

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!**

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
ALBERT-SCHWEITZER-STR. 3 76530 BADEN-BADEN FON: 07221-172 19 FAX: 07221-172 20

GAZ-24-3-09

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück

Im Wiesengrund 16 in 76596 Forbach



Gemarkung Bernersbach

Auftraggeber Amtsgericht Rastatt
Az.: 2 K 28/24

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**
- **Wohnfläche ca. 199 m²**
- **angebaute Doppelgarage**
- **Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden**

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 ermittelt mit rd.

460.000 €

Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, davon eine Fertigung für meine Akten

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	xxxxx xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 2 K 28/24 Herrenstr. 18 76437 Rastatt
Bewertungsgegenstand	Flst.Nr. 4364, Gebäude- und Freifläche Im Wiesengrund 16 in 76596 Forbach-Bermersbach
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Grundbuch	Grundbuch von Bermersbach Nr. 755
Bewertungsstichtag	02.10.2024 (Tag der Besichtigung)
Baujahr	Wohnhaus mit Garage ca.1994 Garagenerweiterung um 2018
Grundstücksgröße	624 m ²
Wohnfläche	Hauptwohnung ca. 154 m ² Einliegerwohnung ca. 45 m ² , zusammen ca. 199 m ²
Verkehrswert	460.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Energieausweis	Liegt nicht vor
Mietbindung	Nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nicht bekannt
Behördliche Beschränkungen	Nicht bekannt

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.	Grundlagen	4
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Ortstermin	7
4.	Gebäudebeschreibung	7
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung	8
4.3	Außenanlage	9
4.4	Zustand des Bewertungsobjekts	9
5.	Verkehrswertermittlung	11
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	11
5.2	Bodenwertermittlung	13
5.3	Sachwertermittlung	14
5.3.1	Differenzierte Sachwertermittlung	17
5.3.2	Erläuterungen	18
5.4	Vergleichswertermittlung	25
5.4.1	Vergleichswert	27
5.5	Verkehrswert	28
5.6	Urheberschutz, Haftung	29
6.	Anlagen	30
6.1	Rechtsgrundlagen	30
6.2	Literatur	31
6.3	Verwendete Software	31
6.4	Weitere Anlagen	31
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	32
	Katasterplan	33
	Grundrisse, Schnitt	34
	Fotos	36

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Im Wiesengrund 16, 76596 Forbach-Bermersbach
Grundbuch	Grundbuch von Bermersbach, Nr. 755
Eigentümer	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt, Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	16.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	02.10.2024 (Tag des Ortstermins)
Tag der Ortsbesichtigung	02.10.2024
Bewertungsobjekt	Massiv errichtetes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im UG und ausgebautem Dachgeschoss sowie angebauter Doppelgarage.

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	- Grundbuchauszug vom 25.04.2024
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	- Katasterplan M 1: 1.000 - Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - Stadtplan und regionale Übersichtskarte - Auskünfte zu Baulasten und Denkmalschutz - Bodenrichtwertkarte 2023, eine durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Gaggenau erstellte Preisübersicht für Bauland, zum Stichtag 01.01.2023 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses - Planunterlagen des Hauses

3. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Lage, der Umgebung, des Objektes und der baulichen Eigenschaften dienen der allgemein üblichen Darstellung zur Verkehrswertermittlung. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen.

3.1 Lage

Ort	Gemeinde Forbach, ca. 4.600 Einwohner, davon in Bermersbach ca. 780 Einwohner
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt

Großräumige Lage	Forbach liegt in Mittelbaden im Murgtal, südöstlich vom Oberzentrum Karlsruhe (ca. 45 km entfernt). Die Entfernung nach Rastatt beträgt ca. 30 km, nach Baden-Baden ca. 18 km
Verkehrslage überörtlich	Der nächstgelegene Autobahnanschluss A5 bei Rastatt liegt ca. 26 km entfernt.
innerörtlich	Der Ortsteil Bermersbach liegt nordwestlich von Forbach in einem Seitental des Murgtals und an einer sehr kurvenreichen und abschnittsweise engen Verbindungsstraße nach Baden-Baden. Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Siedlungsbereich von Bermersbach an einem steilen Nordosthang. Die Entfernung zum Zentrum von Forbach beträgt ca. 2,5 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle (Verbindung nach Forbach) ist ca. 500 m entfernt, die nächste Stadtbahnhaltestelle in Forbach ca. 2,7 km. Zum Bahnhof Rastatt (Anschluss Rheinschiene) ca. 30 km, ein ICE-Anschluss findet sich in Karlsruhe oder Baden-Baden. Zum Flugplatz Baden-Airpark ca. 33 km
Wohnlage	Ortsrandlage in einem kleinen Neubaugebiet aus den frühen 1990er Jahren, keine Geschäftslage. Ein Kindergarten ist in Bermersbach vorhanden, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- und Hauptschule sind in Forbach zu finden.
Art der Bebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, meist in eingeschossiger Bauweise
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnten keine Immissionen festgestellt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die bei Motorradfahren beliebte kurvenreiche Verbindungsstraße nach Baden-Baden an Sommerwochenenden deutlich hörbar ist.
Topographie	Das Grundstück liegt an einem stark geneigten Nordosthang.

