



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

des im Grundbuch von Mühlhausen Blatt 653 eingetragenen bebauten Grundstücks Gemarkung Mühlhausen Flurstück 7220 Untere Mühlstraße 57 in 69242 Mühlhausen



Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg mit dem AZ 2 K 34/24
Auftragsnummer	2024-03835
Objektart	Wohnhaus mit Büronutzung (Zweifamilienhaus)
Wertermittlungsstichtag	16.01.2025
Qualitätsstichtag	16.01.2025
Ausfertigungsdatum	30.01.2025
Ausfertigung Nr. <u>3</u>	Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

350.000 €



ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Objekt	Zweifamilienhaus, freistehend, voll unterkellert, Dachgeschoss ausbaufähig
Wertermittlungsstichtag	16.01.2025
Qualitätsstichtag	16.01.2025
Baujahr des Gebäudes	Ca. 1971
Bruttogrundfläche Wohnhaus	508 qm
Wohnfläche	rd. 194 qm
PKW-Stellplatz/Garage	Doppelgarage
Bodenwert/qm	400 €/qm (Bodenrichtwert 400 €/qm)
Bodenwert	195.200 €
Grundstücksgröße	488 qm
Herstellungskosten Haus 2024 (NHK 2010)	675.860 €
Herstellungskosten Garage 2024	19.576 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (Garage 60 Jahre)
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Alterswertminderung	63% (Garage 50%)
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	465.059 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,9
Vorl. Marktangepasster Sachwert:	418.553 €
Bemerkungen	Wertminderung Renovierung/Instandsetzung rd. 70.000 €
Sachwert:	rd. 349.000 €
Verkehrswert gerundet	350.000 €
Mitzubewertendes Zubehör	-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	4
2. Vorbemerkungen	6
3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	10
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	12
4.1. Lage und Standort	12
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	13
4.3. Erschließung und Baugrund	13
4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	18
5.1. Grundbuch und Grundakten	18
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	18
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	20
6. Markt	21
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	21
6.2. Marktanalyse	21
7. Wertermittlung	23
7.1. Verkehrswert	23
7.2. Wertermittlungsverfahren	23
7.3. Wahl des Verfahrens	25
7.4. Bodenwert	25
7.5. Sachwertverfahren	26
7.6. Ertragswertverfahren	34
7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	40
8. Verkehrswert	42
9. Schlussformel	43
10. Anlagenverzeichnis	43

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:**ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Januar 2025

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden veröffentlichten Daten der Gutachterausschüsse sind jedoch teilweise noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtenauftrag

Auftragsnummer:	2024-03835
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
	Auftrag vom 23.08.2024 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks Untere Mühlstraße 57 in 69242 Mühlhausen, Orts- teil Mühlhausen.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Heidelberg vom 23.08.2024 soll durch ein schriftliches Sachver- ständigengutachten Beweis erhoben werden (Be- weisbeschluss vom 13.08.2024).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Insgesamt werden drei Ausferti- gungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Digitalversion im PDF-Format erzeugt.

Wertermittlungsstichtag:

16.01.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:

16.01.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:

Untere Mühlstraße 57
69242 Mühlhausen

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Mühlhausen
Flst. 7220 mit 488 qm Gebäude- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von Mühlhausen
Blatt 653
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
4 Flst. 7220

Grundbuchausdruck vom:

08.04.2024
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Vorhandene Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten

Wohnhaus mit Büronutzung sowie einer Doppelgarage bebaut.

3.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

23.09.2024 und 16.01.2025

Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- die Mieter der Erdgeschosswohnung
- die Sachverständige
- Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter:

Vermessungsassessorin

Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 08.04.2024

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 18.11.2024 (Auszug Geoportal Baden-Württemberg)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeindeverwaltung mit E-Mail vom 18.11.2024
- Online-Auskunft Homepage Stadt Leimen zum geltenden Bauplanungsrecht (Bebauungsplan), Abruf vom 18.11.2024
- Schriftliche Auskunft zum abgabenrechtlichen Zustand der Gemeindeverwaltung Mühlhausen mit E-Mail vom

19.11.2024

- Schriftliche Altlasten Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis mit E-Mail vom 22.11.2024
- Kopien aus der Bauakte in digitaler Form, Übersendung durch das Bauamt bei der Gemeindeverwaltung Mühlhausen:
Az. 422a/67 Baugenehmigung vom 22.08.1967 zum Neubau eines Wohnhauses und Bürogebäudes inkl. Baubeschreibung, Lageplan, Flächen- und Kubaturberechnungen, Bauzeichnungen sowie Nachtragsplänen vom 10.05.1971, genehmigt am 21.07.1971
- Grundstücksmarktberichte der umliegenden Städte und Kreise, z.B. Mannheim, Heidelberg, Sinsheim, Bruchsal u.a.
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2023, BORIS.BW
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Preis- und Mietniveaus für den Bereich der Wertermittlungsobjekte, Wohnungsmarktanalyse Rhein-Neckar-Kreis, Bergstraße, Metropolregion Rhein-Neckar etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden 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.

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des

Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Mieter/Pächter:	Ja (Erdgeschosswohnung)
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Keine
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Baden-Württemberg / Metropolregion Rhein-Neckar, Rhein-Neckar-Kreis
Stadt / Einwohner:	Gemeinde Mühlhausen / 8.832 Einwohner (Quelle: Stat. Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	577 Einwohner/km ²
Kaufkraft:	107,6 (Rhein-Neckar-Kreis, 2024, MB Research GmbH Nürnberg)
Arbeitslosenquote:	4,2 % (Rhein-Neckar-Kreis, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: November 2024)
Einzugsbereich:	Grundzentrum

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Mühlhausen / Mühlhausen
Innerörtliche Lage:	Lage am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Mühlhausen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule und Gemeinschaftsschule im Ortskern
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Typische Wohngebietsstruktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, kleinere Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, offene Bauweise, vereinzelt Gewerbe/Landwirtschaft
Lagequalität:	Gute Wohnlage in Mühlhausen
Immissionen:	Keine
Verkehrsanbindung:	Gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Rhein-Neckar-Region (Bundesautobahnen 5 und 6, Bundesstraßen 3, 39 und 292); nächster Bahnhof Walldorf/Wiesloch nördlich in ca. 7 km oder Regionalbahnhof Rot/Malsch in ca. 6 km; diverse Buslinien zur Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, Stadtbahnanschluss in Leimen.

