

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!**

Gutachten-Nr.:
23.053

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Aktenzeichen:

2 K 121/22



Ort:

68804 Altlußheim

Straße:

Kirchfeldring 21

Objektart:

**Einfamilienwohnhaus
und Garage auf Flst. Nr. 7396**

Wertermittlungsstichtag: **04.05.2023**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

600.000EUR

In Worten: Sechshunderttausend Euro

Das Gutachten besteht aus 40 Seiten und 7 Anlagen mit 24 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	10
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	12
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	17
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	22
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	32
6.5 Verkehrswert	38
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	39
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	40
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	14
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus sowie eine angebaute, unterkellerte Garage	
Wertermittlungstichtag	04.05.2023	
Flist.Nr.	7396	
Grundstücksgröße	573 m ²	
Vermietbare Fläche	Wohnfläche	227,63 m ²
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	463,17 m ²
	Garage	55,24 m ²
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1982 - 1989
	Garage	1982 - 1989
Jahres-Rohertrag	26.064 EUR	
Bewirtschaftungskosten	15,70%	
Liegenschaftszinssatz	1,90%	
Vervielfältiger	29,20	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	43	
Bodenwert	338.070 EUR	
Sachwert	600.009 EUR	
Ertragswert	596.276 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	600.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	2.636 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	23,02	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	4,34%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,66%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	1.485 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
68149 Mannheim

Aktenzeichen: **2 K 121/22**

Beschluss: Vom 01.03.2023

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 01.03.2023 (2 K 121/22).

Ort: **68804 Altlußheim**

Straße: **Kirchfeldring 21**

Flst.Nr.: 7396

Landkreis: Rhein-Neckar-Kreis

Objektbesichtigung: Am 04.05.2023

Teilnehmer: Frau xxxx-xxxxx xxx xxxxxx (Miteigentümerin), Herr xxxxx xxx xxxxxx (Miteigentümer), Herr xxxxxx xxx xxxxxx (Miteigentümer), Frau RAin xxxxx xxxxx, Herr RA xxxxxx xxxxx sowie der unterzeichnende Sachverständige.

Wertermittlungstichtag: 04.05.2023
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

04.05.2023

(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss vom 01.03.2023 mit Auftragsschreiben vom 01.03.2023
- Grundbuchauszug vom 13.12.2022

Von den Beteiligten übergeben

Unterlagen:

- Baupläne, M 1 : 100, vom Juni 1981
- Schlußabnahmeschein vom 24. Juni 1998, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Berechnungen

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 10.05.2023 bzgl. Altlastenverdacht
- Schriftliche Auskunft des Bauamts Altlußheim vom 10.05.2023 bzgl. Baulasten
- Angaben zum Bebauungsplan von der Homepage der Gemeinde
- Abrufen des Bodenrichtwertes über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 10.05.2023
- Schriftliche Auskunft des Rechnungsamts der Gemeinde Altlußheim vom 02.06.2023 bzgl. Erschließungskosten
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Datum:

Vom 13.12.2022

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 4 eingetragen:

4.1 xxxx-xxxxx-xxx-xxxxxx

4.2 xxxxx xxx xxxxxx

4.3 xxxxxx xxx xxxxxx

Grundbuch von:

Altlußheim

Amtsgerichtsbezirk:

Mannheim

Gemarkung:

Altlußheim

Blatt: Nr. 1994

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 7396, Kirchfeldring 21, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe
573 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Mannheim vom 05.12.2022 (2 K 121/22). Eingetragen (MAN022/296/2022) am 13.12.2022.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung.

Im übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der Bebauungsplan "Kirchfeldflur" 2. 3. und 4. Gewann, 4. Änderung, welcher am 11.01.1996 in Kraft getreten ist.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

WR (reines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

GRZ 0,4, GFZ 0,8, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts Altlußheim vom 10.05.2023 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des äußeren Erscheinungsbildes vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen: Außer den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Das Anwesen wird derzeit von einem der Eigentümer eigengenutzt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Altlußheim ist eine Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg mit rund 6.300 Einwohnern. Altlußheim gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, direkt am rechten Ufer einer Schleife des Flusses. Die Wohnbebauung liegt auf einem Sporn der Niederterrasse. Westlich schließen sich Rheinauen an. Südöstlich hat Altlußheim Anteil am Hardtwald. Gegenüber von Altlußheim liegt die Kaiser- und Domstadt Speyer.

Wirtschaftsdaten:

Die rheinnahe und verkehrsgünstige Lage im Ballungsraum des Rhein-Neckar-Dreiecks macht Altlußheim in erster Linie als Wohngemeinde interessant. Südlich der Gemeinde liegt eine ausgeprägte Seenlandschaft mit mehreren Badeseen. Erschlossene Gewerbeflächen befinden sich am südlichen Ortsrand.