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße	624 m ² (gem. Grundbuchauszug)
Gestalt und Form	Fast trapezförmiges Grundstück, gut nutzbar, siehe Lageplan.
Straßenfront	Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 44 m an die Straße „Im Wiesengrund“.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.
Altlasten	Laut Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt vom 12.08.2014 ist das Bewer-

tungsgrundstück nicht als alllastenverdächtige Fläche gekennzeichnet.

3.3 Erschließung

Straße	Die Straße „Im Wiesengrund“ ist eine Anliegerstraße (Sackgasse), im Bereich des Bewertungsobjekts mit einseitigem Gehweg und (eingeschränkt) öffentlichen Parkmöglichkeiten.
Versorgung	Strom, Telefon, Wasser, Abwasser
Grenzverhältnisse	Das Wohnhaus ist freistehend
Erschließungsbeitrag	Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge vor. Es wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	Im Bestandsverzeichnis (mit dem Eigentum verbundene Rechte) des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 das Bewertungsobjekt eingetragen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Lt. vorliegendem unbeglaubigtem Grundbuchauszug finden sich in der Abteilung 2 folgende Eintragungen <i><u>Lfd. Nr. 2:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 18.04.2024 (2 K 28/24). Eingetragen (ACH007/933/2024) am 25.04.2024.</i>
Mietvertragliche Bindungen	Nicht bekannt
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Nicht bekannt
Baulastenverzeichnis	Keine Eintragung bekannt
Bodenordnungsverfahren	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	Aufgrund des Baualters und der Bauweise wird unterstellt, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Vom zuständigen Bauamt wurde die Kopie der Baugenehmigung zum Neubau des Wohnhauses von 1994 sowie des

Bauantrags zur Erweiterung der Garage etc. von 2018 überlassen. Der in diesem Bauantrag dargestellte Zuschnitt des Hauses (außer der Größe der nicht wie im Plan realisierten Terrassenüberdachung) wurde dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf den Wiesen“ von 1987. Darin sind die Nutzung, die Grundstücksausnutzung sowie die Geschosigkeit geregelt.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.7 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 23.07.2024 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 15.08.2024 eingeladen. Dieser Termin konnte von Seiten der Eigentümer nicht wahrgenommen werden.

Mit Schreiben vom 06.08.2024 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 26.08.2024 eingeladen. Auch dieser Termin konnte von Seiten der Eigentümer nicht wahrgenommen werden.

Mit Schreiben vom 23.08.2024 wurden die Beteiligten wiederum zur Ortsbesichtigung am 02.09.2024 eingeladen. Dieser Termin wurde nach Absprache mit dem Amtsgericht Rastatt auf den 06.09.2024 und nochmals auf den 10.09.2024 verschoben. Beide Termine konnten von Seiten der Eigentümer nicht wahrgenommen werden.

Mit Schreiben vom 10.09.2024 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 02.10.2024 um 10:00 Uhr eingeladen. Da auch dieser Termin von den Eigentümern nicht wahrgenommen werden konnte, wurde eine (vom Amtsgericht angekündigte) Außenbesichtigung durchgeführt.

Der Termin endete um 10:15 Uhr. Besichtigt wurden die aus Fußgängersicht erkennbaren Fassaden der Gebäude.