Entfernungen:

Ortsteil Rettigheim: ca. 3 km

Wiesloch: ca. 8 km

Bad Schönborn: ca. 9 km

Sinsheim: ca. 15 km

Heidelberg: ca. 21 km

Bruchsal: ca. 27 km

Karlsruhe: ca. 27 km

Flughafen Karlsruhe/Baden: ca. 91 km

Flughafen Frankfurt (Fraport): ca. 100 km

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:

Generalisiert betrachtet rechteckig / Gartenausrichtung Südwest

Straßenfront / Tiefe:

Ca. 17 m / ca. 27 m bis 30 m

Topographie:

Augenscheinlich eben, rückseitig Böschungskante zum angrenzenden Waldangelbach

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Ausbauzustand der Straße:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; größtenteils gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden, kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum

Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:

Zugang von der Unteren Mühlstraße

Versorgungsanlagen:

Strom, Wasser, Telefon/Internet

Entsorgungsanlagen:

Abwasser an öffentlichen Kanal

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis vom 22.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Mühlhausen, Untere Mühlstraße 57, Flurstück Nr. 7220, nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet. Damit liegt für dieses Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Deshalb ist bei Gewerbe-

standorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt. Im Folgenden wird im Bestand auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.4.1. Bauteil A – Wohnhaus mit Büronutzung

Objektart:	Freistehendes voll unterkellertes Wohnhaus mit Büronutzung, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Doppelgarage.
Baujahr:	Laut Bauakte ca. 1971
Nutzungsaufteilung:	<i>gem. Baugenehmigung:</i> KG: Kellerräume, Heizungsraum, Flur, WC. EG: 1-Zimmerwohnung mit Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad. Bürobereich mit zwei Büroräumen, WC, Abstellraum, Diele, Balkon. OG: 3,5-Zimmerwohnung mit Wohnzimmer und offenem Essbereich, zwei Schlafzimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum, Balkon. <u>EG abweichend beim Ortstermin = Wohnung OG</u>

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Gründung:	Beton- Streifenfundamente.
Außenwände:	Massiv (im KG Beton, ansonsten Hohllochziegel).
Fassade:	Putz mit Anstrich, keine Wärmedämmung.
Innenwände:	Massiv (Hohllochziegel).
Decken:	Stahlbeton-Massivdecken.
Treppen:	Stahlbetonmassivtreppenhaus mit Tritt- und Setzstufen und Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.
Dach:	Holz-Satteldach mit Ziegeleindeckung, keine Wärmedämmung.

Ausbau

Elektroinstallation:	Zentraler Zählerschrank im Hausflur, separate Unterverteilungen in den Wohnungen mit Kippsicherungen. Wenige Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe.
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Warmwasser zentral, statische Heizkörper.
Sanitäre Installation:	EG: Tageslicht-Wannenbad mit Waschtisch, Einbauwanne, Stand-WC (Spülkasten), Boden- und Wandfliesen. Separates Tageslicht-WC mit Handwaschbecken, Stand-WC, Bodenfliesen. OG wie EG, sämtliche Armaturen rückgebaut.
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung (aus dem Baujahr), tlw. großflächige Fensterelemente, manuell bedienbare Kunststoffrollläden. Glasbausteine im Treppenhaus.
Türen:	Hauseingangstüren als Aluminiumrahmentür mit Drahtglasfüllung und feststehendem Seitenteil, Wohnungssinnentüren aus Holz in Stahlzargen, tlw. mit Glasausschnitten.
Bodenbeläge:	Fliesen, Kunststoff.
Innenwände und -decken:	Putz und Tapete mit Anstrich.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen Balkone.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Betonierte und plattierte Stellplatz- und Wegeflächen, ansonsten Rasen.
Gartengestaltung:	Zierbeete, Sträucher, Hecken, vereinzelt Bäume.
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Massivmauer, Stahlzaun mit Holzverschalung auf Mauersockel.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Das Wohnhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im Wesentlichen in einem baujahrstypischen Gesamtzustand. Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt, vereinzelt wurden mieterseitig im EG Sanitärgegenstände und Bodenbeläge ausgetauscht.
-----------------------	--

Die Wohnung im OG befindet sich in einem heruntergekommenen Zustand, steht voll mit Möbeln und anderen Gebrauchsgegenständen. Auf dem Balkon befindet sich Taubenkot.

Bauschäden:	Abseits üblicher Abnutzungserscheinungen waren aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme keine Bauschäden erkennbar.
-------------	--

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von Mühlhausen Blatt 653 befindet sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung:

Lfd. Nr. (2)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Heidelberg vom 28.03.2024 (2 K 34/24).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Untere Mühlstraße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Mühlhausen mit E-Mail vom 19.11.2024 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht, Kanalbaukostenbeiträge werden über die laufenden Abwassergebühren finanziert. Im Zuge der Wertermittlung wird auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand abgestellt.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlhausen ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß Online-Auskunft der Gemeindeverwaltung Mühlhausen (Homepage, Abruf 18.11.2024) liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlhausen Hasenbart“ (Rechtskraft 08.12.1977), der folgende wesentlichen Festsetzungen trifft:

- Dorfgebiet (MD)
- Anzahl zulässiger Vollgeschosse II
- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 / Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Offene Bauweise
- Maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude
- Freie Dachform



Abbildung 1: Auszug B-Plan „Hasenbart“

Die vorhandene bauliche Nutzung kann im Wesentlichen als planungsadäquat eingestuft werden, Baugenehmigungsunterlagen für den Wohnhausneubau mit Büronutzung (zwischen 1967 und 1971) haben größtenteils vorgelegen.

