

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 3**, Gemarkung Neidenstein
Kirchgraben 5 in 74933 Neidenstein



Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Abt. 50
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

AZ: 2 K 28/23

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

16. November 2023

Wertermittlungstichtag:

16. November 2023

Qualitätsstichtag:

16. November 2023

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Neidenstein Nr. **1053**
Gemarkung Neidenstein, Flurstück Nr. **3**
Kirchgraben 5, Gebäude- und Freifläche **299 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **16.11.2023** ermittelt mit rd.

60.000,00 EUR

(i. W.: Sechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **3 Ausfertigungen** in Papierform + 1 CD-ROM + 1 PDF-Datei erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Vorbemerkungen	9
3.2 Gebäudebeschreibung	9
3.3 Ausführung und Ausstattung	10
3.4 Außenanlagen	10
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Ertragswertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	14
4.3.3 Ertragswertberechnung	18
4.4 Sachwertermittlung	19
4.4.1 Allgemeines	19
4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
4.4.3 Sachwertberechnung	22
5. Verkehrswert	23
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	24
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	24
6.2 Verwendete Literatur	24

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	25
Anlage 2	Bauzeichnungen	26
Anlage 3	Objektfotos vom 16.11.2023 (2 Aufnahmen)	29
Anlage 4	Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis	30

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	2 K 28/23
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubigerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Neidenstein, Flurstück Nr. 3 , 299 m² Gebäude- und Freifläche, Kirchgraben 5
Grundbuch:	Grundbuch von Neidenstein Nr. 1053
Ortsbesichtigung:	16. November 2023
Wertermittlungstichtag:	16. November 2023
Qualitätstichtag:	16. November 2023
Mieter/Nutzer:	Leerstand
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	keine Aussage möglich
Hinweise:	<u>Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen (vgl. Pkt. 2.5.5)!</u> Das Gebäude war nicht zugänglich. Hinsichtlich Nutzung, Ausstattung, Zustand und Wohnbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen. Wohnfläche und Grundrissgestaltung werden den in der Bauakte enthaltenen Bauzeichnungen und Flächenberechnungen entnommen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung und der Aktenlage.

Mit Schreiben vom 31.10.2023 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 16.11.2023 geladen.

Gebäude und Grundstück Kirchgraben 5 in 74933 Neidenstein wurden am **16.11.2023** einer Besichtigung unterzogen. **Das Gebäude war nicht zugänglich.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 04.10.2023 und Anschreiben vom 11.10.2023 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 16.11.2023 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend

- Grundbuch von Neidenstein Nr. 1053, amtlicher Ausdruck vom 17.04.2023
- Auszüge aus der Bauakte des Objektes (Bauamt der Gemeinde Neidenstein)

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 16. November 2023** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

Der Verkehrswert 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Neidenstein , ca. 1.800 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 27 km), Sinsheim (ca. 9 km), Heilbronn (ca. 45 km), <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Autobahnen:</u> A 6, Anschlussstelle Sinsheim (ca. 10 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 7 km), B 292 (ca. 4 km) <u>Bahnhof:</u> Neidenstein (ca. 500 m) <u>Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Lage im Bereich der historischen Altstadt von Neidenstein, nordöstlich der Straße Kirchgraben zwischen Daisbacher Straße und Bahnhofstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA und Grundschule im Ort, weitere Schulen in Sinsheim, Neckarbischofsheim, Mosbach, Bushaltestelle fußläufig entfernt;
Umgebungsbebauung:	gemischte Bebauung, Wohn- und Geschäftshäuser, unmittelbar nordöstlich angrenzend Evangelische Kirche Neidenstein
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Durchgangsstraße, geringes Verkehrsaufkommen, vorwiegend Anliegerverkehr, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, angespannte Parksituation im öffentlichen Straßenland
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **299 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **3** ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken normale Höhenlage. Das rückwärtig angrenzende Kirchengrundstück liegt deutlich höher, die Abgrenzung wird durch eine Stützwand aus Bruchsteinen gesichert.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flurstück Nr. **3** ist mit einem **Wohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden. Aufgrund der Hanglage zum rückwärtigen Nachbargrundstück sind die beiden hinteren Räume im Erdgeschoss unbelichtete Kellerräume.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

Grundbuch von Neidenstein Nr. 1053, Abteilung II:

lfd. Nr. 1, 2, 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 11.04.2023 (2 K 28/23).

Eingetragen am 17.04.2023.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft des Baurechtsamtes der Gemeinde Neidenstein sind für das Flurstück Nr. **3** Kirchgraben 5 drei **Baulasten** (Baulastenblätter Nr. 115, 116, 117) eingetragen. Bei den Baulasten Nr. 116 + 117 handelt es sich um eine **Vereinigungsbaulast** mit Flurstück Nr. 4 (Kirchgra-

ben 4). Bei der Baulast Nr. 115 handelt es sich um eine **Abstandsflächenbaulast** zugunsten des Flurstücks Nr. 3, belastet ist das Flurstück Nr. 11/1 (Evangelische Kirche Neidenstein).

Die Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis sind diesem Gutachten als **Anlage 4** beigefügt.

Altlasten: Laut telefonischer Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt (29.12.2023,), ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft des Baurechtsamtes Neidenstein (29.12.2023,) nicht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens unter Einbeziehung der erteilten Baugenehmigungen erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden, soweit es für die Bewertung relevant ist, geprüft.

Gemäß Baugenehmigung vom **12.12.2012** wurde ein **An- und Umbau des Wohnhauses** genehmigt, das Gebäude sollte in diesem Zusammenhang saniert, instandgesetzt und modernisiert werden. Nach unverbindlicher Aussage eines Nachbarn ist vor etwa 6 Jahren ein Anbau errichtet worden und die Fenster des Wohngebäudes sind weitgehend ausgetauscht worden. Seitdem wurden keine wesentlichen Baumaßnahmen mehr durchgeführt.