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Grunddaten

Art des Gebäudes	Massiv errichtetes, vollständig unterkellertes, eineinhalbgeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Doppelgarage angebaut.
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 4364 624 m ²
Aufteilung	UG: Wohnung ca. 45 m ² , Garage, Technik, Abstellraum (zu EG gehörig), 10 m ² EG: Wohnen, Küche, WC, Hauswirtschaftsraum, Terrasse, ca. 91 m ² OG: Schlafräume, Bad, ca. 53 m ² Hauptwohnung gesamt ca. 154 m ² zusammen ca. 199 m ² Wohnfläche. Hinweis: Die Wohnflächen wurden auf Basis des Bauantrags von 2018 zusammengestellt.
Baujahr	Wohnhaus ca. 1994 Garagenerweiterung und Umbauten im Haus ca. 2018
Modernisierungen	Nicht bekannt
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 297 m ² Haus, ca. 53 m ² Garage

4.2 Ausführung und Ausstattung

Orientierung	Zugang von Nordwesten, zur Einliegerwohnung im UG von Nordosten. Die Terrasse befindet sich auf dem Dach der Garage Richtung Südosten
Konstruktion	Massivbau
Fundamente und Kelleraußenwände	Mauerwerk, Beton
Außenwände	Mauerwerk, verklindert

Innenwände	Mauerwerkswände, verputzt
Geschossdecken	Massivdecken
Dachform	Krüppelwalmdach mit Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Rollläden
Heizung	Zentralheizung
Besondere Bauteile	Überdachung der Terrasse
Garage	Flachdach, Sektionaltor

Wohnungsbeschreibung

Hinweis: Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Angaben zur Innenausstattung sind somit nicht möglich. Es wird daher hilfsweise von einem baujahrestypischen mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

4.3 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zugang und Zufahrt
Gartengestaltung	Vorgarten mit Sträuchern. Rasen mit Sträuchern und Hangbefestigung aus Findlingen.
Zustand	Die Gartenanlage ist insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Gut nutzbare Grundrissanordnung. Gute Raumgrößen. Keine innenliegenden Räume. In der Einliegerwohnung im Untergeschoss ist das Wohnzimmer Durchgangszimmer für Schlafzimmer und Bad. Der Zugang zum Haupteingang ist sehr steil.
Barrierefreiheit	Der Zugang zum Haus entspricht nicht den Regeln für Barrierefreiheit.
Belichtung, Besonnung	Allseitig Fenster. Nach Plan ausreichende Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.

Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baualters- und baukonstruktionsbedingt und unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands ist mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch zu rechnen.
Bauschäden /-mängel	Bei der Außenbesichtigung waren keine Bauschäden oder Baumängel erkennbar.
Modernisierungszustand	Von außen ist kein Modernisierungsanstau zu erkennen. Über den inneren Zustand ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage möglich.
Allgemeinbeurteilung	Das Bewertungsgrundstück liegt im etwas abseits liegenden Ortsteil Bermersbach am Ortsrand. Das Gebäude ist als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung gut nutzbar, Raumgrößen und Raumzuordnungen entsprechen den zeitgemäßen Anforderungen und Wohnvorstellungen. Insgesamt ist daher unter Berücksichtigung der Wohnlage und der aktuell eher schleppenden Marktlage bei Immobilienverkäufen mit einer schwierigen Vermarktung auf eher schwachem Preisniveau zu rechnen.

Von Immobilienprofi.com bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

5. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück
Flst.Nr. 4364, Im Wiesengrund 16 in 76596 Forbach

Gemarkung Bermersbach

Wertermittlungsstichtag 02.10.2024

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Nach der Definition des Gesetzes wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

Bei dem Anwesen Im Wiesengrund 16 handelt es sich im derzeitigen Zustand und tatsächlicher Nutzung um ein Einfamilienhaus. Objekte dieser Art werden in der Regel unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt nach den Herstellungskosten beurteilt. Der Verkehrswert ist daher vorrangig nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebs-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Da in der bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) eine ausreichende Anzahl von ausgewerteten vergleichbaren Objekten registriert sind, die hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt im Wesentlichen vergleichbar sind, wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zusätzlich und unterstützend zum Sachwertverfahren nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Eine Ertragswertermittlung erfolgt nicht, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für derartige Objekte mangels Daten nicht vorliegt. Objekte dieser Art werden üblicherweise vom Eigentümer zu Wohnzwecken selbst genutzt. Beim Erwerb solcher Objekte steht die Renditeüberlegung nicht im Vordergrund bzw. spielt bei der Kaufentscheidung in der Regel eine untergeordnete Rolle.