Berufseinpender an SvB: 79,1 % (Stand 2021)

Berufsauspendler an SvB: 89,2 (Stand 2021)

(Quelle: www.altlussheim.de, www.wegweiser-kommune.de, www.statistik-bw.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Südwestwirtschaft ist weiterhin geprägt durch steigende Preise und Unwägbarkeiten infolge des Ukraine-Kriegs. Hinzu kommen die fortlaufenden Material- und Lieferengpässe. Die im Rahmen des disruptiven Umfelds erfolgte erste Schätzung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg ergab für das 3. Quartal 2022 einen saison- und arbeitstäglich bereinigten Anstieg von 1,9 % gegenüber dem Vorquartal. Die Ergebnisse können diesmal allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Über die vergangenen 4 Quartale zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate im Durchschnitt ebenfalls ein positives Wirtschaftswachstum. Angesichts der als Konjunkturindikator erfassten Frühindikatoren wie den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex deutet sich eine zunehmende Abkühlung der Konjunktur Ende des Jahres 2022 und zu Beginn des Jahres 2023 an.

Im 3. Quartal 2022 zeigte sich im Verarbeitenden Gewerbe preis-, saison- und arbeitstäglich bereinigt ein Anstieg der Umsätze (+ 1,1 %) und Auftragseingänge (+ 1,3 %) gegenüber dem Vorquartal. Für das 4. Quartal deuten die Zahlen der ersten beiden Monate jedoch auf einen Wachstumsrückgang hin, wobei die Auftragseingänge stärker zurückgehen als die Erlöse. Einzelne Branchen entwickelten sich dabei unterschiedlich.

Die Lage am Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erhöhte sich im 3. Quartal 2022 um 1,5 % zum Vorjahr. Die Inanspruchnahme von konjunktureller Kurzarbeit erreichte einen neuen Tiefstand innerhalb der letzten 3 Jahre. Die Inflation lag im 3. Quartal 2022 bei 8 %. Insbesondere die durch den Ukraine-Krieg erhöhten Energiepreise befeuerten die Teuerung. Im 4. Quartal stieg die Inflationsrate auf 9,3 %. Während sich die Energiepreise etwas entspannten, stiegen besonders die Nahrungsmittelpreise mit 21,1 % gegenüber dem Vorjahr.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2023/1 vom Januar 2023)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Altlußheim bis zum Jahre 2030 um etwa 5,1 % zunehmen.

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet.

Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.

Demographietyp:

Demographietyp 4 (Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2022 bis März 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Altlußheim (PLZ Bereich 68804) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Wohnfläche pro Person: 49,7 m²

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: 70,0 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsgebiet von Altlußheim im Kirchfeldring.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte:

Das Objekt befindet sich im Ortsgebiet von Altlußheim. Bis zur Ortsmitte von Altlußheim (Rathaus) sind es ca. 1,1 km.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Direkter Anschluss an das regionale Straßennetz. Die Bundesautobahn A 6 verläuft etwa 5,5 km nordöstlich von Altlußheim und die BAB 5 ca. 9 km östlich sowie die Autobahn A 61 nördlich. Die nächste Autobahnauffahrt ist etwa 8 km entfernt. Altlußheim liegt südlich des Schnittpunkts der Bundesstraßen 36 und 39. Die Bundesstraße 39 verläuft unmittelbar nördlich an Altlußheim vorbei und ist ungefähr 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV:	Altlußheim liegt an der Bahnbuslinie Heidelberg-Speyer. Eine Bushaltestelle befindet sich in 750 m Entfernung. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Neulußheim und ist etwa 2,3 km vom zu bewertenden Anwesen entfernt. Der nächste ICE- und Interregio-Bahnhof befindet sich in Mannheim (ca. 27 km).
Schulen:	In Altlußheim gibt es eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Hockenheim (ca. 6 km) oder Speyer (ca. 7 km) vorhanden. In Reilingen ist gibt es eine Gemeinschaftsschule.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Altlußheim gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größe sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Während der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage im Ortsgebiet von Altlußheim
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.altlussheim.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 7396 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 18,50 m
Grundstückstiefe:	Ca. 31 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist lediglich die Garage mit einer Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenze gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar. Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 10.05.2023 ist das Grundstück Flst. Nr. 7396 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-) Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastenverdächtige Fläche vorliegt. Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Altlußheim, Rechnungsamt, vom 02.06.2023 sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation und Kabelfernsehen
Einfriedigung:	Einfriedigung mit Mauer und Metalltor
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen, gärtnerische Anlage mit Gartenwegen aus Natursteinen, Rasenfläche, Bäumen und Sträuchern Die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Unterhaltungszustand.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück ist eine an das Wohnhaus angebaute Einzelgarage vorhanden. Außerdem gibt es einen Stellplatz im Freien. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

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 Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt, soweit nichts anderes vermerkt ist.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 7396 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise sowie eine an das Wohnhaus angebaute, unterkellerte Garage.