Bauordnungsrechtlicher Sachverhalt gem. Auskunft des Bauamtes Rhein-Neckar-Kreis

1. Die Baugenehmigung vom 12.12.2012 ist zwischenzeitlich kraft Gesetzes erloschen.
2. Die Ausführung stimmt nicht mit der Genehmigung überein. Es wurden verschiedene Änderungen vorgenommen die nicht genehmigt worden aber genehmigungspflichtig sind (z. B. Balkonanbau). Hierfür ist ein neuerlicher Bauantrag zur nachträglichen Genehmigung zu stellen. Eine abschließende Übersicht der planabweichenden Änderungen liegt dem Bauamt noch nicht vor.
3. Die in der grenzständigen Außenwand zum rechten Nachbargrundstück Flst. Nr. 4 vorhandenen Öffnungen genießen Bestandsschutz. Augenscheinlich sind einige Öffnungen verändert/vergrößert worden, wodurch der Bestandsschutz erloschen ist. Ob eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann lässt sich erst nach weiterer Prüfung beurteilen.
4. Der Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften wird vom Bauamt des Rhein-Neckar-Kreises weiterverfolgt. Dies trifft dann auch den neuen Eigentümer.

Es ist in jedem Fall ratsam, bei Kaufinteresse im Vorfeld die zuständigen Behörden zu konsultieren!

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen siehe oben!

2.5.6 Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück Flurstück Nr. 3 ist mit einem **Wohnhaus** bebaut. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden. Aufgrund der Hanglage zum rückwärtigen Nachbargrundstück sind die beiden hinteren Räume im Erdgeschoss unbelichtete Kellerräume.

Das Gebäude ist ursprünglich etwa **1720** errichtet wurden. Angabegemäß erfolgte vor ca. 6 Jahren ein Anbau an das Wohnhaus.

Laut vorliegender Baugenehmigung vom **12.12.2012** handelt es sich um ein **Zweifamilienhaus** mit **Einliegerwohnung** und **Büro** mit Duschbad/WC im Erdgeschoss.

Gebäudegliederung lt. Baugenehmigung vom 12.12.2012			Wohnfläche	Nutzfläche
EG	Einlieger-WE	1 Zi., Küche, DU/WC	ca. 32,00 m²	
	Büro	1 Zi., DU/WC, Vorraum		ca. 13,00 m²
	Sonstiges	2 Kellerräume, Treppenhaus, Flur		
OG	Wohnung 1	3 Zi., Küche, Ankleide, Bad/WC, DU/WC, Abst.	ca. 124,00 m²	
DG/Spb.	Wohnung 2	1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abst., Galerie, Flur	ca. 88,00 m²	
Summe Wohnfläche EG, OG, DG, Spitzboden			ca. <u>244,00 m²</u>	ca. <u>13,00 m²</u>

Die beiden Kellerräume haben eine Nutzfläche von ca. **30,00 m²**.

Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

gemäß Augenschein und nach baujahrüblicher Bauweise

Wohnhaus

Umfassungswände:	Fachwerk aus Holz mit Mauerwerksausfachungen, tlw. Bruchsteine
Innenwände:	Fachwerk aus Holz mit Mauerwerksausfachungen, Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Fassaden:	Putz mit Anstrich, tlw. sichtbares Fachwerk aus Holz
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Holz bzw. Kunststoff, tlw. Glaseinsätze
Fenster:	überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, im EG tlw. Außenrollläden aus Kunststoff, Treppenhaus Festverglasung
Besondere Bauteile:	Dachterrassen
Hinweis:	Der Sandsteinbalkon an der Südostfassade befindet sich räumlich auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 4, Kirchgraben 7!

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, 4 befestigte Pkw-Stellplätze.

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die Bebauung steht dem äußeren Anschein nach vollständig leer und befindet sich in unterdurchschnittlichem, mangelhaftem Zustand. An diversen Stellen sind Schäden und Mängel aufgrund von Alterung, vernachlässigter laufender Instandhaltung sowie nicht fertig gestellter Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorhanden. Die Dacheindeckung ist vermutlich partiell undicht. Verdeckte, zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht sichtbare Schäden und Mängel, hier insbesondere am Fachwerk und den Holzbalkendecken, sind nicht auszuschließen.

Nach allen der Unterzeichnerin bekannt gewordenen Sachverhalte ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude im Innenbereich weitestgehend im Rohbauzustand befindet.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Da der Unterzeichnerin keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird für die Bewertung unterstellt, dass seit etwa 6 Jahren keine wesentlichen Baumaßnahmen mehr ausgeführt worden sind und erheblicher **Fertigstellungsbedarf** besteht.

Davon ausgehend, erfolgt die nachstehende Bewertung fiktiv nach Fertigstellung der Ausbaurbeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz sowie der geschätzten Fertigstellungskosten.

Die aufzuwendenden Kosten einschließlich Baunebenkosten werden überschlägig wie folgt geschätzt:

ca. 257 m ² WF/NF	x	1.600 EUR/m ² ¹⁾	=	411.200 EUR	mittlerer Ausbaustandard unterstellt
Instandsetzung/Schäden Fassadenbereich			+	<u>20.000 EUR</u>	
				431.200 EUR	
			rd.	<u>430.000 EUR</u>	

¹⁾ In Anlehnung an die in *Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kapitel 3.02.2* veröffentlichten Pauschalsätze in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrastermethode.