Von Immobilienpool. GmbH
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

5.1 Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Aus Mangel an Vergleichswerten können auch geeignete Bodenrichtwerte als mittelbarer Preisvergleich herangezogen werden.

Geeignet sind Bodenrichtwerte, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage, des Entwicklungszustandes, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl GFZ, der Erschließungssituation, des beitragsrechtlichen Zustandes und des vorherrschenden Grundstücksgehaltes hinreichend definiert sind.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Gaggenau zum Stichtag 01.01.2023, herangezogen. Der Wert wurde dem Internetportal der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuesse-bw.de) entnommen.

Demnach beträgt der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone „Auf den Wiesen“ zu diesem Zeitpunkt 110 €/m².

Weitere Definitionen: Durchschnittliche Grundstücksgröße 640 m²

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf ein erschlossenes Baugrundstück im unbebauten Zustand. Ein sog. „Bebauungsabschlag“ wird aber nicht vorgenommen, da die ggf. vom zuständigen Gutachterausschuss und die in der einschlägigen Literatur abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren ebenfalls ohne Bebauungsabschlag ermittelt werden (Modelltreue).

Eine Bodenwertentwicklung seit dem 01.01.2023 (110 €/m²) bis zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 wird wegen der allgemein sinkenden Nachfrage nach Immobilien nicht berücksichtigt.

Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken werden die Wertab- oder -zuschläge mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berechnet (siehe Wertermittlungsrichtlinien 2006, Kap. 2.3.4).

Da hierzu keine weiteren Definitionen des Bodenrichtwerts vorliegen und wertbeeinflussende Abweichungen auch nicht erkennbar sind, werden keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	110 €/m ²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			110 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2023	02.10.2024	1,0
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			110 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts		624 m² x 110 €/m²	rd. 68.600 €

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

5.3.1 Differenzierte Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	846 €/m ² BGF	485 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	297 m ²	51 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	50.000 €	0 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	301.262 €	24.735 €
Baupreisindex (BPI) 02.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	554.322 €	45.512 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	42 Jahre
• prozentual		35,0 %	30,0 %
• Faktor	x	0,65	0,700
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	360.309 €	31.859 €

Gebäudesachwerte insgesamt	=	392.168 €
Sachwert der Außenanlagen	+	27.452 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	419.620 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (1)	+	68.600 €
vorläufiger Sachwert	=	488.220 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	463.809 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (2)	-	10.000 €
Sachwert	=	rd. 454.000 €

(1) Siehe Bodenwertermittlung

(2) Siehe Seite 24

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden an Hand den vorhandenen Planunterlagen entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	26,8 %	73,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Gebäudeart: KG, EG, ausgebautes DG,

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	26,8	194,30
3	835,00	73,2	611,22
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			805,22
gewogener Standard = 2,7			

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

gewogene, standardbezogenen NHK 2010	805,52 €/m ² BGF
Korrekturfaktor (Anl. 4 zu §12 ImmoWertV)	
- Zweifamilienhaus	x 1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	rd. 846 €/m ² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 5,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 Garage rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt,

wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauseinschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Zuschlag Ausbau des UG (ELW) 45 m ² x 1.000 €/m ²	45.000 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung	5.000 €
Summe	50.000 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegt.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen

wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das um 1994 errichtete Gebäude wurde gemäß Bauantrag im Jahr 2018 intern etwas umgebaut und vermutlich in diesem Zusammenhang auch modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nur geringfügig modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1994 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads „nur geringfügig modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 52 Jahren und ein fiktives Baujahr 1996.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Das um 1994 errichtete Gebäude wurde um 2018 erweitert. Hieraus ergibt sich in einem ersten Schritt das fiktive gemittelte Baujahr 2006.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2006 = 18 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 18 Jahre =) 42 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren und ein fiktives Baujahr 2006.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Hier ist auch der Schuppenanbau auf der Gebäuderückseite berücksichtigt.

Außenanlagen zum Zeitwert	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7% der Gebäudesachwerte	27.452 €

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der vag. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden aktuell keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der Gutachterausschuss der Stadt Baden-Baden hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren veröffentlicht. Demnach beträgt dieser 1,08 in einfachen Wohnlagen (Lageklasse 5 – 6) und einem vorläufigen Sachwert von ca. 475.000 €.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Bühl hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren veröffentlicht. Demnach beträgt dieser ca. 1,02 bei einem Bodenrichtwert von weniger als 350 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 475.000 €.