Ursprünglich war im Erdgeschoss neben einer 1-Zimmer-Wohnung eine Büroeinheit geplant und genehmigt. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das gesamte Erdgeschoss analog zum Obergeschosszuschnitt seit 45 Jahren durch die aktuellen Mieter als eine Wohneinheit genutzt wird.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichprobenartig geprüft (Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der Flurkarte). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.2.3. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Mühlhausen mit E-Mail vom 18.11.2024 besteht keine das Wertermittlungsobjekt Flurstück 7220 betreffende Baulast.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Die Wohnung im Obergeschoss ist zum Wertermittlungsobjekt unbewohnt. Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Laut Auskunft der Mieter beim Ortstermin besteht das Mietverhältnis seit 45 Jahren, Angaben über die Höhe des Mietzinses wurden nicht gemacht.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Aktuell befindet sich der Wohnimmobilienmarkt in einer Phase der Konsolidierung, seit Anfang 2024 ziehen Verkaufspreise erstmals seit Sommer 2022 wieder an. Dabei achten Käufer verstärkt auf Preis-Leistungs-Verhältnisse, und Verkäufer müssen sich darauf einstellen, ihre Angebote den tatsächlichen Marktbedingungen anzugleichen. Auffällig ist dabei die hohe Diskrepanz zwischen Angebotspreisen und realen Transaktionspreisen, welcher derzeit einen guten Verhandlungsspielraum auf Käuferseite abbildet. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3 bis 3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp)..

6.2. Marktanalyse

Die Gemeinde Mühlhausen liegt im Norden des Landkreises Karlsruhe am Übergang der Rheinebene zum Kraichgau. Durch seine Lage zwischen den Großstädten der Metropolregion Rhein-Neckar Mannheim /Heidelberg sowie Karlsruhe bzw. die Nähe zu den bekannten großen Arbeitgebern in der Region (SAP, Heidelberger Druck, MLP, etc.) ist der dörflich geprägte Wohnstandort bei Wohnungssuchenden beliebt. Durch die vergleichsweise kurzen Wege zu Kindertagesstätten, Kindergärten, Grundschulen einerseits sowie die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen, der S-Bahn-Anschluss, diverse Sportvereine, Geschäfte und Gastronomieangebote sind alle nachgefragten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde bzw. den Nachbargemeinden mit dem PKW schnell erreichbar.

Das Jahr 2022 hat eine Zeitenwende auch im Bereich des Immobilienmarktes mit sich gebracht. Die stark gestiegenen Bauzinsen sowie die durch den Ukrainekrieg und die damit verbundene Energiekrise stark gestiegene Inflation lassen Einschränkungen auch am Eigenheim-Immobilien-

markt erkennen. Insbesondere in den weniger guten Wohnlagen sind hier sinkende Preise zu erwarten, weil nicht jeder Wohnungssuchende sich noch ein Eigenheim leisten kann. Ein Zinsanstieg von rd. 1% (in 2021) auf beispielsweise schon 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und der gestiegenen Kreditzinsen, da sich Immobilien nicht mehr so leicht finanzieren lassen.

Aus den genannten Gründen wird daher die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts bei einem zwar gestiegenen allgemeinen Preisniveau mit Blick auf den vorhandenen Sanierungsstau zum Wertermittlungstichtag insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Während die Lage zwischen der Metropolregion Rhein Neckar und Karlsruhe grundsätzlich eine Wertstabilität aufweist, konkurriert das Wohnhaus fortgeschrittenen Baujahrs hinsichtlich des allgemein bautechnischen sowie energetischen Standards, Wohnungsgrößen und Zuschnitt mit zeitgemäßerer Objekten am Wohnungsmarkt. Der potentielle Käuferkreis ist trotz der Vermietungssituation vornehmlich im Eigennutzerbereich einzuordnen, insbesondere die energetischen Nachrüstverpflichtungen sind wertmindernd zu berücksichtigen.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Da im vorliegenden Fall keine hinreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskauffällen vorlag und zudem auch Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Erfassung von Abweichungen zwischen Vergleichsobjekt und Wertermittlungsobjekt fehlen, kann ein verordnungskonformes Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werden. Wie bereits im Rahmen der Marktanalyse (Abschnitt 6.2) beschrieben, handelt es sich trotz der teilweisen Vermietung um eine vornehmlich zur Eigennutzung konzipierten Immobilie. Daher wird zur Ableitung des Verkehrswerts auf das Sachwertverfahren abgestellt. Das Ertragswertverfahren dient der Plausibilisierung.

7.4. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet, offene Bauweise, II Vollgeschosse

wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG BW
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen teilweise im Ort fußläufig erreichbar - Ruhiges naturnahes Wohnumfeld - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitgeber der Region
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 488 qm, Grundstückstiefe i.M. 29 m - Zuschnitt generalisiert betrachtet rechteckig, Gartenausrichtung Südwest

Der Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis gibt zum Ermittlungstichtag 01.01.2023 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungszustand	Beitragszustand	Nutzungsart	Tiefe [m]
400	Baureifes Land	frei	Wohnbaufläche	40

Aufgrund der in Summe übereinstimmenden Merkmale vom Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück wird der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen. Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Grundstück	488 qm	x	400 €/qm =	195.200 €
Gesamt	488 qm			195.200 €

7.5. Sachwertverfahren

7.5.1. Herstellungskosten / Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Sie besitzen die Dimension „€/qm“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der diesbezüglich aktuelle und zur jeweiligen Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu verwenden (§ 36 ImmoWertV). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (IV/2023) beträgt 130,8 bezogen auf die Basis 2021 = 100, für das Basisjahr der NHK 2010 beträgt er 70,8.