Der Zugang bzw. die Zufahrt erfolgen von der Straße aus.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

KG:

Wohnraum, Küche, Dusche/WC, Hobbyraum, Waschküche u. Kellerräume

EG:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Dusche/WC, Studio, WC, Diele und Terrasse

DG:

Fünf Zimmer, Bad/Dusche/WC, WC und drei Loggien

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im KG, EG und DG beläuft sich auf insgesamt 227,63 m².

Gebäude 2: Garage

Eingeschossiges, unterkellertes, an das Wohnhaus angebautes Garagengebäude. Die Unterkellerung und das Erdgeschoss sind jeweils vom Wohnhaus aus zugänglich.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:**Einfamilienwohnhaus**

Baujahr: 1982 - 1989
(Einzug am 11.11.1989)

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Entfällt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Außenwände aus Betonsteinen, Innenwände aus Mauerwerk

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk; Innenwände aus Mauerwerk, 24 und 11,5 cm stark

Geschossdecken: Massivdecken

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und Zwischensparrendämmung

Fassade: Putzfassade

Treppe: Massivtreppe mit Fliesenbelag

Ausbau

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)

Rollläden: Kunststoffrollläden

Türen: Furnierte Holztüren mit Holzzargen; bauzeitübliche Haustüre

Installation: Bauzeitübliche Hausinstallationen

Heizung: Beheizung über Nachstromspeichergeräte

Warmwasserversorgung: Elektroboiler vom KG aus über Nachtstrom

Bodenbeläge: KG: teils Fliesen, teils Rohboden

EG: Fliesen

DG: Fliesen

Sanitärräume:

KG:

Dusche/WC (nicht fertig ausgebaut)

EG:

Dusche mit WC, Bidet und Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest

WC mit Waschbecken, raumhoch geflieste Wände, Boden gefliest

DG:

Bad mit Wanne, WC, Bidet und zwei Waschbecken, raumhoch geflieste Wände und Boden gefliest

Wände: Putz und Anstrich

Decken: Im EG verputzt und gestrichen, im DG Holzdecken, im Speicherraum gedämmt und mit Holz verkleidet

Balkone, Terrasse: Terrasse mit Fliesenbelag im EG, drei Loggien im DG mit Fliesenbelag und Holzgeländer

Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis: Ein Energieausweis ist nicht vorhanden

Energetische Beurteilung: Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "baujahrestypisch und nicht mehr ganz zeitgemäß" zu beurteilen.

Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:

Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Bis auf das WC im EG sind alle Räume natürlich belichtet und belüftet.

Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigelegten Baupläne verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängeln und Schäden:

- im KG sind Wohnraum, Küche und Dusche/WC nicht fertig ausgebaut und die Innentüren sowie die Fensterbänke fehlen
- partiell ist Feuchtigkeit in den Kelleraußenwänden vorhanden
- im EG ist in der Außenwand im Bereich der Diele Feuchtigkeit vorhanden (Fugen des Mauerwerks sichtbar; Aufgrabung ums Haus wird wohl unumgänglich sein)
- die Fliesen sind bauzeittypisch etwas altmodisch und unfachmännisch verlegt
- die Bodenfliesen sind teils beschädigt
- im Wohnzimmer gibt es zwei Treppen mit jeweils 3 Stufen, eine davon mit unterschiedlichen Stufenhöhen
- die Treppe zum Speicher fehlt noch komplett
- alle Boden- und Treppenfliesen in allen Geschossen sind unfachmännisch verlegt (unterschiedliche Fugen und Höhen)
- die Holzdecke ist unfachmännisch angebracht
- am Ortgang fehlt eine Eternitplatte
- im Terrassenbelag sind im Bereich eines Lichtschachtes Glasbausteine verarbeitet worden (unfachmännisch, schadhaft)
- das Heizungssystem ist in absehbarer Zeit zu erneuern/zu ändern

Insgesamt ist festzustellen, dass der größte Teil der Ausbauarbeiten nicht fachmännisch ausgeführt worden ist; insbesondere die Bodenbeläge sind komplett erneuerungsbedürftig

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

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

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Eingangstreppe und Kelleraußentreppe.
Terrasse und Loggien sind übermessen und in der Bruttogrundfläche berücksichtigt.

Sonstiges Zubehör: Einbauküche; diese wird bei der Wertermittlung nicht mitbewertet

Gebäude 2:

PKW-Garage (an das Wohnhaus angebaut)

Baujahr: 1982 - 1989

**Renovierung / Modernisierung /
Umbau:**

Entfällt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Voll unterkellert

Rohbau

Fundamente: Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Geschosswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecke

Dach: Flachdach mit Abdichtung

Fassade: Putzfassade

Treppe: Drei Stufen zum Wohnhaus

Türen/Tore: Metallschwinger

Installationen: Strom und Starkstrom

Bodenbeläge: Fliesenbelag im EG, Rohboden im KG

Wände: Putz und Anstrich

Decken: Putz und Anstrich

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängeln und Schäden:

- an der Decke ist ein Wasserschaden vorhanden (ca. 30 x 30 cm) dadurch Rost in der Bewehrung und teils Schimmel
- das Dach ist renovierungsbedürftig
- erhebliche Feuchtigkeit in den Kellerwänden vorhanden

