

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.:
25.039

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



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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen:

2 K 126/24



Ort:

75045 Walzbachtal-Wössingen

Straße:

Hallenstraße 7

Objektart:

**Einfamilienwohnhaus mit
Stallungen und Schopf sowie
eine Scheune auf Flst Nr. 181
(als Abbruchobjekt bewertet)
und ein unbebautes Landwirtschaf-
tsgrundstück Flst. Nr. 180/1**

Wertermittlungstichtag: **30.04.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
102.000EUR

In Worten: Einhundertundzweitausend Euro

Das Gutachten besteht aus 31 Seiten und 5 Anlagen mit 15 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	12
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Bauweise und Nutzung	14
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	16
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	24
6.4 Verkehrswert	29
6.5 Sonstige Angaben zum Beschluss	30
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	31
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Hochwassergefährdungskarte	2
Anlage 3: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 4: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 5: Fotografien vom Bewertungsobjekt	10

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Stallungen und Schopf sowie eine Scheune in sehr schlechtem, baufälligen Zustand (als Abbruch bewertet). Desweiteren ist ein angrenzendes, unbebautes Landwirtschaftsgrundstück Gegenstand der Bewertung.		
Wertermittlungstichtag	30.04.2025		
Flist.Nr.	180/1 181		
Grundstücksgröße	Flist. Nr. 180/1	232	m ²
	Flist. Nr. 181	418	m ²
Bruttogrundfläche	Einfamilienhaus	168,00	m ²
	Scheune mit Schopf	336,00	m ²
Baujahr	Einfamilienhaus	Um 1900	
	Scheune mit Schopf	Um 1900	
Bodenwert	7.888 EUR		
Sachwert	101.893 EUR		
Verkehrswert (Marktwert)	102.000 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 Scheingenauigkeit 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 davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag 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 Karlsruhe
-Vollstreckungsgericht-
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: **2 K 126/24**

Auftrag vom: 14.03.2025

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 13.03.2025 (2 K 126/24)

Ort: **75045 Walzbachtal-Wössingen**

Straße: **Hallenstraße 7**

Flst.Nr.: 180/1 und 180

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 30.04.2025 (Außen- und Innenbesichtigung)

Teilnehmer: Frau xxxxx (Miteigentümerin) sowie jeweils der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: 30.04.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 30.04.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 13.03.2025
- Grundbuchauszug Nr. 2976 vom 18.12.2024

Von den Beteiligten übergebene Unterlagen:

- Entfällt

Erhebungen des Sachverständigen:

- Aktueller Bodenrichtwert über das Geoportal Boris BW am 05.05.2025 abgerufen

- Die Baupläne wurden über das Bauamt und das Generallandesarchiv angefordert. Es stellte sich heraus, dass keine Baupläne zur Verfügung gestellt werden konnten. Es gab dort lediglich eine Bauvoranfrage, welche aber nicht mehr gültig ist (wegen Zeitablauf).
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Walzbachtal bzgl. Baulasten, Bebauungsplan, Erschließungskosten und Denkmalschutz vom 05.05.2025
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 14.05.2025 bzgl. Altlastenverdacht
- Anforderung des Lageplans, der Hochwassergefährdungskarte und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung 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 18.12.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 1 eingetragen:
1.1 xxxxx
1.2 xxxxx } in Erbengemeinschaft

Grundbuch von: Wössingen

Amtsgericht: Maulbronn

Gemarkung: Walzbachtal-Wössingen

Blatt: Nr. 2.976

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe: *Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*
Flst. Nr. 180/1 Hallenstraße, Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von:
232 m²
Flst. Nr. 181 Hallenstraße 7, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:
418 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 Karlsruhe vom 09.12.2024 (2 K 126/24). Eingetragen (MAN056/576/2024) am 18.12.2024

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 Flst. Nr. 181 liegt, gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 BauGB beurteilt.
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung:	Im Rahmen des § 34 BauGB
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Walzbachtal, Bauverwaltung, vom 05.05.2025 bestehen für die Flst.Nrn. 181 und 180/1 keine Baulasten.
Denkmalschutz:	Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Gemeinde Walzbachtal, Bauverwaltung, vom 05.05.2025 sind die Gebäude nicht in der Liste der Kulturdenkmale geführt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Die Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Flst. Nr. 181: Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV); Flst. Nr. 180/1: Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Objekt ist ca. seit dem Jahre 2008 unbewohnt.
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

Walzbachtal-Wössingen liegt im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg und gehört zur Region Kraichgau. Die Gemeinde entstand 1971 durch den Zusammenschluss der zuvor selbstständigen Orte Jöhlingen und Wössingen. Wössingen zählt derzeit etwa 4.000 Einwohner und ist bekannt für seine gute Wohnqualität.