Bauteil A – Wohnhaus

Gebäudetyp 1.12	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, einfacher bis mittlerer Gebäudestandard (Bezug NHK 2010)
Normalherstellungskosten:	700 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten und 5% Zuschlag wegen Zweifamilienhausnutzung, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche ² :	508 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

Bauteil B – Garage

Gebäudetyp 14.1	Einzel-/Mehrfachgarage, mittlerer bis gehobener Gebäudestandard (Bezug NHK 2010)
Normalherstellungskosten:	350 €/qm BGF inkl. 12% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche:	30 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

² Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden die beiden rückseitigen Balkone in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

7.5.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren** für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Dies entspricht den Modellen der verwendeten Daten.

7.5.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Die gegenständliche Immobilie wurde bis 1971 errichtet, die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt demnach zum Wertermittlungsstichtag $1971 + 80 - 2024 = 27$ Jahre. Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Erfüllung der energetischen Nachrüstverpflichtungen unterstellt. In Anlehnung an Anlage 2 ImmoWertV – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen – wird unter Berücksichtigung eines kleinen Modernisierungsgrads eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** angesetzt.

Der Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau dienen soll (vgl. ImmoWertA 2023, 36,(3)). Im vorliegenden Fall wird dieser mit 1,0 ausgegeben.

Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

7.5.4. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Ansatz für Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV) ist i.d.R. eine Modellgröße. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA 2023, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA 2023).

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 4% des Gebäudezeitwertes und besteht im Einzelnen aus:

- Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen bis an die Grundstücksgrenze
- Einfriedung zu den Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Raum
- Befestigte Zufahrts-, Zuwegungs- und Stellplatzflächen, auch zu den Garagen
- Vereinzelt Bäume, Sträucher und Büsche inkl. Treppen

7.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs				
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.12 ZFH freistehend (KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut)			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre	
BGF - Ansatz				508 qm
NHK- Ansatz				700 €/qm
Anpassungen				
Regionalfaktor			×	1,00
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	70,8			
Zum Stichtag: 01/2025	130,8		×	1,85
				1.295 €/qm
Herstellungskosten				
	1.295 €/qm	×	508 qm	= 657.860 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile				
1) Balkone inkl. Außentreppe			+	18.000 €
Herstellungskosten gesamt				= 675.860 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(63,0%)	-	425.792 €
Sachwert Wohnhaus				250.068 €
Zusammenstellung				
Sachwert Wohnhaus				250.068 €
Sachwert Garage				+ 9.788 €
Zeitwert der Außenanlagen				+ 10.003 €
Bodenwert				+ 195.200 €
vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert				465.059 €

Nebenrechnung Garage:

Wahl des NHK- Typs				
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgarage			
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	30 Jahre	
BGF - Ansatz				30 qm
NHK - Ansatz				350 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	70,8			
Zum Stichtag: 01/2025	130,8		×	1,85
				648 €/qm
Herstellungskosten		648 €/qm x 30 qm	=	19.576 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(50,0%)	-	9.788 €
Sachwert Garage				9.788 €

7.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungstichtag wider. Der bisher rein substanzorientierte Sachwert ist in der Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch, die Anpassung erfolgt mittels des so genannten Sachwertfaktors gem. § 39 ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus tatsächlichen Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungstichtag abhängig. Der modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf

„Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine eigenen Sachwertfaktoren ab, so dass auf die vorhandenen Daten der umliegenden größeren Städte und Gemeinden sowie bundesweit abgeleiteter Faktoren zurückgegriffen werden muss:

Nr.	Quelle	Bezug	Ansatz i.M.
(1)	Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023 (Auswertung 2023)	Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwertniveau 370-610 €/qm, vorläufiger Sachwert ca. 500.000 €	ca. 1,1
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023 (Auswertung 2022)	Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, mittlere Lageklassen	ca. 1,0
(3)	Grundstücksmarktbericht 2023 Gemeinsamer Gutachterausschuss Bruchsal	Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, vorläufiger Sachwert ca. 500.000 €	ca. 1,1
(4)	Marktdatenshop Sprengnetter Stichtag 01.07.2024	Sachwertfaktor, freistehendes EFH/ZFH, Lagebezogene Abfrage Mühlhausen, vorl. Sachwert ca. 470.000 €	ca. 1,0

Grundsätzlich ist eine direkte Übertragung der Ansätze nicht möglich. Zum einen sind die zu den Großstädten abweichenden Lageeigenschaften zu berücksichtigen, zum anderen sind die speziellen Objekteigenschaften des Wertermittlungsobjekts (Gebäudealter/Modernisierungsgrad, Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück, Wohnfläche und Wohnungszuschnitt, Mikrolage u.v.m.) sachverständig zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolageeigenschaften des Wertermittlungsobjekts, der Gebäudegröße und -struktur inkl. der allgemein bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie der Höhe des vorläufigen Sachwerts von ca. 465.000 € und der Kapital- und Immobilienmarktlage zum Wertermittlungsstichtag wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **0,9** (-10%) gewählt:

vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert	465.059 €
Sachwertfaktor	90%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	418.553 €

7.6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

7.6.1. Wohn- und Nutzflächen

Eine offizielle Wohn- und Nutzflächenberechnung zum Bauantrag hat vorgelegen (vgl. Gutachtenanlage), die anhand der bemaßten Grundrisspläne sowie eines stichprobenartigen Aufmaß beim Ortstermin hinreichend plausibilisiert wurde:

EG:	rd. 97 qm
OG:	rd. 97 qm
Gesamt:	rd. 194 qm

Hinweis:

Die oben abgeleitete Fläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Wohnflächenverordnung bzw. DIN 277 und ist somit ausschließlich im Rahmen dieser Wertermittlung zur Ableitung eines marktüblich erzielbaren Rohertrags zu verwenden.

