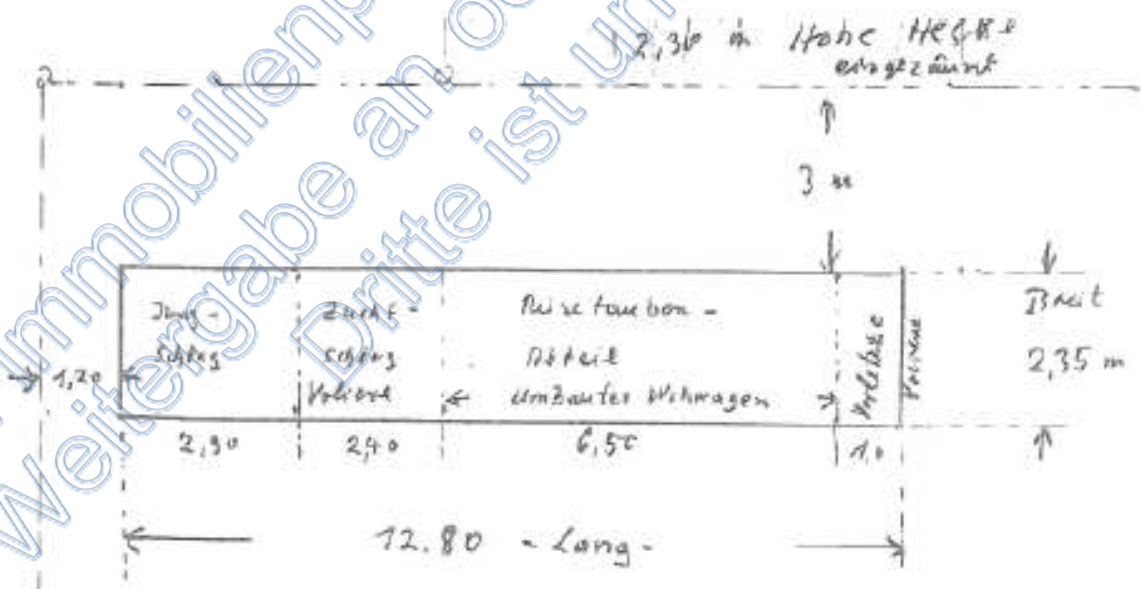
Gebäudeschnitt ab Erdgeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte (teilweise ergänzt und / oder skizziert ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Seite 3 von 3

Briefftaubensportanlage

Lage auf dem Grundstück



Grundriss

Anlage 6: Wohnflächenermittlung, BGF-Berechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der WohnflächeDie Berechnung erfolgt aus:
auf der Grundlage von: **Vergrößerungen**
Entlichem Aufmaß (28.03.2005)**Erdgeschoss**

Id. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumfl. Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flocher-bezug Fläche	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Grundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
1	Flur	1	-	1,20	2,500	0,000	0,770	0,000	1,20	1,20
2	Flur	1	-	1,20	4,100	0,000	1,140	0,000	5,40	5,40
3	Flur	1	-	1,20	1,200	0,000	1,320	0,000	2,20	2,20
4	Küche	3	-	1,20	5,000	0,000	2,310	0,000	14,00	14,00
5	Flur	3	-	1,20	3,000	0,000	2,200	0,000	1,20	1,20
6	Küche	4	-	1,20	4,100	0,000	2,000	0,000	11,40	11,40
Summe Wohnfläche EG										44,31 m²

(Übergangsgeschoss)

Id. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumfl. Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flocher-bezug Fläche	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Grundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
1	Flur	1	-	1,20	1,000	0,000	0,300	0,000	1,20	1,20
2	Flur	1	-	1,20	3,000	0,000	0,640	0,000	3,00	3,00
3	Küche	1	-	1,20	0,000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
4	Küche	2	-	1,20	0,000	0,000	0,000	0,000	1,00	1,00
5	Küche	2	-	1,20	0,000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
6	Küche	2	-	1,20	0,000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
7	Küche	2	-	1,20	0,000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
Summe Wohnfläche ÜG										6,20 m²
Summe Wohnfläche Gebäude										50,51 m²
Wohnfläche gerundet										50,50 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus:
auf der Grundlage von: **Rohbaummaßen**
Bauzeichnungen**Ökonomiebau**

Id. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Bereich a oder b	Bereich c	Bereich d
1	Zwischengeschoss-Schleuse	+	3,400	0,180	a	27,74		
2	Über-/Unter Werkstatt/Garage	+	4,100	0,180	a	33,48		
3	L.G.	+	7,650	0,180	a	62,42		
Summe							123,62 m²	

Wohnteil

Id. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Bereich a oder b	Bereich c	Bereich d
1	EG	+	8,060	8,160	a	66,68		
2	ÜG	+	8,060	8,160	a	66,68		
3	FG	+	8,060	8,160	a	66,68		
4	Gewölgekeller	+	9,000	4,500	a	40,50		
Summe							237,57 m²	

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 11



Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Ansicht des Bewertungsobjekts Giebelseite



Ansicht des Bewertungsobjekts vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 11



Dachansicht



Schuppen / Pergola im Gartenbereich



Schuppen / Pergola im Gartenbereich



Ehemalige Brieftaubensportanlage - derzeit Lagerschuppen

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 11



Kellertreppe



Installation im UG



Gewölbekeller



Brunnen im Gewölbekeller

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 11



EG - Flur



EG - Bad



EG - Bad



EG - Gästezimmer / Hauswirtschaftsraum

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 11



EG - Küche

EG - Essbereich in Küche



EG - Heizraum - Installation Fernwärme



EG - Heizraum - Pufferspeicher

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 6 von 11



OG - Kinderzimmer

OG - Kinderzimmer

OG - Wohnzimmer

OG - Schlafzimmer

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 7 von 11



Treppe vom OG ins DG



Treppe zum Spitzboden

DG - Dachansicht innen

Spitzboden

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 8 von 11



DG - Blick zum Ökonomiebereich

Begonnene Installation im Bad



Risse in Fliesen, fehlender Sims im Bad



Neue Fenster

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 9 von 11



Laminatboden



Elektro-Sicherungskasten OG



Beispiel für Elektroinstallation



Beispiel für Elektroinstallation

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 10 von 11



Angefangene Installation



Beispiel für Elektroinstallation



Hausanschluss Strom (Glasfaser noch nicht im Haus, lediglich Leerrohr)

Scheune / Abstellraum

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 11 von 11



Blick zum ehemaligen Heubarn

Werkstatt / Garage

Heizkörper angeschlossen

Infrarotheizkörper