Wirtschaftsdaten:

Die Wirtschaft vor Ort ist überwiegend mittelständisch geprägt, mit einer stabilen Mischung aus Handwerk, produzierendem Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel. Insgesamt sind etwa 900 Gewerbebetriebe gemeldet, davon rund 540 als Kleingewerbe. Ein bedeutender industrieller Arbeitgeber ist das Zementwerk der Firma Opterra im Ortsteil Wössingen, das zugleich ein wichtiges infrastrukturelles und wirtschaftliches Standbein darstellt. Darüber hinaus existieren weitere kleinere Betriebe im Bereich Metallverarbeitung, Bauwesen, IT-Dienstleistungen sowie im Gesundheits- und Pflegebereich. Im Osten von Wössingen befindet sich zudem eine Windkraftanlage, was auf ein gewisses Maß an erneuerbarer Energiegewinnung hinweist. Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch die gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Wirtschaftszentren wie Karlsruhe, Bruchsal und Bretten begünstigt.

Auspendler an den SVB: 86,2%

Einpender an den SVB: 66,2%

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.walzbachtal.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 1. Quartal 2024 zurückgegangen. Der indikator gestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung um 3,0 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,5 %. Die BIP-Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr als vorläufig einzuordnen. Auch die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren, wie zum Beispiel die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo Geschäftsklimaindex, stellen für den weiteren Konjunkturverlauf keine Erholung der Südwestkonjunktur in Aussicht.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 1. Quartal um 3,2 % zum Vorjahr sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorquartal. Im selben Zeitraum gingen die preisbereinigten Auslandsumsätze um 7,5 % zum Vorjahr und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,9 % im Vergleich zum Vorquartal zurück. Für das 2. Quartal deuten sich im Inland und im Ausland erneute Umsatzrückgänge an.

Am Arbeitsmarkt waren im 1. Quartal durchschnittlich 4,93 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungs pflichtig beschäftigt, 0,6 % mehr als im Vorjahr..

Dennoch stieg die Zahl der Arbeitslosen im 1. und im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahr mit jeweils etwas über 10 % an. Die Arbeitslosenquote betrug damit im 2. Quartal 4,1 %. Die Inflationsrate lag im ersten Jahresviertel bei 2,7 % und flachte im 2. Quartal nochmals ab auf 2,0 %, dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank, um Preisstabilität zu gewährleisten.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2024/2 vom Juli 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Walzbachtal im Zeitfenster von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 6,7 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 8 (Wohhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 75045 (Walzbachtal) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 75045				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	42	10,26 €	8,02 € - 12,50 €	1.395
<= 10 m²	-	-	-	972 (69,7%)
>10 - 60 m²	11 (26,2%)	11,04 €	8,83 € - 14,15 €	1.099 (78,8%)
>60 - 90 m²	15 (35,7%)	9,82 €	6,40 € - 12,50 €	1.130 (81%)
>90 - 120 m²	11 (26,2%)	9,78 €	8,54 € - 11,50 €	1.024 (73,4%)
>120 m²	5 (11,9%)	10,91 €	8,89 € - 12,43 €	976 (70%)

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

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 75045 (Walzbachtal) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 75045				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	73	3.742 €	1.344 € - 5.967 €	830
<=70 m² Wohnung	7 (9,6%)	4.590 €	3.189 € - 5.886 €	350 (42,2%)
>70 - 120 m² Wohnung	7 (9,6%)	4.649 €	2.900 € - 6.373 €	372 (44,8%)
>120 m² Wohnung	7 (9,6%)	4.329 €	1.104 € - 6.193 €	306 (36,9%)
<=120 m² Haus	5 (6,8%)	2.709 €	1.344 € - 3.641 €	313 (37,7%)
>120 m² Haus	47 (64,4%)	3.504 €	1.497 € - 5.526 €	358 (43,1%)

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage	Das Objekt befindet sich im zentralen Ortsgebiet von Wössingen, in der Hallenstraße, in einem Wohngebiet.
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Ortsmitte von Wössingen beträgt die Entfernung ungefähr 200 m.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	<p>Walzbachtal ist verkehrstechnisch gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der Individualverkehr erfolgt überwiegend über die Bundesstraße B293, die nahe an den Ortsteilen Wössingen und Jöhlingen vorbeiführt. Diese Bundesstraße verbindet Walzbachtal mit den umliegenden Mittel- und Oberzentren, insbesondere Karlsruhe (ca. 20 km westlich), Bretten und Bruchsal. Über die B293 besteht Anschluss an die Autobahn A5 (Karlsruhe–Frankfurt) und die A8 (Karlsruhe–Stuttgart), wodurch eine überregionale Erreichbarkeit gegeben ist.</p> <p>Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung westlich von Walzbachtal. Die nächste Autobahnauffahrt auf die A5 (AS Karlsruhe Nord) ist ungefähr 13 km entfernt.</p>
ÖPNV:	<p>Die Gemeinde Walzbachtal ist an das Netz des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen und verfügt über eine gut ausgebaute ÖPNV-Infrastruktur mit direkter Schienenanbindung sowie ergänzenden Busverbindungen. Der Ortsteil Jöhlingen ist Haltepunkt der Stadtbahnlinie S4 (Heilbronn–Karlsruhe), die eine direkte Verbindung in Richtung Bretten, Eppingen, Heilbronn sowie zur Karlsruher Innenstadt und weiter in Richtung Baden-Baden ermöglicht. Der Haltepunkt „Jöhlingen Bahnhof“ wird im Taktverkehr (20- bis 40-Minuten-Rhythmus) bedient, was eine hohe Erreichbarkeit für Berufspendler, Schüler und Freizeitreisende gewährleistet.</p> <p>Ergänzend verkehren mehrere Buslinien, die vor allem die Anbindung der Wohngebiete an die Bahnhöfe sowie an umliegende Gemeinden wie Königsbach-Stein, Pfinztal und Weingarten (Baden) sichern. Die Busse sind ebenfalls in das KVV-Tarifsystem integriert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa in 200 m Entfernung.</p>
Schulen:	In Jöhlingen gibt es eine Grund- und Gemeinschaftsschule mit Werkrealschule, in Wössingen gibt es eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Bretten, Karlsruhe und Pfinztal vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in Walzbachtal wohnortnah gesichert.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größenordnung sind in Walzbachtal vorhanden.