Gebäudeart	Modernisierungspunkte	Pauschalsätze für Modernisierungskosten
Ein-/Zweifamilienhäuser	13 bis 20	785 bis 1.210 EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche
Mehrfamilienhäuser	13 bis 20	905 bis 1.330 EUR/m ² Wohn-/Nutzfläche

14 Modernisierungspunkte ²⁾ Ansatz i. M. 906,00 EUR/m² WF Kostenstand 2010, inkl. 14% BNK
906,00 EUR/m² WF x 178,3% ³⁾ = 1.615,40 EUR/m² rd. **1.600,00 EUR/m²**

²⁾ Die noch auszuführenden Modernisierungsmaßnahmen entsprechen 14 Modernisierungspunkten gemäß *ImmoWertV, Anlage 2* (4 P. Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung, 2 P. Modernisierung Leitungssysteme, 2 P. Modernisierung der Heizungsanlage, 2 P. Modernisierung Bäder, 2 P. Modernisierung Innenausbau, 2 P. wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung)

Fenster und Außentüren sind vor etwa 6 Jahren ausgetauscht worden (kein Ansatz bei den Kosten).

³⁾ Baupreisindex Stand August/2023 lt. Statistischem Bundesamt Deutschland

Hinweis: Im Kontext dieses Verkehrswertgutachtens sind die Kosten zur Beseitigung von Schäden und Mängeln nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbarem Ausmaß, unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungswerte schätzbar. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Bei derartigen Objekten ist erfahrungsgemäß auch ein Käuferpotenzial vorhanden, bei denen das Eigennutzungsinteresse im Vordergrund steht und deren Kaufentscheidung nicht vom Renditegedanken bestimmt wird.

Deshalb wird der **Sachwert** unter Würdigung seiner Aussagekraft stützend zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim zum Stichtag **01.01.2023** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **150,00 EUR/m²** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Tiefe	=	50 m

4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. 3 **299 m²** Gebäude- und Freifläche

Anpassungen hinsichtlich Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **150,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$299 \text{ m}^2 \quad \times \quad 150,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 44.850 \text{ EUR}$$

Bodenwert Flurstück Nr. 3 rd. **45.000 EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wird überschlägig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und Flächenberechnungen ermittelt. Terrassen sind zur Hälfte in die Berechnung eingeflossen. **Die tatsächliche Bauausführung weicht von den Genehmigungszeichnungen ab!** Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten waren nicht möglich. Die Wohn-/Nutzflächenangabe ist deshalb ausschließlich im Kontext dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäudegliederung lt. Baugenehmigung vom 12.12.2012			Wohnfläche	Nutzfläche
EG	Einlieger-WE	1 Zi., Küche, DU/WC	ca. 32,00 m²	ca. 13,00 m²
	Büro	1 Zi., DU/WC, Vorraum		
	Sonstiges	2 Kellerräume, Treppenhaus, Flur		
OG	Wohnung 1	3 Zi., Küche, Ankleide, Bad/WC, DU/WC, Abst.	ca. 124,00 m²	
DG/Spb.	Wohnung 2	1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abst., Galerie, Flur	ca. 88,00 m²	
Summe Wohnfläche EG, OG, DG, Spitzboden			ca. <u>244,00 m²</u>	ca. <u>13,00 m²</u>

Rohhertrag

Gemäß Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über „www.on-geo.de“) in der Zeit von April 2023 bis September 2023 ist die Gemeinde **Neidenstein** durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. Die Angebotssituation stellt sich gemäß v. g. Auswertung im Hinblick auf die Nettokaltmiete wie folgt dar:

Postleitzahlgebiet 74933 Neidenstein

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	6,95 – 9,26 EUR/m ² (4)	8,14 EUR/m²
<= 30 m ²	-	-
> 30 – 60 m ²	-	-
> 60 – 90 m ²	- (1)	7,94 EUR/m²
> 90 – 120 m ²	- (1)	8,42 EUR/m²
> 120 m ²	6,95 – 9,26 EUR/m ² (2)	8,11 EUR/m²

Die durchschnittliche Angebotsmiete in **Neidenstein** liegt bei **8,37 EUR/m²**.

Rhein-Neckar-Kreis

Wohnfläche	Angebotsmiete (Angebote)	Ø Angebote
Alle Mietangebote	7,75 – 15,63 EUR/m ² (3.690)	11,18 EUR/m²
<= 30 m ²	9,50 – 25,00 EUR/m ² (118)	15,66 EUR/m²
> 30 – 60 m ²	8,29 – 16,28 EUR/m ² (987)	11,51 EUR/m²
> 60 – 90 m ²	7,76 – 14,68 EUR/m ² (1.390)	10,84 EUR/m²
> 90 – 120 m ²	7,63 – 15,00 EUR/m ² (714)	11,01 EUR/m²
> 120 m ²	7,14 – 14,80 EUR/m ² (481)	10,63 EUR/m²

Die durchschnittliche Angebotsmiete im **Rhein-Neckar-Kreis** liegt bei **11,27 EUR/m²**.

Bei den v. g. Mietangaben handelt es sich um reine Angebotsmieten, die tatsächlichen Abschlussmieten weichen erfahrungsgemäß hiervon ab.

Unter Berücksichtigung von Wohnlage, Bauweise und unterstellter Ausstattung wird eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete nach Fertigstellung von durchschnittlich **8,00 EUR/m²** Wohn-/Nutzfläche als ortsüblich und angemessen beurteilt. Die Nutzung der Stellplatzflächen im Freien ist in vorgenanntem Mietansatz enthalten.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,50 EUR/m²** Wohn-/Nutzfläche auszugehen.