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

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

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) mit überdurchschnittlicher Wohnfläche und eine angebaute, unterkellerte Garage. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 der 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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);

- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und

2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Das Objekt ist durch einen Miteigentümer eigengenutzt.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss im Bezirk Schwetzingen gibt einen Bodenrichtwert von **590,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das boris-geoportal www.gutachterausschuesse-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land und Wohnbaufläche.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **590,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	590 EUR
evtl. Zu- /Abschlag	0 EUR
Bodenwert angepasst:	590 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 7396 mit einer Größe von 573 m²:</i>	
573 m ² x	590 EUR = 338.070 EUR
Bodenwert gesamt	= 338.070 EUR

6.3. Sachwert

**Vorläufiger Sachwert
der baulichen Anlagen;
durchschnittliche
Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

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 Wertermittlungsstichtag 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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
 3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.
- Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Bruttogrundfläche

Einfamilienwohnhaus

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 463,17 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, Typ 1.01 (EG, DG ausgebaut, unterkellert, freistehend)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 796 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempele, ein ausgebaute Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag für die ausgebauten Räume im KG vorzunehmen. Der Zuschlag wird mit 2 % für sach- und marktgerecht erachtet.

Ansonsten sind keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Ausgebauten Räume im KG 2%

Summe der Zu- und Abschläge: + 2%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,02

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,764 -Stand 1. Quartal 2023-

Baujahr

1982 - 1989

Gebäudealter

37 Jahre (wegen der langen Bauzeit wird ein mittleres Gebäudealter von 1986 angesetzt)

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Es wurden bislang keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die erforderlichen Renovierungen (Bodenbeläge, neue Treppe etc.) werden berücksichtigt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	1,5

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1986 (mittleres Gebäudealter), welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.

Daher können die im Anhang 1 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Gebäudealter: 37 Jahre

Ermittelte Modernisierungspunkte: 1,5 Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 43 Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²: 796,00EUR

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x 1,020 = 811,92EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,764 = 1.432,23EUR

Bruttogrundfläche in m² x 463,17 = 663.366 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 663.366 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:
Eingangstreppe, Kelleraußentreppe 8.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 671.366 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt-

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

671.366 EUR x 0,5375 = 360.859 EUR

Einfamilienwohnhaus = 360.859 EUR

Gebäude Nr. 2:**PKW-Garage (an das Wohnhaus angebaut)****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 55,24 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage, mittlerer Standard

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmoWertV.

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 365 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Entfällt 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) =

1,764

-Stand 1. Quartal 2023-

Baujahr

1982 - 1989

Gebäudealter

37

Jahre (wegen der langen Bauzeit wird ein mittleres Gebäudealter von 1986 angesetzt)

**Modernisierungspunkte
/ Modernisierungsgrad**

Es wurden bislang keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Restnutzungsdauer

In Bezug auf Gesamt- und Restnutzungsdauer orientieren sich Garagengebäude, die mit Wohnhäusern baulich verbunden sind, am Wohnhaus. Die Vergangenheit zeigt, dass solche Garagengebäude üblicherweise über denselben Zeitraum wirtschaftlich nutzbar sind und instandgehalten werden wie die zugehörigen Wohnhäuser.

Das Wohnhaus und die Garage bilden somit eine wirtschaftliche Einheit.

RND 43 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²: 365,00EUR

evtl. Korrekturfaktoren: x 1,000 = 365,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,764 = 643,86EUR

Bruttogrundfläche in m² x 55,24 = 35.567 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 35.567 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 35.567 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Entfällt = 0 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 35.567 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt- -

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

35.567 EUR x 0,5375 = 19.117 EUR

PKW-Garage = 19.117EUR

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienhauses	=	360.859 EUR
PKW-Garage	=	19.117 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	379.976 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	18.999 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		398.975 EUR
zzgl. Bodenwert		338.070 EUR
Vorläufiger Sachwert		737.045EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:

- im KG sind Wohnraum, Küche und Dusche/WC nicht fertig ausgebaut und die Innentüren sowie die Fensterbänke fehlen
- partiell ist Feuchtigkeit in den Kelleraußenwänden vorhanden
- im EG ist in der Außenwand im Bereich der Diele Feuchtigkeit vorhanden (Fugen des Mauerwerks sichtbar); hier wird man wohl von außen aufgraben und die Kellerwände neu isolieren müssen
- die Fliesen sind bauzeittypisch etwas altmodisch und unfachmännisch verlegt
- die Bodenfliesen sind teils beschädigt
- im Wohnzimmer gibt es zwei Treppen mit jeweils 3 Stufen, eine davon mit unterschiedlichen Stufenhöhen
- die Treppe zum Speicher fehlt noch komplett
- alle Boden- und Treppenfliesen in allen Geschossen sind unfachmännisch verlegt (unterschiedliche Fugen und Höhen)
- die Holzdecke ist unfachmännisch angebracht
- am Ortgang fehlt eine Eternitplatte
- im Terrassenbelag sind im Bereich eines Lichtschachtes Glasbausteine verarbeitet worden (unfachmännisch, schadhaft)
- das Heizungssystem ist in absehbarer Zeit zu erneuern bzw. zu ändern