Beschaffenheit der
Straßen und Gehwege:

Bei der Hallenstraße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, asphaltierte öffentliche Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten.

Öffentliche oder
private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträch-
tigungen, 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.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Lärmschutz:

Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr betroffen.

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 2 des Gutachtens) hingewiesen.

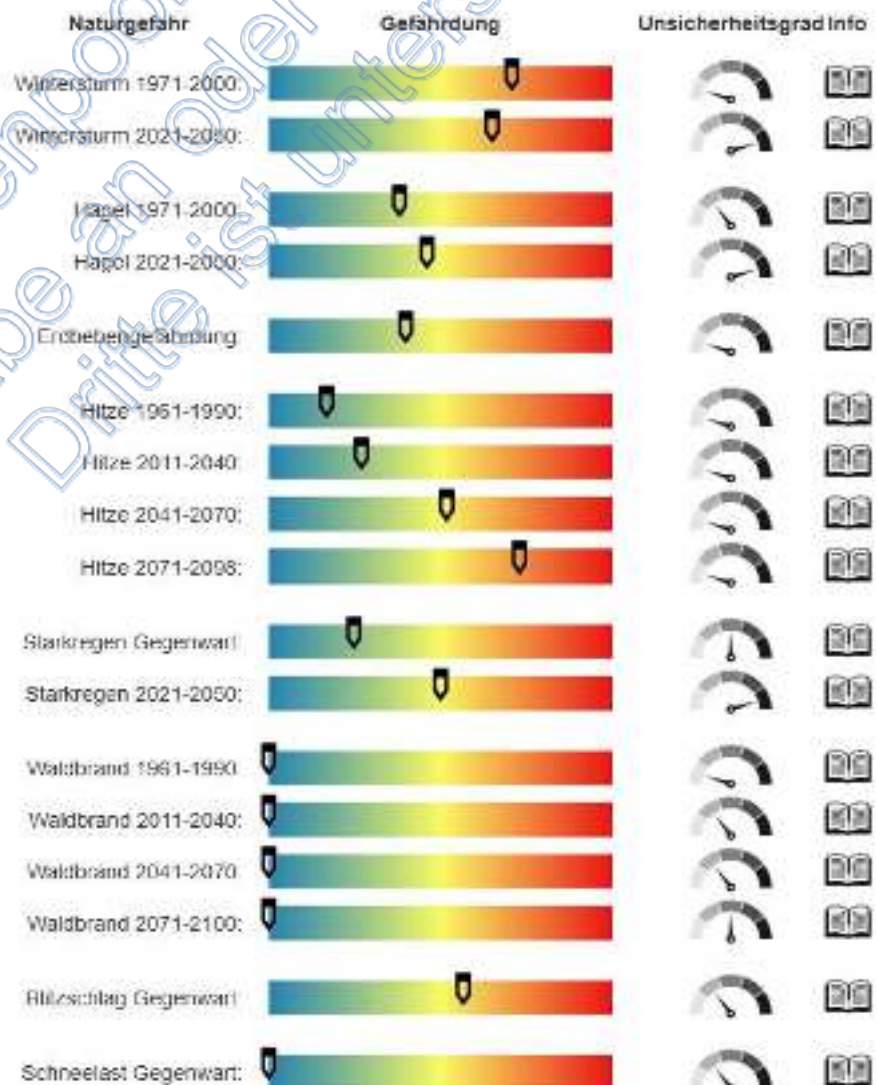


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Auch für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hagel, Starkregen etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Lediglich das Hitzerisiko (ab 2071) gilt als erhöht.