7.6.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Die Gemeinde Mühlhausen verfügt über keinen eigenen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. So muss näherungsweise auf folgende Angaben zurückgegriffen werden. Dabei handelt es sich teilweise nicht um Mieten in Ein- und Zweifamilienhäusern:

Quelle	Datum	Ortsübliche Vergleichsmiete	Erläuterungen
Mannheimer Mietspiegel	2023/24	Ca. 7,55 €/qm	Wohnung, 97 qm Wfl., Baujahrsgruppe 1969-1977, einfache Ausstattung (Bad, Böden, mittlere Lage)
Preisspiegel Sprengnetter	01.10.2023	Ca. 8,00 €/qm	Durchschnittliche Vergleichsmiete Wohnung 90-120 qm auf Kreisebene, Baujahre 1940-1979

Unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnitts und der -größe, des Unterhaltungszustands, der Mikrolage in Mühlhausen sowie der Vermietungssituation wird auf folgende marktüblich erzielbare Mieten abgestellt:

EG: 7,50 €/qm

OG: 8,00 €/qm

Für die Garagenstellplätze wird ein Mietzins von **40,00 €/Stk.** und Monat angesetzt.

Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bezeichnung	Wohnfläche	Miete pro m ² /Stk.	Miete gesamt
Wohnen EG	97 qm	7,50 €/qm	727,50 €
Wohnen DG	97 qm	8,00 €/qm	776,00 €
Stellplätze	2	40,00 €/Stk.	80,00 €
<u>Gesamt</u>	194 qm		1.583,50 €

also jährlich

$$1.583,50 \text{ €} \times 12 = 19.002 \text{ €}$$

7.6.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

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

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Wohnen:	359 €/Stk.
Verwaltungskosten Garage:	47 €/Stk.
Instandhaltungskosten Wohnen:	14,00 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Garage:	106 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.6.4. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet, auch hier wird auf entsprechende Faktoren der umliegenden Städte bzw. bundesweite Durchschnittswerte sowie Fachliteratur zurückgegriffen.

Nr.	Quelle	Liegenschaftszins	Erläuterungen
(1)	Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023 (Auswertung 2022)	3,2%	EFH/ZFH (alle Anbauarten), RND 20-65 Jahre
(2)	Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2023 (Auswertung 2022)	-	ZFH freistehend, alle Lageklassen
	Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021	1,6%	Ein-/Zweifamilienhäuser, BRW ab 350 €/qm Trendumkehr in 2023 (durchschnittlicher Preisrückgang von 2022 auf 2023 6,7%)
(3)	IVD-Wohnpreisspiegel 2023	1,0-3,5%	EFH freistehend, bundesweiter Durchschnitt

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen.** Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage + • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei + (tlw.) • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus +	• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf - • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) - (tlw.) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Unter Berücksichtigung der o.g. Lage- und Objekteigenschaften, einerseits der beliebten und hochpreisigen Wohnlage im südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis andererseits der leicht einschränkenden Gebäudeeigenschaften, der Belichtung von Grundstück und Wohnhaus und der Vermietungssituation wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **2,5%** gewählt.

7.6.5. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins	2,50%			
Restnutzungsdauer	30 Jahre			
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,93			
Bodenwertanteil	195.200 €			
davon Bodenwertverzinsung	195.200 €			
Jahresrohertrag				19.002 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	2 Stk. x	359 €/Stk.	=	718 €
Verwaltungskosten Stellplätze	2 Stk. x	47 €/Stk.	=	94 €
Instandhaltungskosten Wohnen	194 qm x	14,00 €/qm	=	2.716 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	2 Stk. x	106,00 €/Stk.	=	212 €
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags		=	380 €
Summe Bewirtschaftungskosten				4.220 €
Jahresreinertrag				14.782 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	2,50%	x 195.200 €	-	4.880 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				9.902 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	20,93	x 9.902 €	=	207.249 €
Bodenwertanteil			+	195.200 €
Vorläufiger Ertragswert				402.449 €

Mit einer Abweichung von ca. 3,6% zum vorläufigen marktangepassten Sachwert (vgl. S. 32: 418.553 €) werden die gewählten Bewertungsparameter hinreichend plausibilisiert.

7.7. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Renovierungsstau

Die Wertminderung aufgrund eines Renovierungs- bzw. Fertigstellungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{3,4}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

³ FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

⁴ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Um das Bewertungsobjekt als solches am Markt unter Berücksichtigung zeitgemäßer bzw. gesetzlich geforderter Ausstattungsstandard-Anforderungen nachhaltig zu platzieren, sind **mindestens** folgende Maßnahmen notwendig:

- Dachdämmung oder Dämmung oberste Geschossdecke
- Einbau einer neuen, gesetzeskonformen Heizungsanlage inkl. Dämmung der Rohre
- Entrümpelung und Instandsetzung Wohnung Obergeschoss

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens können keine detaillierten Aussagen über Umfang und Kosten der Renovierungskosten getroffen werden, dies obliegt entsprechenden Bausachverständigen. Vielmehr wird hier – entsprechend der Mechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – eine Wertminderung in Ansatz gebracht, die ein potentieller Käufer im Zuge seiner Kaufpreisbildung als Risikoabschlag auf Basis überschlägig geschätzter Pauschalansätze einpreisen wird. Unter Berücksichtigung üblicher Renovierungskosten, des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels sowie der Dringlichkeit der Maßnahmen mit Blick auf die Nachfragesituation am Immobilienmarkt wird daher im vorliegenden Fall eine Wertminderung von **70.000 €** in Abzug gebracht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert	418.553 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Renovierungsstau	- 70.000 €
Sachwert	348.553 €
	rd. 349.000 €