Die **Verwaltungskosten** werden mit jährlich **344,00 EUR/Einheit** als angemessen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen – nach Fertigstellung - gemäß Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte unterstellt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	2
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	20	16

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

- 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

16 Punkte = überwiegend modernisiert (nach Fertigstellung)

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Wohnhaus	80 Jahre	>100 Jahre	0 Jahre	50 Jahre	1993

¹⁾ Baujahr etwa 1720 → Alter > 100 Jahre

²⁾ GND 80 Jahre - fiktives Alter > 100 Jahre → RND 0 Jahre

³⁾ 16 Punkte = überwiegend modernisiert → modifizierte RND nach Fertigstellung **50 Jahre**, fiktives Baujahr **1993**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Folgende Abschläge sind vorzunehmen:

Fertigstellung Instandsetzung/Modernisierung Wohnhaus	430.000 EUR	vgl. Pkt. 3.5
10 % für Unvorhergesehenes + Mietausfall bis Fertigstellung	43.000 EUR	
Umplanung/Genehmigungen/Änderungen etc.	<u>20.000 EUR</u>	vgl. Pkt. 2.5.5
Summe Abschläge	493.000 EUR	rd. <u>490.000 EUR</u>

4.3.3 Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche	257,00 m ²			
Nettokaltmiete	8,00 EUR/m ² WF			
Bewirtschaftungskosten	rd. 22 %			
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre			
Bodenwert	45.000 EUR			
Liegenschaftszinssatz	2,6 %			
Jahresrohertrag	257,00 m ²	x	8,00 EUR/m ²	x 12 Monate = 24.672 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.				
• Mietausfallwagnis 2 %			493 EUR	
• Verwaltung 344 EUR/Einheit x 4 Einheiten			1.376 EUR	
• Instandhaltungskosten				
257,00 m ² x 13,50 EUR/m ² WF/NF			<u>3.470 EUR</u>	
insgesamt rd. 22 %			5.339 EUR	- <u>5.339 EUR</u>
Jahresreinertrag				= 19.333 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
• Bodenwert 45.000 EUR				
• Liegenschaftszinssatz 2,6 %				
45.000 EUR x 2,6 %				- <u>1.170 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				= 18.163 EUR
Barwertfaktor RND 50 J. / 2,6 % = 27,80				x <u>27,80</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 504.931 EUR
Bodenwert				+ <u>45.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				= 549.931 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				- <u>490.000 EUR</u>
Ertragswert				= 59.931 EUR
Ertragswert gerundet				rd. <u>60.000 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert 549.931 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.140 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche (ca. 257,00 m²) sowie dem rd. 22,28-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (24.679 EUR).

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

4.4.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und Berechnungen Stand 07/2012 in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnhaus

Erdgeschoss	117,00 m ²	8,70 x 11,35 + 5,18 x 3,52
Obergeschoss	149,00 m ²	8,70 x 11,35 + 5,18 x 3,52 + 2,05 x 3,62 + Anbau 4,34 + 4,50 + (2,31 x 4,50) x 0,5
Dachgeschoss	98,00 m ²	8,80 x 11,10
Spitzboden	<u>44,00 m²</u>	4,00 x 11,10
Summe	408,00 m ²	

BGF Wohnhaus ca. 408,00 m²

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Typ 1.31 Einfamilienhaus, freistehend, EG, OG, DG voll ausgebaut

Kostenkennwert gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardstufe rd. 3,0 nach Fertigstellung unterstellt		920,00 EUR/m² BGF
Abschlag 10% wg. Kellerräumen	-	<u>92,00 EUR/m²</u>
		828,00 EUR/m ²
Korrekturfaktor freistehendes 2 FH	x	1,05
Regionalfaktor lt. ImmoWertV *)	x	1,00
		<u>869,40 EUR/m² BGF</u>

*) Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird mit **1,00** festgesetzt, da vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim bisher kein Regionalfaktor veröffentlicht wurde.

Ansatz Normalherstellungskosten 2010 rd. **870,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile (Dachterrassen) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **10.000 EUR** berücksichtigt.

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand August/2023) **178,3 %**.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **3 %** des Gebäudezeitwertes.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird analog der Ertragswertberechnung nach Fertigstellung mit **50 Jahren** festgesetzt (fiktives Baujahr 1993).

Erläuterung siehe Ertragswertermittlung Pkt. 4.3.2.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich wie folgt:

RND/GND von 50/80 Jahre = $(80 - 50) / 80 \times 100 = 37,50 \% \rightarrow$ rd. **38,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen Schäden, Mängeln und Fertigstellungsbedarf an den baulichen Anlagen mit pauschal **490.000 EUR** (siehe Ertragswertermittlung).

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (SWF) wird in Anlehnung an die vom zuständigen **Gemeinsamen Gutachterausschuss Sinsheim** im **Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021** für mit **Ein- und Zweifamilienwohnhäusern** bebaute Grundstücke (niedrigpreisige Wohnlage, Bodenrichtwertniveau 100 - 199 EUR/m², Kauffälle 2019/2020, Datensätze 103, Ø Grundstücksgröße 595 m², Ø Bodenwert 140 EUR/m², Ø RND 45 Jahre, Ø Standardstufe 2,7, Ø Bruttogrundfläche 340 m², Ø Wohnfläche 165 m², Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis 28%, Ø vorläufiger Sachwert 290.000 EUR, Ø **Sachwertfaktor 1,15**, Standardabweichung Sachwertfaktor ± 0,19) zum Stichtag **01.01.2020** veröffentlichten Daten abgeleitet.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,20** gewählt.