Zusammenfassende

Beurteilung:

Mittlere Wohnlage innerhalb eines Wohngebietes in zentraler Lage von Walzbachtal-Wössingen.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.walzbachtal.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei den zu bewertenden Grundstücken Flst. Nr. 180/1 und 181 handelt es sich um rechteckig zugeschnittene Reihengrundstücke. Die Grundstücke grenzen aneinander.
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Flst. Nr. 181: ca. 14 bis 15 m
Flst. Nr. 180/1: ca. 7 m

Grundstückstiefe:

Flst. Nr. 181: ca. 29 m
Flst. Nr. 180/1: ca. 31 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit keiner Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Eine Grenzüberbauung ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Schopf ist mit einer Seite bis an die Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 180/2.
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 von Flst. Nr. 181 ist relativ eben und das Flst. Nr. 180/1 weist eine steile Hangage auf. Die Höhenlage zu der Straße 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 Aufhaltungen).
Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Karlsruhe vom 14.05.2025 sind die Grundstücke Flst.Nr. 180/1 und 181 nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

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: Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

Nach Auskunft der Gemeinde Walzbachtal, Amt für Bauen und Technik, vom 05.05.2025 sind die Erschließungskosten teilweise abgerechnet. Da die Beitragserhebung jedoch schon vor 30 Jahren stattfand, kann das Grundstück Flst Nr. 181 als historisch beitragsfrei angesehen werden.

Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung: Teils mit Maschendrahtzaun

Außenanlagen: Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen, ein verwildeter Garten hinter der Scheune mit Obstbäumen

Die Außenanlagen machen einen ungepflegten, verwilderten Eindruck.

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Es gibt einen Stellplatz für einen PKW.
Im öffentlichen Straßenraum gibt es ausreichend kostenlose Parkplätze.

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 (Genehmigung) wird in diesem Gutachten unterstellt. Nachmessungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen. Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen und/oder Planunterlagen übersendet werden. Da die baulichen Anlagen als Abbruch bewertet werden, wurden keine weiteren Recherchen vorgenommen.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 181 befindet sich ein freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus. Desweiteren ist eine eineinhalbgeschossige Scheune und ein Schopf in Holzkonstruktion an das Wohnhaus angebaut. Aufgrund des Baualters und des sehr schlechten baulichen Zustandes werden die Gebäude als Abbruchobjekte bewertet. Bei Flurstück Nr. 180/1 handelt es sich um eine unbebaute Landwirtschaftsfläche.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über den Hof.

Nutzung :

Gebäude: Einfamilienhaus

EG:

Zwei Zimmer, Küche, Bad mit Öltank

OG:

Zwei Zimmer, Badezimmer

DG:

Ein Zimmer und Speicher

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr: Um 1900 (nicht genau bekannt)

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung: Keine Unterkellerung

Dachausbau: Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Rohbau

Fundamente: Steinfundamente

Kellerwände: Entfällt

Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände teils aus Mauerwerk, teils Riegelwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Dachgauben. Das Dach ist ungedämmt.
Fassade:	Putzfassade, Giebel dreieck mit Fassadenplatten verkleidet
Treppe:	Holztreppe
Ausbau	
Fenster:	Alte Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Rollläden:	Alte Holzklappläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche und veraltete Hausinstallationen
Heizung:	Über Öleinzelföfen
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Elektroboiler
Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC und Holzdielen
Sanitärräume:	EG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, sehr alter Zustand OG: Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und teilgeflieste Wände
Wände:	Überwiegend Tapeten
Balkone, Terrasse:	Entfällt
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch und damit nicht mehr zeitgemäß. 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 sowie des baulichen Zustandes sind die energetischen Eigenschaften mit "sehr schlecht" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus. Der Grundrisszuschnitt ist nicht zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind unterdurchschnittlich. Die Belichtung ist befriedigend.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: An den Gebäuden wurden kaum Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gebäude befinden sich in stark sanierungsbedürftigem bzw. abbruchreifem Bauzustand. Eine Kernsanierung wäre aufgrund der schlechten Bausubstanz völlig unwirtschaftlich. Zur Bewertung werden die Abbruchkosten und die für eine Entrumpfung erforderlichen Kosten vom Grundstückswert in Abzug gebracht.

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges, freistehendes Wohnhaus mit Scheune und Schopf in n abbruchwürdigem Zustand. Desweiteren ist eine Landwirtschaftsfläche Gegenstand der Bewertung.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Seit 2008 ist das Gebäude allerdings unbewohnt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Wie bereits erwähnt, wird das Objekt als Abbruchobjekt bewertet, weil eine Sanierung des Gebäudes völlig unwirtschaftlich wäre und durch eine Neubebauung zeitgemäße Grundrisszuschnitte und ein besser nutzbares Gebäude auf dem Grundstück zu realisieren wären.

Das Objekt wird deshalb als Abbruchobjekt bewertet. Das freiwerdende Grundstück könnte sodann im Rahmen von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaut werden.

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 (notigenfalls 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 Verkehrswertes 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 §§ 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

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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (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 Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag 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 des Grundstücksmerkmals (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 altes Einfamilienwohnhaus mit Scheune und Schopf, welches abbruchreif ist.

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 (§ 21 ImmoWertV) herangezogen.

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, wird das Objekt aufgrund des schlechten Bauzustandes als Abbruchobjekt bewertet, weil eine Sanierung völlig unwirtschaftlich wäre und durch eine Neubebauung eine zeitgemäße Gestaltung ermöglicht würde.