Eine Unterscheidung nach städtischen oder ländlichen Lagen wird hier nicht vorgenommen.

Anders im Marktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Achern. Hier liegt der Sachwertfaktor bei 1,03 für die ländlichen Bereiche, einem Bodenrichtwert von 150 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 475.000 €.

Zu beachten ist, dass es in Baden-Baden Bodenrichtwerte von 110 €/m² nicht gibt (in Schmalbach an der Straße nach Bermersbach beträgt der Bodenrichtwert 170 €/m²) und die Tabellen von Bühl und Achern jeweils die Mittelwerte von niedrigen Bodenwertniveaus (100 – 200 €/m²) darstellen.

Unter Berücksichtigung der somit erkennbar deutlich schlechteren Nachfragesituation im hinteren Murgtal wird daraus abgeleitet ein Sachwertfaktor von 0,95 für das Bewertungsobjekt als angemessen betrachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung

des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Das Risiko des unbekanntem Zustands und des unbekanntem Ausstattungsstandards im Haus wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird mit einem Pauschalabschlag in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden 5 Vergleichskaufpreise von vergleichbaren Verkäufen in Weisenbach und Forbach aus den Jahren 2021 – 2024 zur Verfügung gestellt. Abgefragt wurde: Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung aus dem Baujahresbereich ab 1980.

Vertragsdatum	Ortsteil	Vollpreis	Bodenwertniveau	Bereinigtes Baujahr	Wohnfläche	€/m ² -Wfl.
05-2021	Weisenbach	410.000	260	2005	124	3.306
09-2021	Forbach	629.000	120	2000	297	2.118
07-2022	Weisenbach	675.000	195	1994	230	2.935
10-2022	Weisenbach	450.000	165	1982	133	3.383
03-2024	Bermersbach	330.000	100	1985	160	2.063
08-2022	Mittelwert		157	1992	184	2.645

Wegen der räumlichen Nähe und dem vergleichbaren Bodenwertniveau wird das Vergleichsobjekt aus Bermersbach doppelt gewertet.

Der ermittelte Vergleichskaufpreis (2.645 €/m² WF) wird der weiteren Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Anpassung an den Wertermittlungstichtag (Durchschnittsvertragsdatum 08-2022) zu Wertermittlungstichtag 10.2024) wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Immobilienpreisentwicklung in diesem Zeitraum (Steigerung von 2021 bis 2022, danach deutlicher Rückgang von 2022 bis heute) mit einem Abschlag von 10% berücksichtigt.

Vergleichswert

vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		2.645 €/m ²
Abschlag konjunkturelle Entwicklung	x	0,90
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	2.380 €/m ²
Wohnfläche	x	199 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	473.720 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (1)	-	10.000 €
Vergleichswert am Wertermittlungstichtag rd.		464.000 €

(1) Siehe Ertragswertverfahren

Eine aktuelle Abfrage in den einschlägigen Internetportalen ergab 12 Ergebnisse von vergleichbaren Immobilien aus Weisenbach und Forbach.

Der mittlere Angebotspreis liegt demnach bei 2.000 €/m², wobei die meisten Verkaufsobjekte älter als das Bewertungsobjekt sind.

5.5 Verkehrswert

Nach der Definition des Gesetzes wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit zu bilden.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren und an Vergleichskaufpreisen.

Die Datenqualität für beide Verfahren ist in ausreichend guter Qualität verfügbar.

Der Verkehrswert wird daher aus dem gewogenen Mittelwert der beiden Verfahren abgeleitet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	454.000 €,
der Vergleichswert wurde mit	464.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
Im Wiesengrund 16 in 76596 Forbach
wird zum Wertermittlungstichtag 02.10.2024 auf rd.

460.000 €

in Worten – vierhundertsechzigtausend- Euro geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen verfasst habe.

Baden-Baden, 09.01.2025

Der Sachverständige

5.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000 EUR begrenzt.