Insgesamt ist festzustellen, dass der größte Teil der Ausbauarbeiten nicht fachmännisch ausgeführt worden ist; insbesondere die Bodenbeläge sind komplett erneuerungsbedürftig

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 190.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau an der Garage:

- an der Decke ist ein Wasserschaden vorhanden (ca. 30 x 30 cm) dadurch Rost in der Bewehrung und teils Schimmel
- das Dach ist renovierungsbedürftig
- erhebliche Feuchtigkeit in den Kellerwänden vorhanden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel: = 6.000EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 196.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Der gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen, dem auch die Gemeinde Altlußheim angehört, hat keine eigenen Sachwertfaktoren ermittelt.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Die aktuellen Sachwertfaktoren wurden unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors in Höhe von 1,25 ermittelt. Der Regionalfaktor von Schwetzingen beträgt 1,20, so dass die beiden Kommunen einigermaßen vergleichbar sind und die Sachwertfaktoren von Heidelberg für Schwetzingen im Bezug auf die Modellkonformität verwendet werden können. Lageabschläge aufgrund von Infrastruktur und Lagequalität werden darüber hinaus beim Ansatz berücksichtigt.

Bei Anwendung eines Regionalfaktors von 1,20 (auf die NHK-Werte) ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von rund 818.000,-- Euro.

In der Lageklasse 3 (Auswertungszeitraum 2021) beträgt der Sachwertfaktor von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser 1,00 bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 570 m². Die Standardabweichung bei dieser Untersuchung betrug 0,25. In der Lageklasse 4 beträgt der Sachwertfaktor 1,05.

Der Gutachterausschuss von Mannheim hat im Immobilienmarktbericht 2020 ebenfalls Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Allerdings noch nach dem Modell der Sachwertrichtlinie, ohne Anwendung eines Regionalfaktors und in Abweichung der Gesamtnutzungsdauer. Ein neuer Grundstücksmarktbericht ist noch nicht veröffentlicht worden.

Diese Auswertung kann daher nicht berücksichtigt werden, zumal die Auswertungen bereits bei einem vorläufigen Sachwert unter 600.000,-- Euro enden.

Zusammenfassung

Der Sachverständige erachtet einen Sachwertfaktor von **1,08** in diesem Falle für markt- und sachgerecht. Hierbei wurde auch die preisliche Entwicklung für Wohnimmobilien, seit Festsetzung der Sachwertfaktoren, sowie die nachteiligere Lage im Vergleich zu Heidelberg und den Stadtteilen berücksichtigt.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsicher wirtschaftliche Lage.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	737.045EUR
Sachwertfaktor:	1,08	
das entspricht einem Zuschlag von	8,00%	= 58.964 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		796.009EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	196.000EUR
Sachwert	=	600.009EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 15 % und 17 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15,70 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

345,00EUR	1	Einheit	=	345EUR
45,00EUR	1	Garage	=	45EUR

Instandhaltungsrücklage

13,50EUR	227,63	m² Wohnfläche	=	3.073EUR
102,00EUR	1	Garage	=	102EUR

Mietausfallwagnis:

26.064,00EUR	2,0%	=	521EUR
--------------	------	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.086EUR

Das entspricht ungefähr

15,70%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen, welcher auch für die Gemeinde Altlußheim zuständig ist, hat noch keinen Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

**Benachbarte
Gutachterausschüsse**

Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden haben teilweise Marktberichte mit Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht. Diese werden zu Vergleichszwecken für die Bewertung hinzugezogen.

Im Grundstückmarktbericht 2023 von Heidelberg wurden Liegenschaftszinssätze in der Zeitreihe 2014 bis 2022 ermittelt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die LZ für Eigenheime nur nachrichtlich aufgelistet werden. Die eingeschränkte Aussagekraft wird durch die sehr hohe Standardabweichung deutlich.

Auswertungszeitraum 2020/21	LZ	Standardabw.
EFH freistehend Lageklasse 3	0,70%	1,06
EFH freistehend Lageklasse 4	0,70%	1,40
Für 2022 gab es nur wenige Kauffälle (6 bzw. 7 Stück)		
Auswertungszeitraum 2022		
EFH freistehend Lageklasse 3	0,29%	1,12
EFH freistehend Lageklasse 4	0,07%	0,78

Im Grundstücksmarktbericht 2020 von Mannheim sind ebenfalls Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre: 1,10%

Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 41 bis 65 Jahre: 1,60%

(für diese RND konnten lediglich zwei Fälle ausgewertet werden)