Aus diesem Grunde kann in diesem Falle keine Ertragswertermittlung durchgeführt werden. Der Verkehrswert orientiert sich ausschließlich am Sachwert.

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 Wertermittlungsstichtag 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
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 bei der Stadt Bruchsal, zu dem auch die Gemeinde Walzbachtal gehört, gibt einen Bodenrichtwert von **340,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das geoportal BORIS-BW). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, gemischte Bauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Grundstücksgröße von 500 m².

Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 181 (Wohnhausgrundstück) weicht im Bezug auf Lage, Ausnutzung, Zuschnitt, Topographie nicht von den umliegenden Grundstücken ab. Die Grundstücksgröße ist mit 418 m² allerdings etwas kleiner als das definierte Richtwertrundstück. Es bedarf deshalb einer Anpassung mittels der in den örtlichen Fachinformationen zum Bodenrichtwert veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Dieser beläuft sich demnach auf 1,05. Das ergibt folgenden Bodenwert: 340,- Euro x 1,05 = 357,- Euro.

Eine Veränderung des Bodenpreisniveaus zum Wertermittlungsstichtag ist festzustellen. Der zuständige Gutachterausschuss hat noch keine diesbezügliche Ergebnisse veröffentlicht. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses von Karlsruhe ist allerdings mit einer Wertveränderung von durchschnittlich ca. 7 % seit 01.01.2023 bis zum Stichtag zu rechnen. Eine Korrektur des Richtwertes erscheint deshalb auch im vorliegenden Fall angemessen und marktgerecht.

Da sich der Richtwert auf den 01.01.2024 bezieht, erachtet der Sachverständige einen Abschlag wegen der Wertveränderung in der Höhe von rund 4 % für markt- und sachgerecht.

Das Grundstück Flst. Nr. 180/1 ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Der Gutachterausschuss hat für dieses Grundstück jedoch keinen eigenen Richtwert veröffentlicht. Da der Sachverständige davon ausgeht, dass die Fläche dieses Grundstücks nicht baulich genutzt werden kann, werden 10 % der ausgewiesenen Richtwertzone als marktgerecht erachtet. Andere Landwirtschaftsflächen der Gemeinde Walzbachtal werden mit 2,50 Euro pro m² Grundstücksfläche bewertet. Allerdings befindet sich dieses Grundstück unmittelbar in einer Richtwertzone in welcher Wohnbaunutzungen zulässig sind bzw direkt angrenzend zum Wohnbaugrundstück Flst. Nr. 181. Das Grundstück kann somit als zum Wohnhausgrundstück gehörendes Gartenland genutzt werden. Beim Ansatz des Bodenwertes ist die Tatsache beachtet, dass das Grundstück relativ steil ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert für Flst. Nr. 181:	340 EUR	
Zuschlag wegen abweichender Grundstücksgröße	17 EUR	
	<hr/>	
	357 EUR	
ca. 4 % Abschlag aufgrund zeitlicher Anpassung	-14 EUR	
	<hr/>	
Bodenwert angepasst:	343 EUR	Flst. Nr. 181
Angepasster Bodenwert für das Wohnbaugrundstück	343 EUR	
ca. 90 % Abschlag aufgrund der Ausweisung als Landwirtschaftsfläche. Das Grundstück ist baulich nicht nutzbar	-309 EUR	
	<hr/>	
Bodenwert angepasst:	34 EUR	Flst. Nr. 180/1
<u>Berechnung:</u>		
<u>Flst. Nr. 181 mit einer Größe von 418 m²:</u>		
418 m ² x	343EUR	= 143.374 EUR
<hr/>		
Bodenwert Flst. Nr. 181	=	143.374EUR
<hr/>		
<u>Flst. Nr. 180/1 mit einer Größe von 232 m²:</u>		
232 m ² x	34 EUR	= 7.888 EUR
<hr/>		
Bodenwert Flst. Nr. 180/1	=	7.888EUR
<hr/>		
Gesamter Bodenwert der beiden Grundstücke	=	151.262EUR

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer 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

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

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =

RND/GND x 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:

Nachfolgend werden die Abbruch- und Entsorgungskosten der Gebäude ermittelt.

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 168,00 m²

Abbruch- und Entsorgungskosten

57,00EUR pro m² BGF
im gewählten Kostenansatz ist die Tatsache berücksichtigt, dass das Gebäude nicht unterkellert ist

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 -Stand 1. Quartal 2025-

Berechnung

Abbruchkosten				57,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:				
Entfällt	x	1,000	=	57,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	=	106,70EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	168,00	=	17.926 EUR

Abbruch- und Entsorgungskosten Wohnhaus = 17.926 EUR

Gebäude 2:

Scheune mit Schopf

Bruttogrundfläche

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

Die ermittelte BGF beträgt: 336,00 m²

Abbruch- und Entsorgungskosten

52,00EUR pro m² BGF
im gewählten Kostenansatz ist die Tatsache berücksichtigt, dass das Gebäude nicht unterkellert ist

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,872 -Stand 1. Quartal 2025-

Berechnung

Abbruchkosten					52,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:					
Entfällt	x	1,000	=		52,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,872	=		97,34EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	336,00	=		32.706 EUR

Abbruch- und Entsorgungskosten der Scheune und des Schopfs = 32.706 EUR

Sperrmülls und der Möbel etc.