4.4.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand August/2023 Bundesgebiet	178,3 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche (BGF)	408,00 m ²
Baujahr	fiktives Baujahr <u>nach Fertigstellung</u> 1993
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	870,00 EUR/m ² BGF
Bodenwert	45.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Wohnhaus 408,00 m² x 870,00 EUR/m² = 354.960 EUR

Neubauwert am Stichtag: 354.960 EUR x 178,3 % = 632.894 EUR

Gesamtlebensdauer rd. 80 Jahre, RND 50 Jahre

Alterswertminderungsfaktor ‚linear‘ rd. 38 %

632.894 EUR x 38 % = 240.500 EUR - 240.500 EUR

Bauwert Gebäude als anrechenbarer Zeitwert 392.394 EUR

Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 10.000 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **402.394 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 3 % des Gebäudezeitwertes:

402.394 EUR x 3 % = 12.072 EUR + 12.072 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 414.466 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **414.000 EUR**

Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

Wert der baulichen Anlagen 414.000 EUR

Bodenwert + 45.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 459.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,20

marktangepasster vorläufiger Sachwert 550.800 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 490.000 EUR

Sachwert = 60.800 EUR

Sachwert gerundet rd. **61.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 550.800 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.145 EUR/m² Wohnfläche (ca. 257,00 m²).

5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Ertragswert: **60.000 EUR**
Sachwert: **61.000 EUR**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Bei derartigen Objekten ist erfahrungsgemäß auch ein Käuferpotenzial vorhanden, bei denen das Eigennutzungsinteresse im Vordergrund steht und deren Kaufentscheidung nicht vom Renditegedanken bestimmt wird. Deshalb wird der **Sachwert** unter Würdigung seiner Aussagekraft stützend zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen. Der marktangepasste Sachwert bestätigt in vorliegendem Fall den Ertragswert.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 3, Kirchgraben 5, 74933 Neidenstein** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **16.11.2023** gerundet auf:

60.000,00 EUR

(i. W.: Sechzigtausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 10. Januar 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

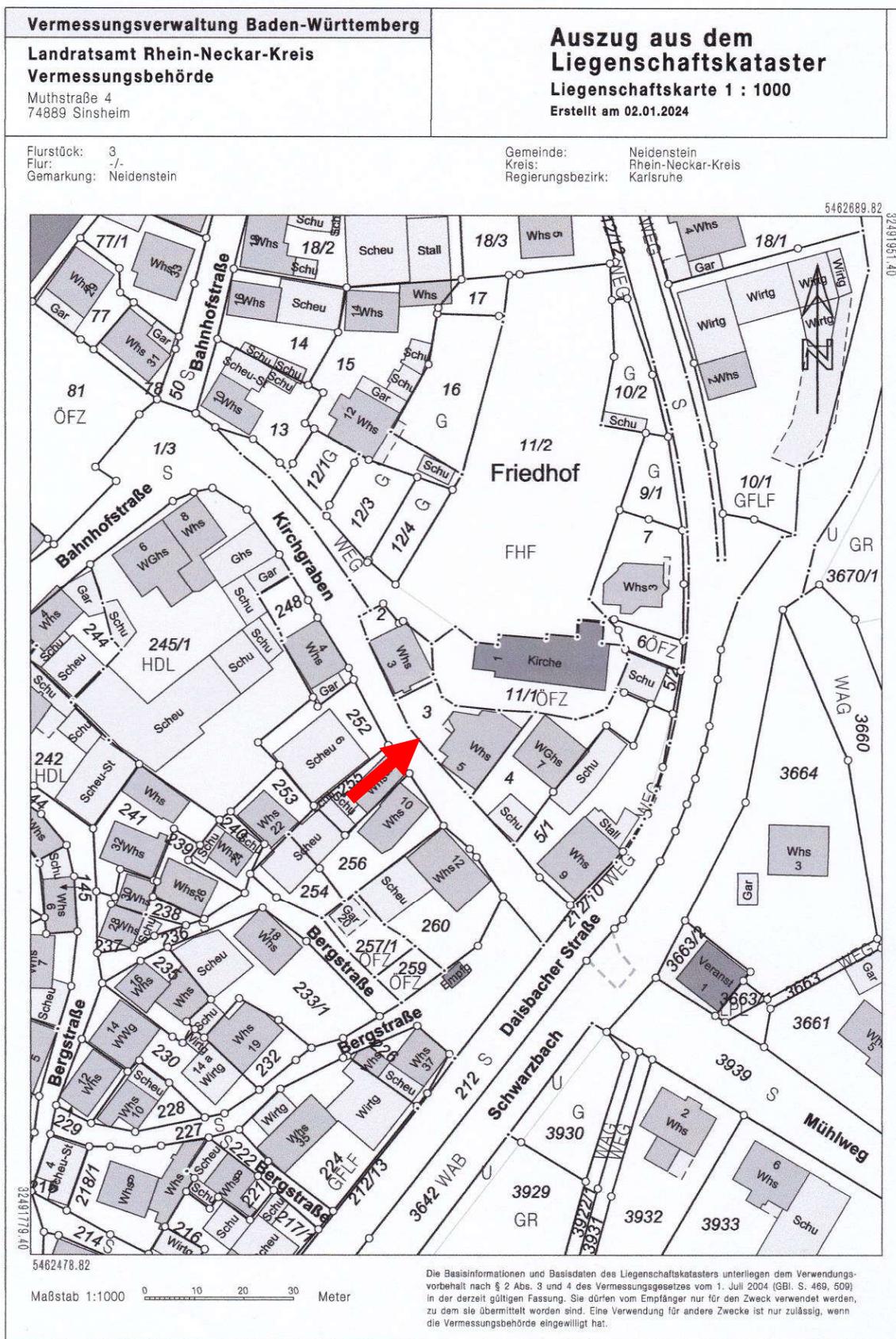
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