Die Auswertung ist allerdings etwas veraltet, ein neuerer Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss Mannheim noch nicht veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 u. a. folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte) 1,20 %
(Spanne -0,70 bis 3,00 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2023):

Freistehendes EFH 1,00 - 4,00 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

1,90%

(Einstufungskriterien: durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage in Altlußheim, eigengenutzt, überdurchschnittliche Wohnfläche, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer, Renovierungsstau/Schäden). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (höher) wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preiserückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preiserückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsichere wirtschaftliche Lage.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

43	Jahre	x	2.117EUR	=	91.031EUR
43	Jahre	x	55EUR	=	2.365EUR
					93.396EUR

93.396 EUR	/	2.172 EUR	=	43,00
gerundet	=	43	Jahre	

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt:

43 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche im KG, EG und DG 227,63 m²

Mietsituation

Das Anwesen wird derzeit von einem der Eigentümer eigengenutzt.

Markttüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine markttüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für Altlußheim gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2022 bis März 2023 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Altlußheim (PLZ Bereich 68804) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bereich 68804				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	40	10,61 €	7,93 € - 14,17 €	42.135
Wohnungen	36 (90%)	10,53 €	7,93 € - 14,17 €	33.575 (79,7%)
<= 30 m ²	-	-	-	22.615 (53,7%)
>30 - 60 m ²	9 (22,5%)	12,51 €	8,93 € - 15,15 €	26.049 (61,8%)
>60 - 90 m ²	17 (42,5%)	10,36 €	7,93 € - 13,19 €	26.996 (64,1%)
>90 - 120 m ²	9 (22,5%)	9,12 €	7,35 € - 11,36 €	23.769 (56,4%)
>120 - 160 m ²	1 (2,5%)	8,44 €	-	22.381 (53,1%)
>160 m ²	-	-	-	22.108 (52,5%)
Häuser	4 (10%)	11,29 €	10,00 € - 12,60 €	8.560 (20,3%)
<= 90 m ²	-	-	-	7.233 (17,2%)
>90 - 120 m ²	2 (5%)	11,27 €	10,82 € - 11,73 €	7.570 (18%)
>120 - 160 m ²	2 (5%)	11,30 €	10,00 € - 12,60 €	7.316 (17,4%)
>160 m ²	-	-	-	6.900 (16,4%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal www.wohnpreis.de werden Immobilienangebote und Marktmietenspiegel auf regionaler Ebene veröffentlicht.

Für den Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens 10 Immobilienangebote des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietenspiegel.

Herausgeber ist das iib Institut, Bahnhofanlage 3 in 68723 Schwetzingen.

Der Marktmietenspiegel gibt für Bestandswohnungen in Altlußheim einen durchschnittlichen Mietpreis von 10,86 Euro pro m² Wohnfläche an (ohne Differenzierung der Lage). Die Mietspanne wird mit 8,07 bis 14,50 Euro pro m² angegeben.

Aktuell sind 2 Mietangebote für Wohnungen vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlicher Wohnfläche in Altlußheim bei etwa 9,30 Euro pro m² Wohnfläche. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	227,63	9,30EUR	2.117EUR
2) Garage		-pauschal-	55EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 2.172EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 26.064EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -4.086EUR
Reinertrag			= 21.978EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
338.070EUR	x	1,90%	= -6.423EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 15.555EUR
Barwertfaktor bei			
43	Jahren RND		
1,90%	Liegenschaftszinssatz	x	29,20
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 454.206EUR
zzgl. Bodenwert			= 338.070EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 792.276EUR

Vorläufiger Ertragswert	=	792.276EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-196.000EUR
Ertragswert	=	596.276EUR

6.5. Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	600.009EUR
ERTRAGSWERT	596.276EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren und stimmen auch gut überein.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68804 Altlußheim, Kirchfeldring 21, Flst. Nr. 7396 -zum Wertermittlungstichtag 04.05.2023- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	600.000EUR
(in Worten: Sechshunderttausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

6.6. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 10.05.2023 ist das Grundstück Flst. Nr. 7396 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
Mietsituation:	Das Anwesen wird derzeit von einem der Eigentümer eigengenutzt.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es wurde noch kein Energieausweis erstellt.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 26.09.2023

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Mannheim 2020
- Immobilienmarktbericht Heidelberg 2023
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2022

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und Immowertverordnung 2021)

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus
Unterlagen: Baupläne M 1 : 100, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Summe
					BGF
Kellergeschoss	13,24	x	12,240	=	162,06
	-6,565	x	1,500	=	-9,85
					152,21 m ²
Erdgeschoss	13,360	x	12,360	=	165,13
	-6,435	x	1,500	=	-9,65
					155,48 m ²
Dachgeschoss	13,360	x	12,360	=	165,13
	-6,435	x	1,500	=	-9,65
					155,48 m ²
Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses					463,17 m²

Gebäude 2: Garage
Unterlagen: Baupläne M 1 : 100, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Summe
					BGF
Kellergeschoss	7,49	x	3,750	=	28,09
					28,09 m ²
Erdgeschoss	7,49	x	3,625	=	27,15
					27,15 m ²
Bruttogrundfläche der Garage					55,24 m²