Die Gebäude sind mit Unrat, Hausrat und (Sperr-)müll bzw. alten Möbeln zugestellt. Die hierfür anfallenden Entsorgungskosten werden geschätzt auf = 8.000 EUR

Zusammenstellung

Abbruchkosten und Entsorgungskosten Wohnhaus	17.926 EUR
Abbruchkosten und Entsorgungskosten Scheune mit Schopf	32.706 EUR
Abbruchkosten der Gebäude	50.632 EUR
Kosten für die Entsorgung des Hausrats, Sperrmülls und der Möbel etc.	8.000 EUR
Abbruch- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen	58.632 EUR

Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	=	151.262EUR
Abzüglich der Abbruch- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen	= -	58.632EUR
Vorläufiger Sachwert		92.630EUR

Besondere objektspezifische GrundstücksmerkmaleBaumängel, 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

Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsschau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR

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.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 ermittelt.

Allerdings wurden keine Sachwertfaktoren für Abbruchobjekte ausgewiesen.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Da es sich hier um ein Abbruchobjekt handelt, können auch die Auswertungen von Sachwertfaktoren umliegender Gutachterausschüsse nicht angewendet werden.

Für Abbruchobjekte werden üblicherweise keine Sachwertfaktoren ermittelt, da u. a. die anfallenden Verkaufsfälle zu gering sind.

Auch der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat keine Sachwertfaktoren für Abbruchobjekte ermittelt.

Derartige Objekte werden derzeit in der Region Kraichgau nach dem Bodenwert, abzüglich Abbruchkosten und zuzüglich eines Zuschlags, angeboten. Die Preise für sogenannte "Abbruchobjekte" liegen erfahrungsgemäß etwas unter den Bodenwerten.

Derzeit werden in den einschlägigen Immobilienportalen Abbruchgrundstücke und Bauplätze in Walzbachtal zwischen 228,- (Jöhlingen Zentrum) und 307,- Euro (Wössingen) pro m² Grundstücksfläche, je nach Ortsteil und Bebaubarkeit, angeboten.

Zusammenfassung

Da es sich um ein Abbruchobjekt (Wohnhaus mit Scheune in Wohngebiet, mittlere Wohnlage in Wössingen, gute Verkehrsanbindung), erachtet der Sachverständige einen nicht belastbaren Sachwertfaktor von 1,10 für angemessen und marktgerecht. Der Sachwertfaktor von 1,10 ist u. a. dadurch begründet, dass die derzeit auf dem Markt angebotenen Abbruchgrundstücke über dem Bodenwert, abzüglich Abbruchkosten, liegen. Diese Tatsache wurde auch bei Abbruchgrundstücken im Landkreis Karlsruhe festgestellt, wobei hier der Zuschlag noch etwas höher ist.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	92.630EUR
Sachwertfaktor:	1,10	
das entspricht einem Zuschlag von	10,00%	= 9.263 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		101.893EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	101.893EUR

6.4 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	101.893EUR
ERTRAGSWERT	-
wurde nicht ermittelt, weil es sich um ein Abbruchgrundstück handelt	

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Ein Ertragswertverfahren wurde nicht durchgeführt, weil es sich um ein Abbruchgrundstück handelt.

Der Sachwert wurde mittels eines Marktanpassungsfaktors an die örtliche Immobilienmarktlage angepasst.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 75405 Walzbachtal-Wössingen, Hallenstraße 7, Flst.Nr. 181 und 180/1 -zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	102.000EUR
(in Worten: Einhundertundzweitausend Euro)	

Auf das Grundstück Flst. Nr. 181 entfällt folgender Anteil des ermittelten Verkehrswertes	=	94.000 EUR
---	---	------------

Auf das Grundstück Flst. Nr. 180/1 entfällt folgender Anteil des ermittelten Verkehrswertes	=	8.000 EUR
---	---	-----------

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.

6.5 Sonstige Angaben zum Beschluss

Mietsituation: Das Objekt ist ca. seit dem Jahre 2008 unbewohnt.

Gewerbe: Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Zubehör: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Beschränkungen: Bezüglich baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt.

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.