Vorläufiger Ertragswert	402.449 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung Renovierungsstau	- 70.000 €
Ertragswert	332.449 €
	rd. 332.000 €

8. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgendem Ergebnis:

Sachwert	349.000 €
Ertragswert	332.000 €

Die beiden Verfahren führen mit einer Abweichung von ca. 4,6% vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes, im vorliegenden Fall insbesondere der Ungenauigkeit der Nettokaltmiete für derartige Zweifamilienhäuser, zu sich bestätigenden Ergebnissen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 16.01.2025 für das Wertermittlungsobjekt Untere Mühlstraße 57 in 69242 Mühlhausen, Gemarkung Mühlhausen Flurstück 7220 ermittelt zu

rd. 350.000 €

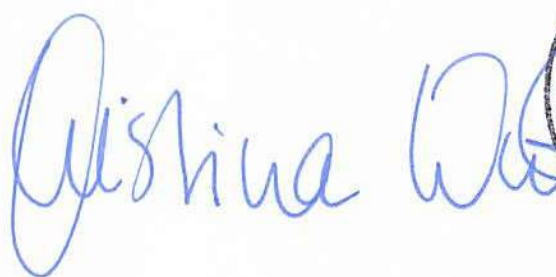
(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. 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.

Mannheim, den 30.01.2025



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen |
| Anlage 2: | Lage des Wertermittlungsobjektes |
| Anlage 3: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 4: | Bauzeichnungen (1971 und 1967) |
| Anlage 5: | Wohn-/Nutzflächen gem. Bauakte |
| Anlage 6: | Berechnung der Bruttogrundfläche |
| Anlage 7: | Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes |

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

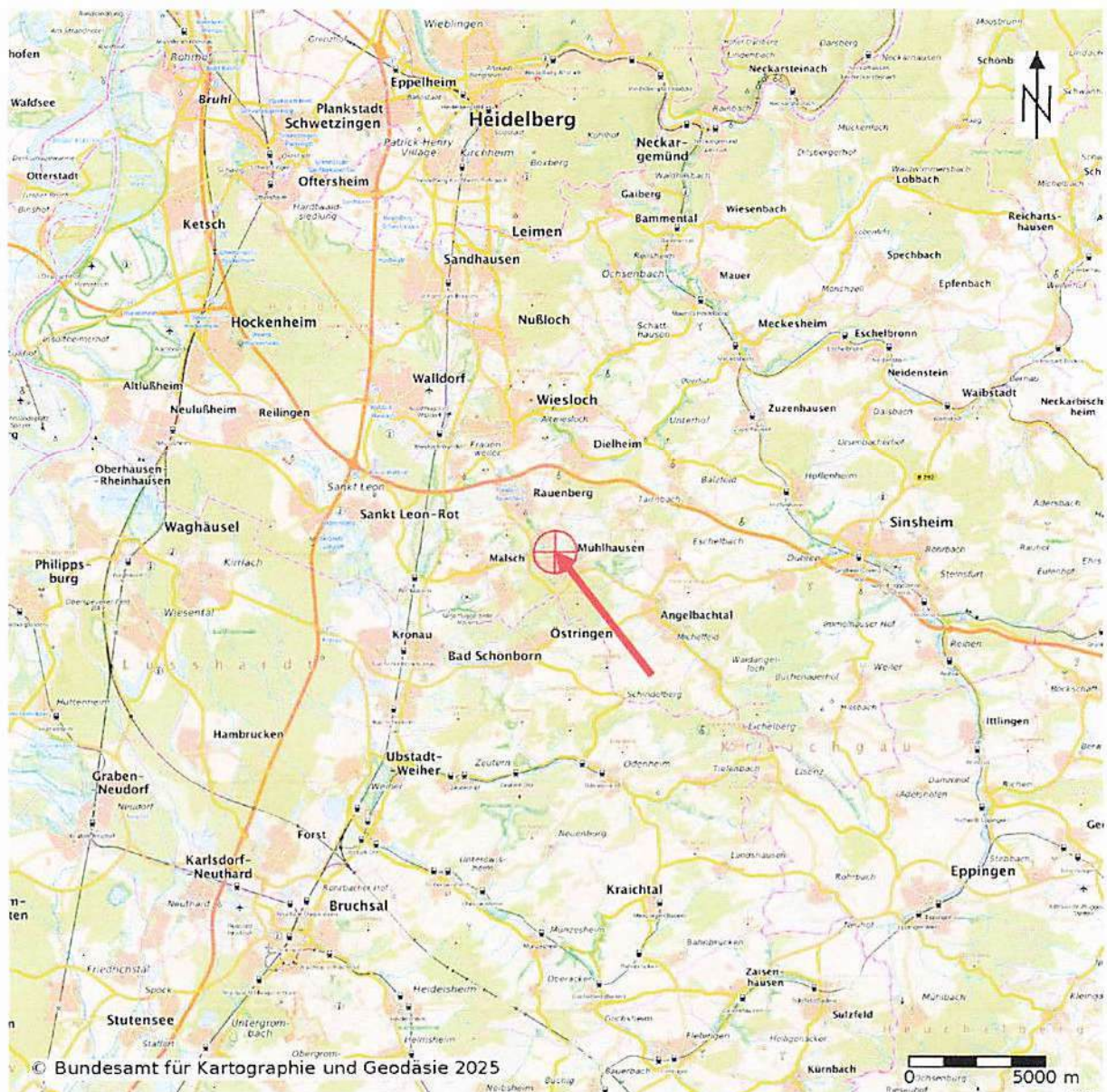
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsungenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