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 68804 Altlußheim, Kirchfeldring 21

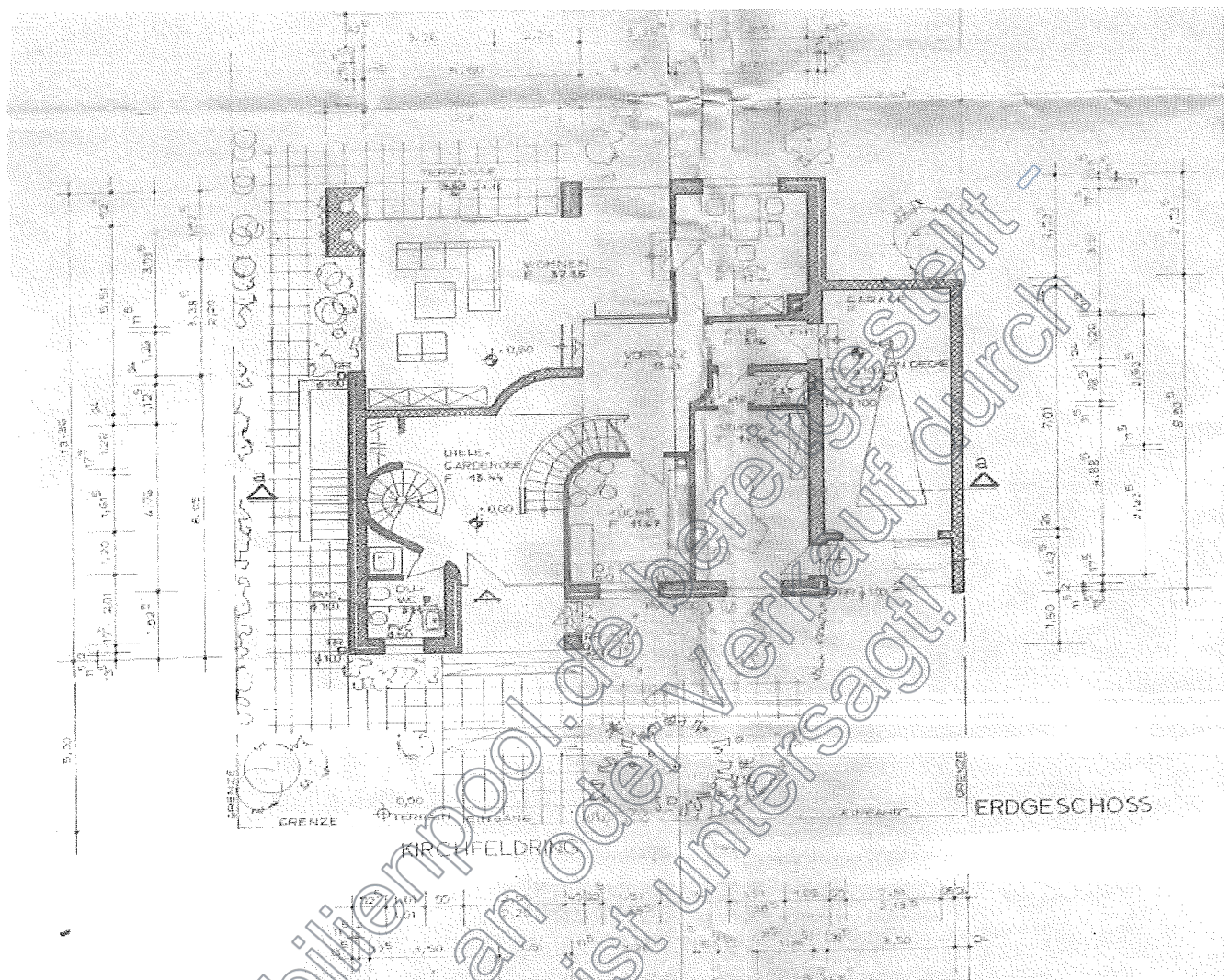
Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus
Geschoss: Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Fläche: Wohnfläche
Unterlagen: Baupläne vom Juni 1981, Ortsbesichtigung vom 04.05.2023
Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vom 25.05.1981
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Kellergeschoss</u>							
Zimmer	3,635 x 1,695 x	2,760 0,625	= =	10,03 1,06	11,09	0,17	10,92 m ²
Küche	2,825 x	2,010	=	5,68	5,68	0,09	5,59 m ²
Dusche/WC (3,25+2,01)/2	2,630 x	2,010	=	5,29	5,29	0,08	5,21 m ²
Flur (4,135+3,01)/2 ./ Treppe (1,12x1,12)	3,570 x -1,250 x	3,135 3,140	= =	11,19 -3,93	7,26	0,11	7,15 m ²
<u>Erdgeschoss</u>							
Wohnzimmer	5,510 x 4,385 x 1,450 x 3,510 x	3,260 2,240 0,700 2,385	= = 0,5 =	17,96 9,82 0,51 8,37	36,66	0,55	36,11 m ²
Essen	3,510 x -0,650 x	3,510 0,500	= =	12,32 -0,33	11,99	0,18	11,81 m ²
Flur	2,510 x	1,260	=	3,16	3,16	0,05	3,11 m ²
WC	1,385 x	0,885	=	1,23	1,23	0,02	1,21 m ²
Garderobe	1,000 x 0,550 x	0,885 0,250	= 0,5 =	0,89 0,07	0,96	0,01	0,95 m ²
Studio	4,885 x	3,010	=	14,70	14,70	0,22	14,48 m ²
Übertrag:							96,54 m ²