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)
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024
- Grundstücksmarktbericht Bruchsal 2024
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

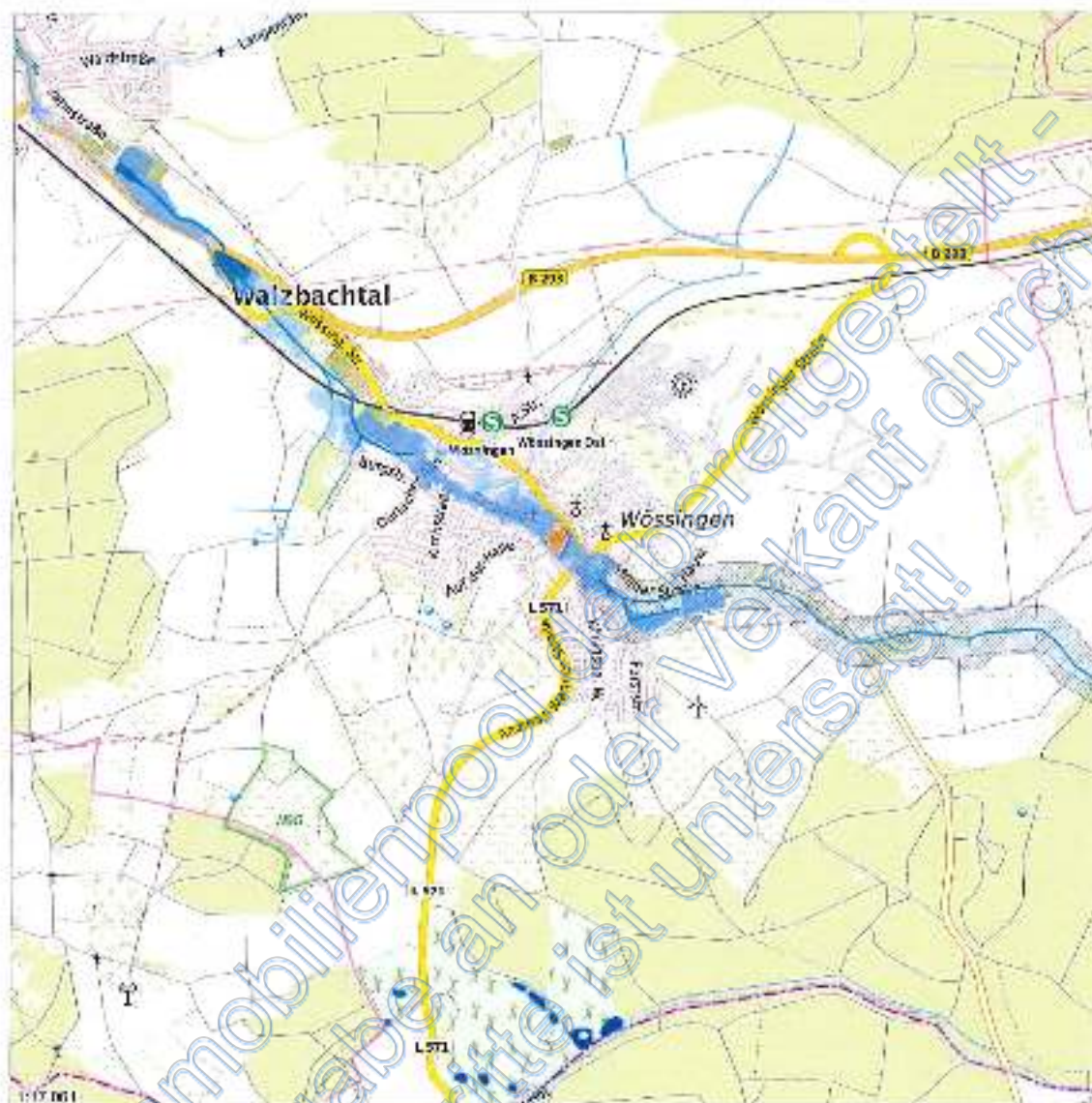
Gebäude 1: Einfamilienhaus
Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	7,000 x	8,000	=	56,00	56,00 m ²
Obergeschoss	7,000 x	8,000	=	56,00	56,00 m ²
Dachgeschoss	7,000 x	8,000	=	56,00	56,00 m ²
Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses					168,00 m²

Gebäude 2: Scheunenanbau mit Schopf
Unterlagen: Lageplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe BGF
Erdgeschoss	14,500 x	8,000	=	116,00	168,00 m ²
	8,000 x	6,500	=	52,00	
Dachgeschoss	14,500 x	8,000	=	116,00	168,00 m ²
	8,000 x	6,500	=	52,00	
Bruttogrundfläche des Scheunengebäudes mit Schopf					336,00 m²

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklassa der Objektsadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der Extremfluten der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der Extremfluten der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der Extremfluten der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Datenquellen: Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von: GeoWeb 2.0 GIS; Historische Daten; Fachwissen; GeoBasis-DE / BfG 2011; Luftbilder mit Breitenbanden; Fot. DigitalGlobe, GeoEye, EarthstarUSA, IGN, USGS, ATK, Geoporting, Geoport, IGN, DCP, GeoEye, and the GIS User Community; Bundesanstalt für Geodäsie und Luftvermessung; GeoBasis-DE / BfG 2011; Die Grundspezialisten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden erstellt.