6.2 Verwendete Literatur

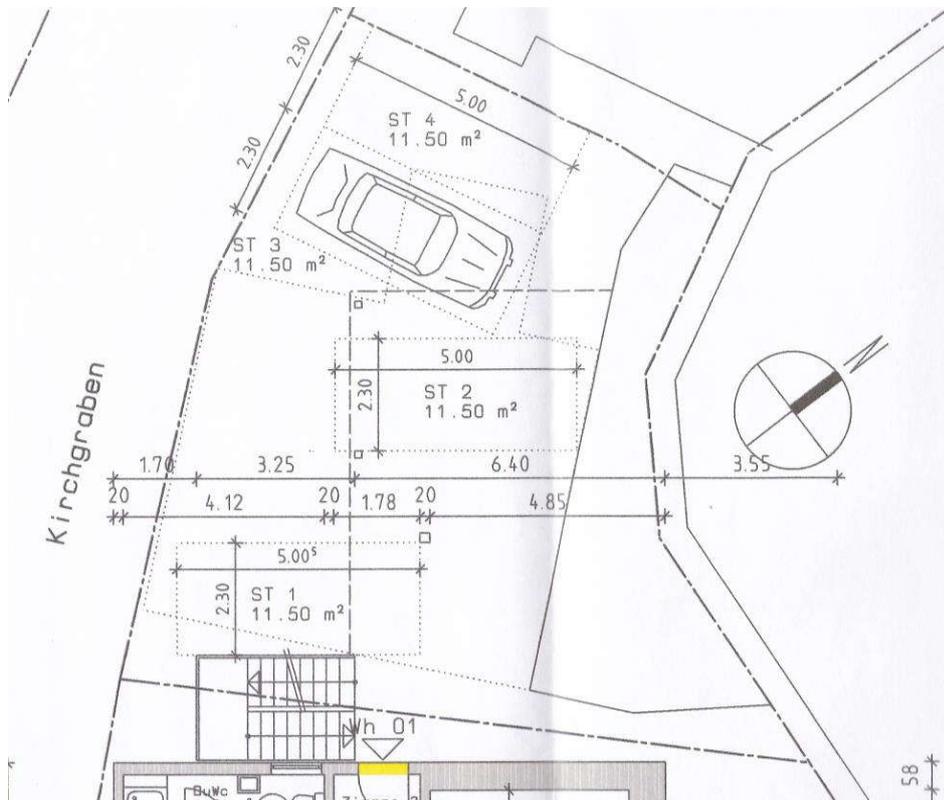
- Sprengnetter Immobilienbewertung
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

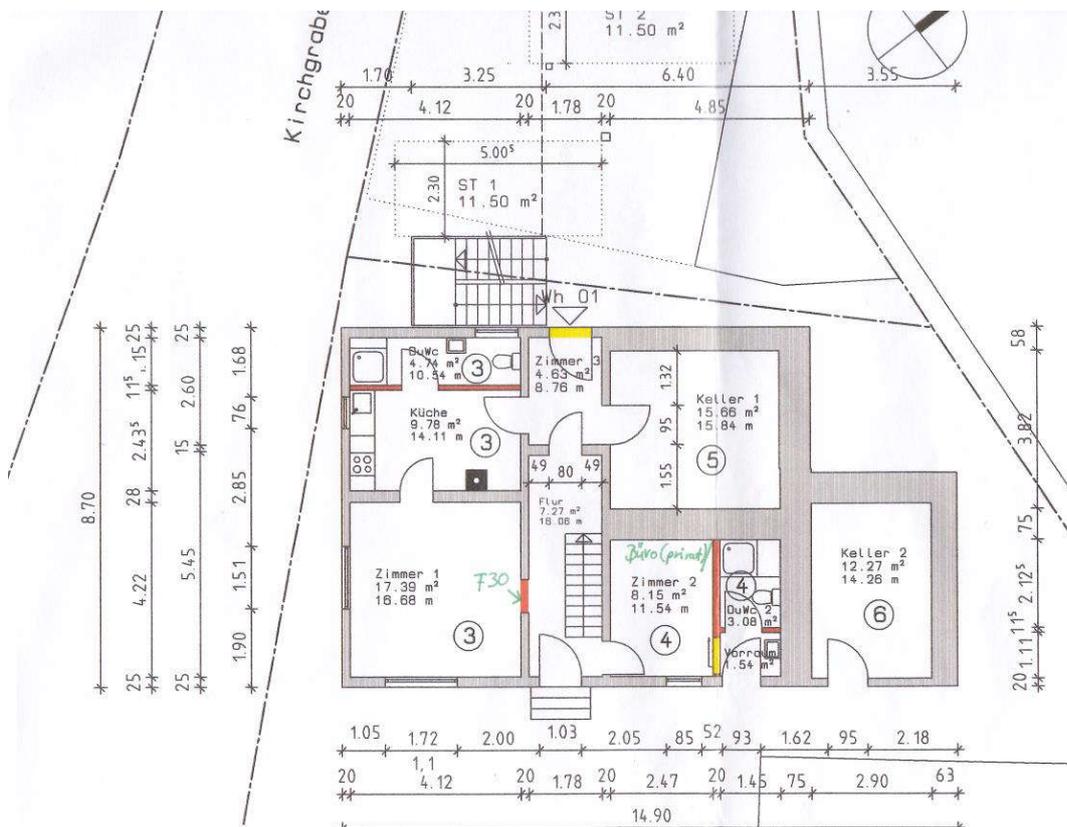


ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (nicht maßstäblich)
 Auszüge aus der Baugenehmigung vom 12.12.2012