Übertrag:								96,54 m²
Küche	3,635 x	3,260	=	11,85				
	-0,900 x	0,400	0,5	=	-0,18			
	-0,400 x	0,400	=	-0,16	11,51	0,17		11,34 m²
Dusche/WC	2,010 x	2,010	=	4,04				
	1,200 x	2,010	0,5	=	1,21	5,25	0,08	5,17 m²
Vorplatz/Diele/ Garderobe	3,635 x	2,800	=	10,18				
	2,150 x	0,450	=	0,97				
	1,700 x	1,000	=	1,70				
	5,010 x	4,760	=	23,85				
./ Treppen (1,12x1,12)	-1,250 x	3,140	=	-3,93				
	-2,320 x	1,900	0,5	=	-2,20			
./ Treppen	-3,800 x	1,100	=	-4,18	26,39	0,40		25,99 m²
überdeckte Terrasse zu 1/4	5,000 x	0,925	0,25	=	1,16	1,16	0,02	1,14 m²
<u>Dachgeschoss</u>								
Kinderzimmer 1	4,510 x	3,510	=	15,83				
< 2 m Höhe zu 1/2	-4,510 x	0,650	0,5	=	-1,47	14,36	0,22	14,14 m²
Kinderzimmer 2	3,635 x	3,510	=	12,76	12,76	0,19		12,57 m²
Kinderzimmer 3	4,510 x	3,135	=	14,14				
< 2 m Höhe zu 1/2	-4,510 x	0,650	0,5	=	-1,47	12,67	0,19	12,48 m²
Schlafzimmer	5,135 x	3,510	=	18,02				
< 2 m Höhe zu 1/2	-5,135 x	0,650	0,5	=	-1,67	16,35	0,25	16,10 m²
Bad	2,635 x	2,510	=	6,61				
	1,125 x	1,100	=	1,24	7,85	0,12		7,73 m²
WC	1,760 x	1,010	=	1,78	1,78	0,03		1,75 m²
Flur	1,885 x	1,010	=	1,90	1,90	0,03		1,87 m²
Zimmer	4,135 x	2,135	=	8,83				
	1,885 x	1,000	=	1,89				
< 2 m Höhe zu 1/2	-4,135 x	0,650	0,5	=	-1,34	9,38	0,14	9,24 m²
Flur	3,635 x	2,260	=	8,22				
./ Treppen	-1,700 x	1,100	=	-1,87	6,35	0,10		6,25 m²
Loggia 1 zu 1/4	4,010 x	1,435	0,25	=	1,44			
< 2 m Höhe zu 1/2	-1,435 x	0,650	0,25	=	-0,23	1,21	0,02	1,19 m²
Loggia 2 zu 1/4	3,135 x	0,935	0,25	=	0,73			
< 2 m Höhe zu 1/2	-0,935 x	0,330	0,25	=	-0,08	0,65	0,01	0,64 m²
Loggia 3 zu 1/4	10,510 x	1,435	0,25	=	3,77			
< 2 m Höhe zu 1/2	-1,435 x	0,650	0,25	=	-0,23	3,54	0,05	3,49 m²
Summe der Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses im KG, EG und DG								227,63 m²



Architectural floor plan of the roof level (DACHGESCHOSS) of a house. The plan shows a central staircase, a bathroom (BAD), a living area (ELTERN), and three bedrooms (KIND 1, KIND 2, KIND 3). There are also two balconies (LOGGIA 1 and LOGGIA 2) and a terrace (TERRASSE). Dimensions are provided for various rooms and overall sections. A large diagonal watermark is present across the image.

Gebäudeschnitt



Lageplan M 1 : 500



05.06.2023 | 02093310 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Februar 2022

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 68804 Altlußheim, Kirchfeldring 21

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

EFH Typ 1.01 ,
unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster		1				11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen				1		9%	
Heizung		1				9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	655	725	835	1005	1260	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	------	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	167 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	109 EUR/m²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	80 EUR/m²	0,22
Innenwände und -türen	11%	92 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	101 EUR/m²	0,39
Fußböden	5%	42 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	90 EUR/m²	0,36
Heizung	9%	65 EUR/m²	0,18
Sonst. techn. Ausstattung	6%	50 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		796 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,6