Lageplan M 1 : 500



03.06.2025 | 03450975 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papirdruck): 1:500
Ausdehnung: 05 m x 05 m



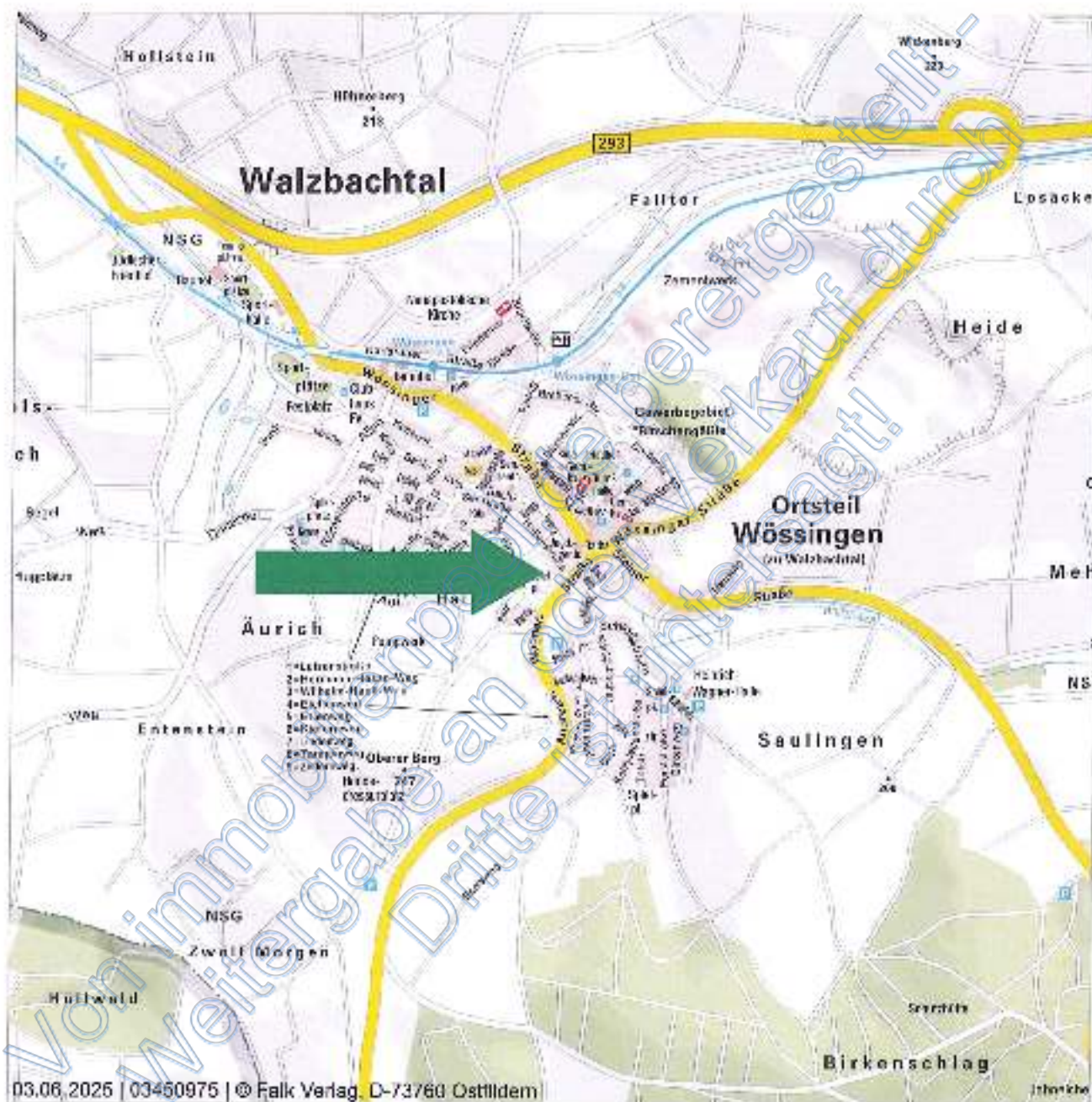
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) - stellt den Sachverhalt des Liegenschaftswertgutachters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Flurstücknummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksausrichtung.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juni 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



03.06.2025 | 03450975 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1 : 20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckbelegen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Sie enthält u.a. die Bezeichnung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt (bisher) als Druckausgabe vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

HAERDURTH GmbH & Co. KG, Stand: 2025

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 4:
Ansicht vom
Hof aus



Foto 5:
Ansicht Wohnhaus
und Scheunenanbau
vom Hof aus



Foto 6:
Ansicht Scheune
vom Hof aus



Foto 7:
Hof



Foto 8:
Garten hinter
der Scheune



Foto 9:
Garten hinter
der Scheune

Foto 10:
Küche im EG

Foto 11:
Zimmer im EG



Foto 12:
WC im EG



Foto 13:
Treppe vom EG
zum OG



Foto 14:
Bad im OG

Foto 15:
Küche im OG



Foto 16:
Zimmer im OG



Foto 17:
WC im OG



Foto 18:
Nicht ausgebautes
DG



Foto 19:
Scheune



Foto 20:
Scheune



Foto 21:
Scheune, EG



Foto 22:
Scheunenanbau am
Wohnhaus, EG



Foto 23:
Scheunenanbau am
Wohnhaus

Foto 24:
Zimmer DG



Foto 25:
Scheune, DG