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

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

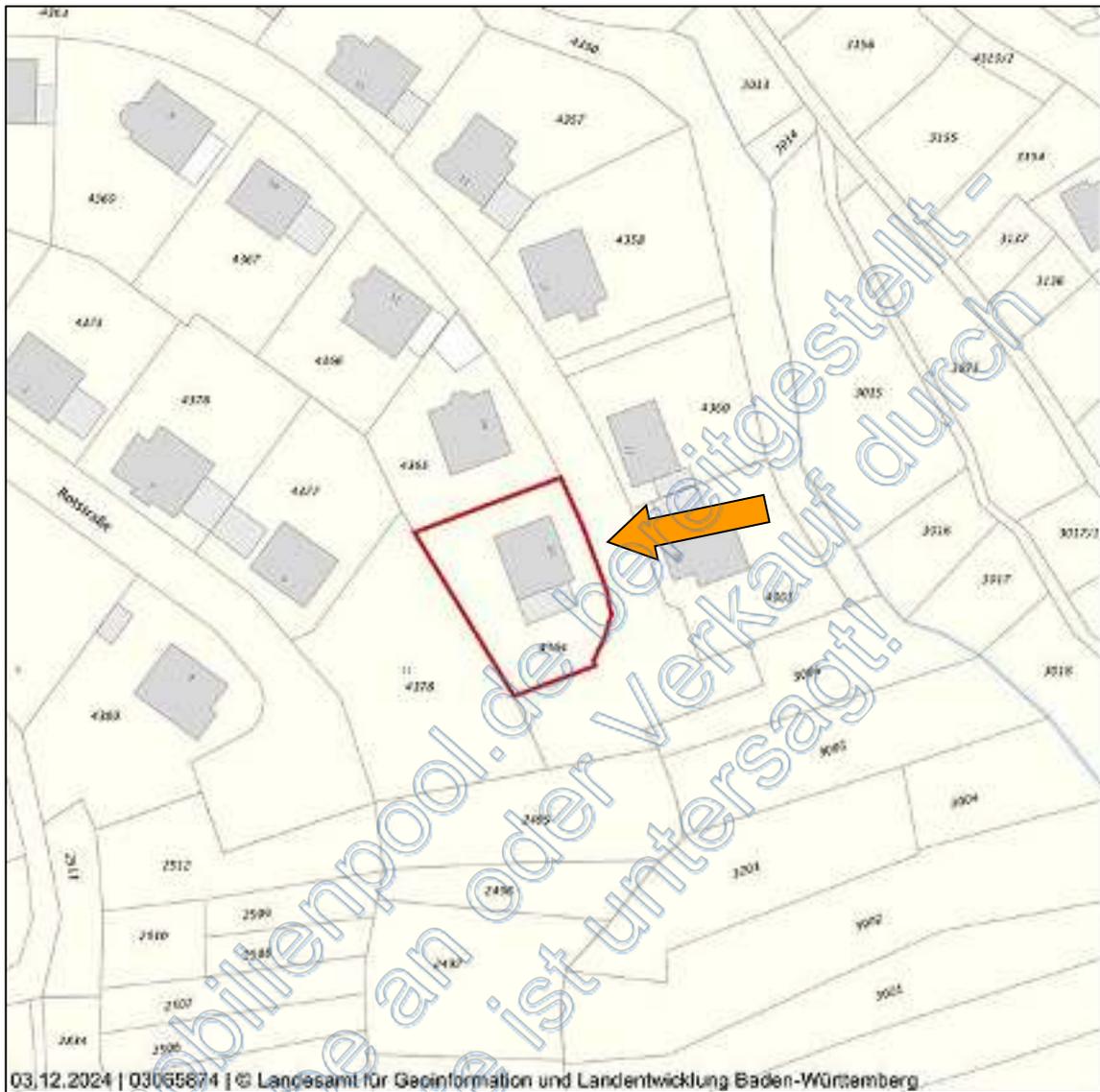
- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2023
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2023
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2024) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundrisse, Schnitt
Bilder



Quelle: Liegenschaftskarte ALK, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart

Aktualität: 03.12.2024

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Bild 1 – Blick von Norden auf das Haus



Bild 2 – Blick von Osten



Bild 3 – Garage mit Terrassenüberdachung



Bild 4 – Blick von Südosten. In der Hausecke liegt der Eingang zur Einliegerwohnung



Bild 5 – Blick von Süden, vom Wendehammer aus



Bild 6 – Gepflasterter Weg zum Haupteingang



Bild 7 – Weg zum Hauseingang



Bild 8 – Tiefhof



Bild 9 – Zugang zur Hauseingangstür



Bild 10 – Schuppenanbau