Stellplätze



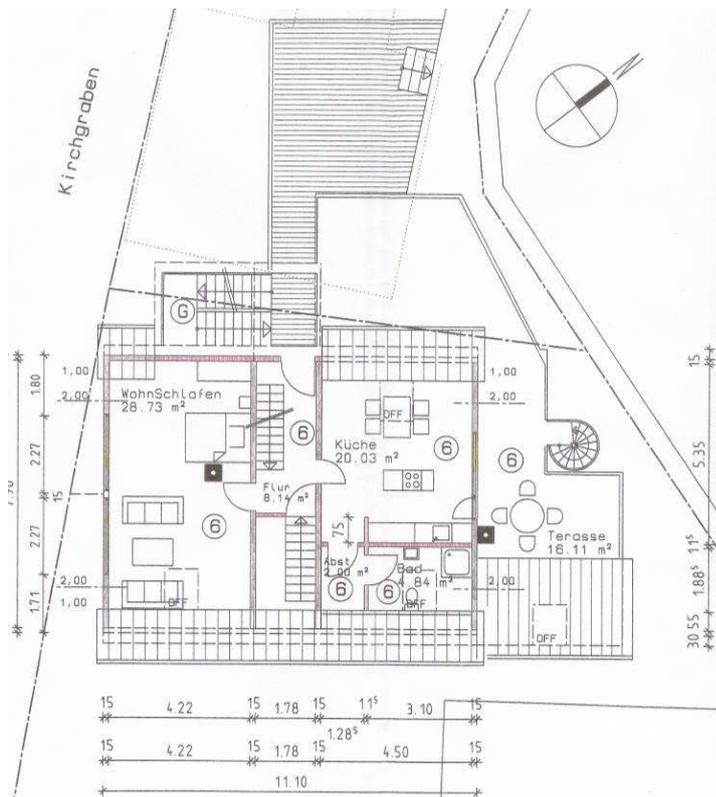
Grundriss Erdgeschoss



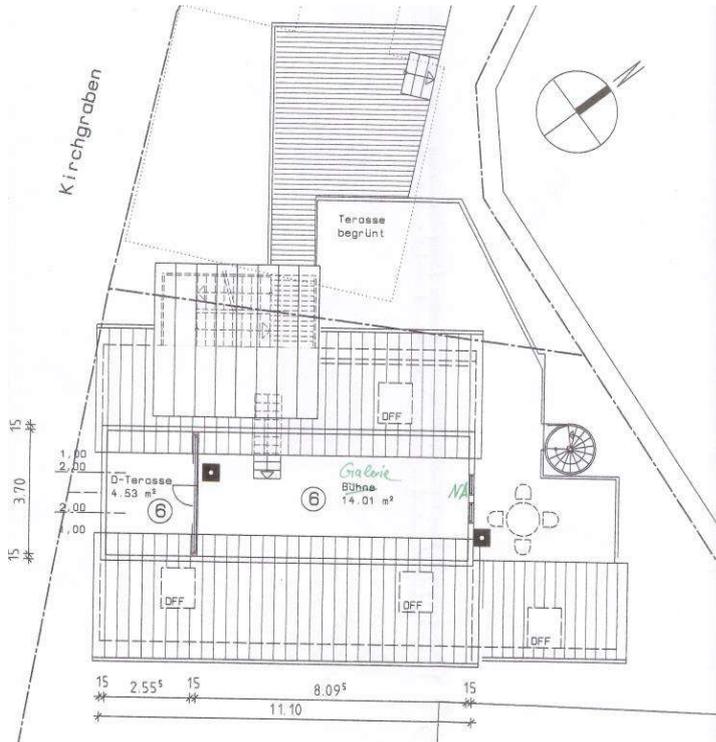
Grundriss Obergeschoss



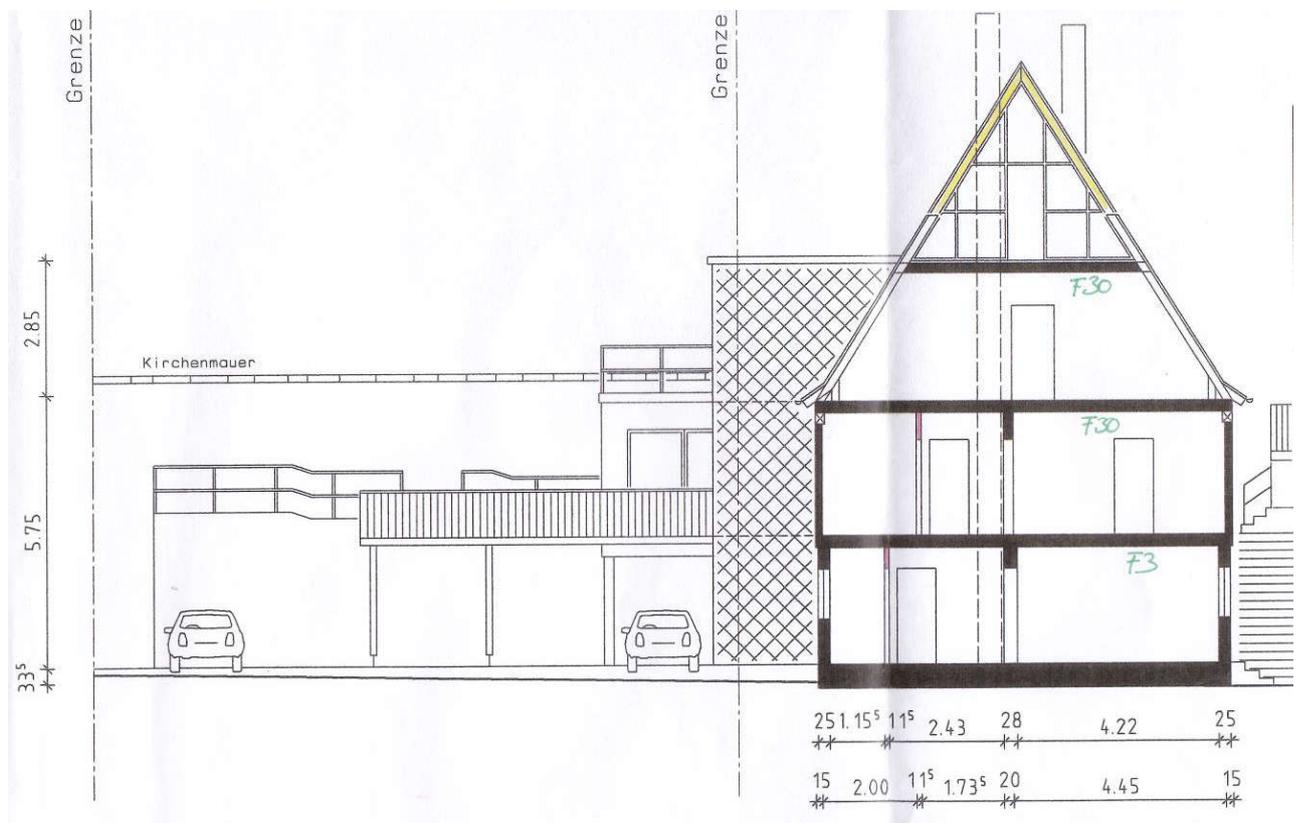
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden



Schnitt



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Nordwestansicht Wohnhaus Kirchgraben 5



Straßen- und Südostansicht Wohnhaus Kirchgraben 5

ANLAGE 3: AUSZÜGE AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS

Baulastenblatt Nr. 115

Baulastenverzeichnis von NEIDENSTEIN Gemarkung Neidenstein Grundstück Flurstück – Nummer 11/1 Straße – Gewann Kirchgraben Baulastenblatt Nr. 115	
Seite 1	
Bauherr: Baugrundstück: Neidenstein, Kirchgraben 7 Flurstück – Nr.: 3, 4 Bauantrag: An- und Umbau des Wohnhauses; Umbau und Nutzungsänderung der Scheune in eine Kreativwerkstatt	
<p>BAULASTEINTRAG</p> Die Evangelische Kirchengemeinde Neidenstein hat als Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 11/1 am 06.11.2012 zu Protokoll für sich und seine Rechtsnachfolger zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 3 und 4 die baurechtliche Verpflichtung übernommen, <p>a) ihr Grundstück in einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der nördlichen Außenwand des geplanten An- und Ausbau des Wohnhauses, Ausbau und Nutzungsänderung der Scheune auf dem Nachbargrundstück Nr. 3, 4, nicht zu überbauen und</p> <p>b) bei einer künftigen Bebauung ihres Grundstückes die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche, einzuhalten.</p>	
Eingetragen, 14.12.2012 auf Grund Mitteilung Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Baurechtsamt 40, Heidelberg, vom 12.12.2012 AZ 12022505/023 gez. Werner Halter	
<p>Beschluss:</p> 1. Vollzugsmitteilung an Baurechtsamt 2. Vermerk im Baulastenverzeichnis 3. Aufnahme im Baulastebuch AZ 632.42	Erledigungsvermerk 1-3, erl. 19.12.2012 gez. Werner Halter
<p><u>Änderungen und Löschungen</u></p>	

Baulastenblatt Nr. 116

Baulastenverzeichnis von NEIDENSTEIN Gemarkung Neidenstein Grundstück Flurstück – Nummer 4 Straße – Gewinn Kirchgraben Baulastenblatt Nr. 116	
Seite 1	
Bauherr: Baugrundstück: Neidenstein, Kirchgraben 7 Flurstück – Nr.: 3, 4 Bauantrag: An- und Umbau des Wohnhauses; Umbau und Nutzungsänderung der Scheune in eine Kreativwerkstatt	
<p>BAULASTEINTRAG</p> <p>hat als Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 4 am 11.10.2012 zu Protokoll für sich und seine Rechtsnachfolger zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 3 die baurechtliche Verpflichtung übernommen,</p> <p>➤ ihr Grundstück Flst. Nr. 4 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn es mit dem(n) Grundstück(en) Flst. Nr. 3 ein einheitliches Grundstück bilden würde.</p>	
Eingetragen, 14.12.2012 auf Grund Mitteilung Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Baurechtsamt 40, Heidelberg, vom 12.12.2012 AZ 12022505/022 gez. Werner Halter	
<p><u>Beschluss:</u></p> 1. Vollzugsmitteilung an Baurechtsamt 2. Vermerk im Baulastenverzeichnis 3. Aufnahme im Baulastebuch AZ 632.42	Erledigungsvermerk 1-3, erl. 19.12.2012 gez. Werner Halter
<p><u>Änderungen und Löschungen</u></p>	

Baulastenblatt Nr. 117

Baulastenverzeichnis von NEIDENSTEIN Gemarkung Neidenstein Grundstück Flurstück – Nummer 3 Straße – Gewinn Kirchgraben Baulastenblatt Nr. 117	
Seite 1	
Bauherr: [REDACTED] Baugrundstück: Neidenstein, Kirchgraben 7 Flurstück – Nr.: 3, 4 Bauantrag: An- und Umbau des Wohnhauses; Umbau und Nutzungsänderung der Scheune in eine Kreativwerkstatt	
<p>BAULASTEINTRAG</p> Die Gemeinde Neidenstein hat als Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 3 am 11.10.2012 zu Protokoll für sich und seine Rechtsnachfolger zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 4 die baurechtliche Verpflichtung übernommen, > ihr Grundstück Flst. Nr. 3 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu bebauen, wie wenn es mit dem(n) Grundstück(en) Flst. Nr. 4 ein einheitliches Grundstück bilden würde.	
Eingetragen, 14.12.2012 auf Grund Mitteilung Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Baurechtsamt 40, Heidelberg, vom 12.12.2012 AZ 12022505/021 gez. Werner Halter	
<p><u>Beschluss:</u></p> 1. Vollzugsmittteilung an Baurechtsamt 2. Vermerk im Baulastenverzeichnis 3. Aufnahme im Baulastebuch AZ 632.42	Erledigungsvermerk 1-3, erl. 19.12.2012 gez. Werner Halter
<p><u>Änderungen und Löschungen</u></p>	