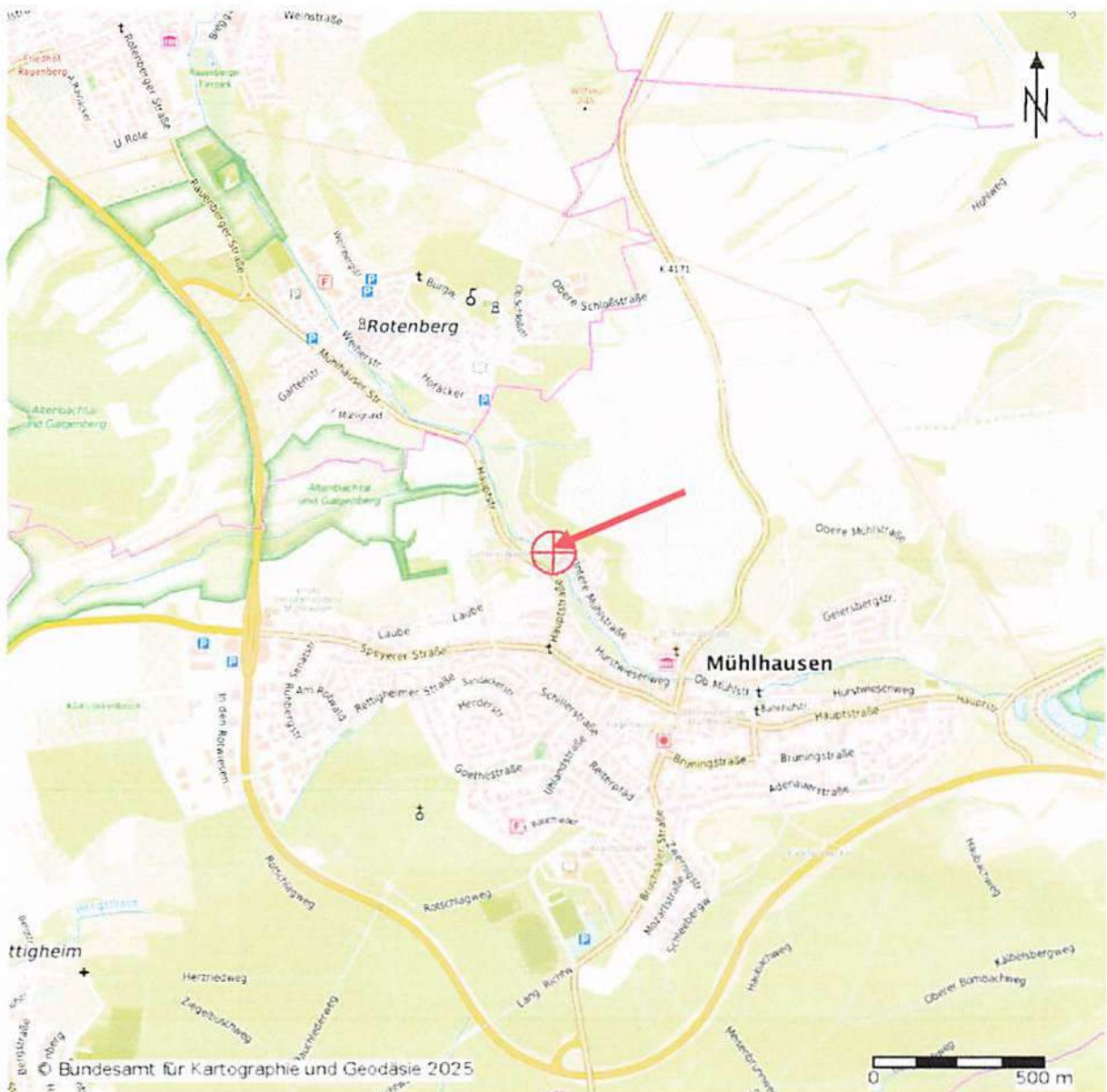
www.bkg.bund.de

Aktualität:

28.01.2025

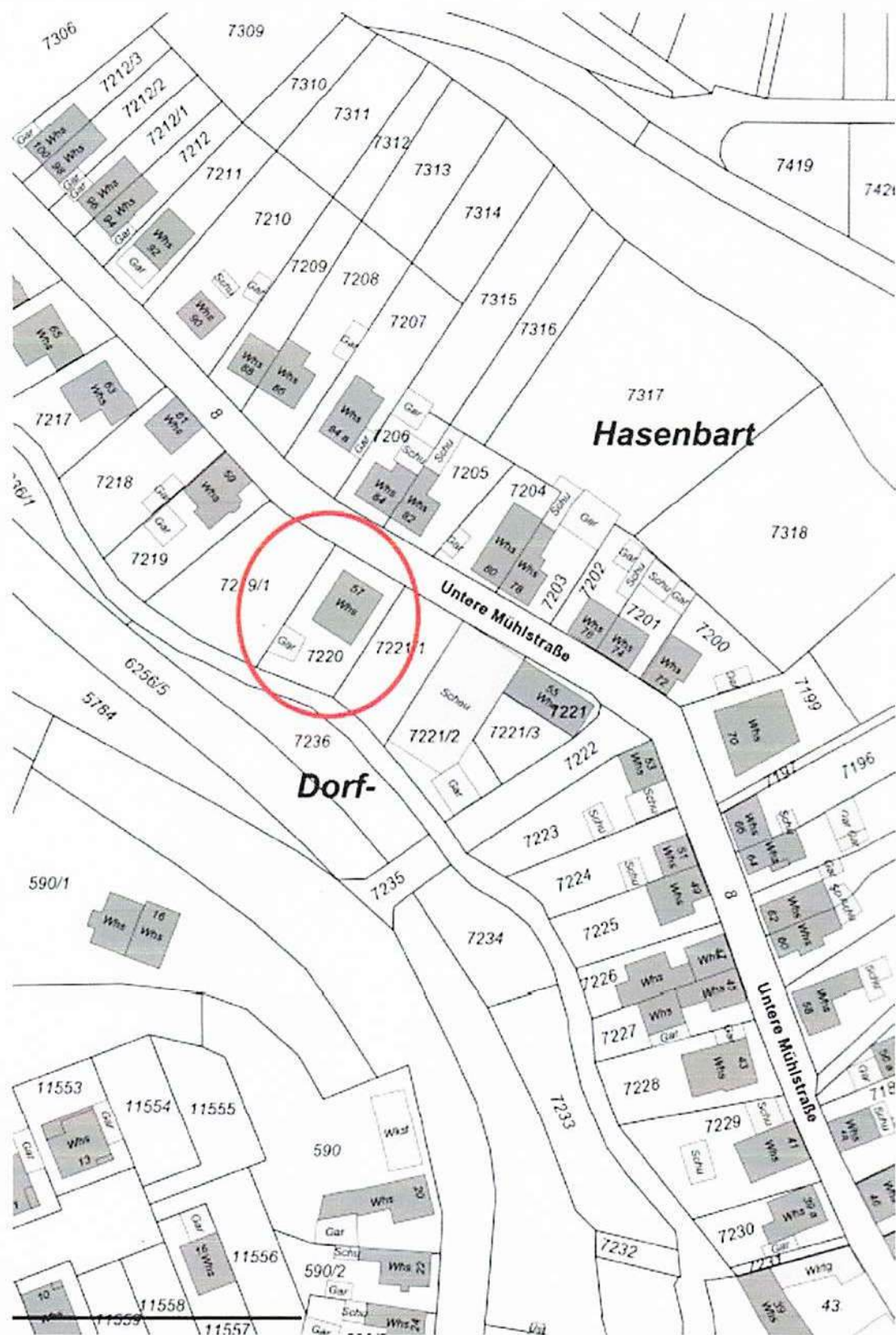
Maßstab:

1:250.000



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 28.01.2025
Maßstab: 1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte



Datum: 25.09.2023
Maßstab: ohne
Quelle: GeoPortal.rlp Mühlhausen Kraichgau

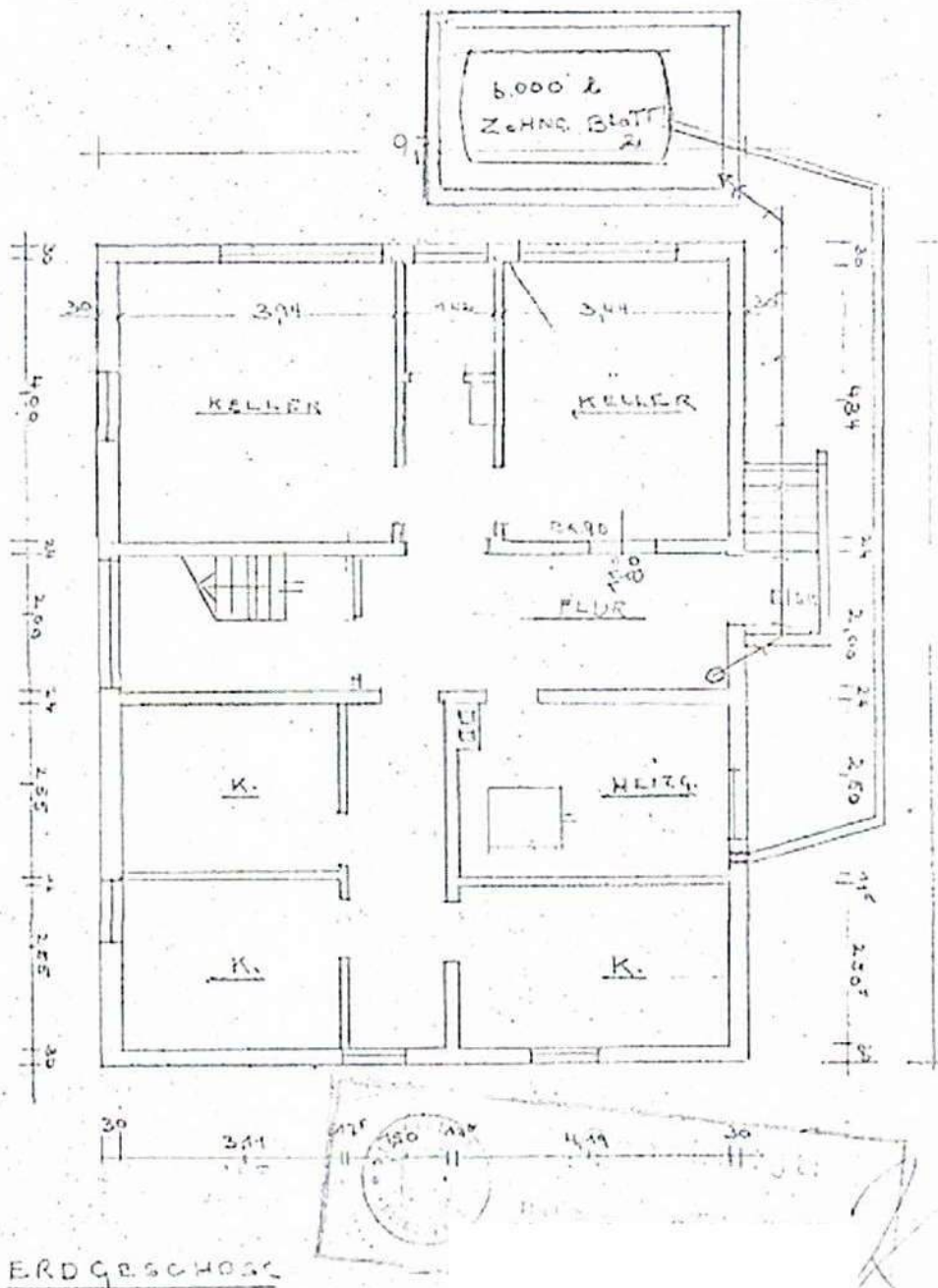
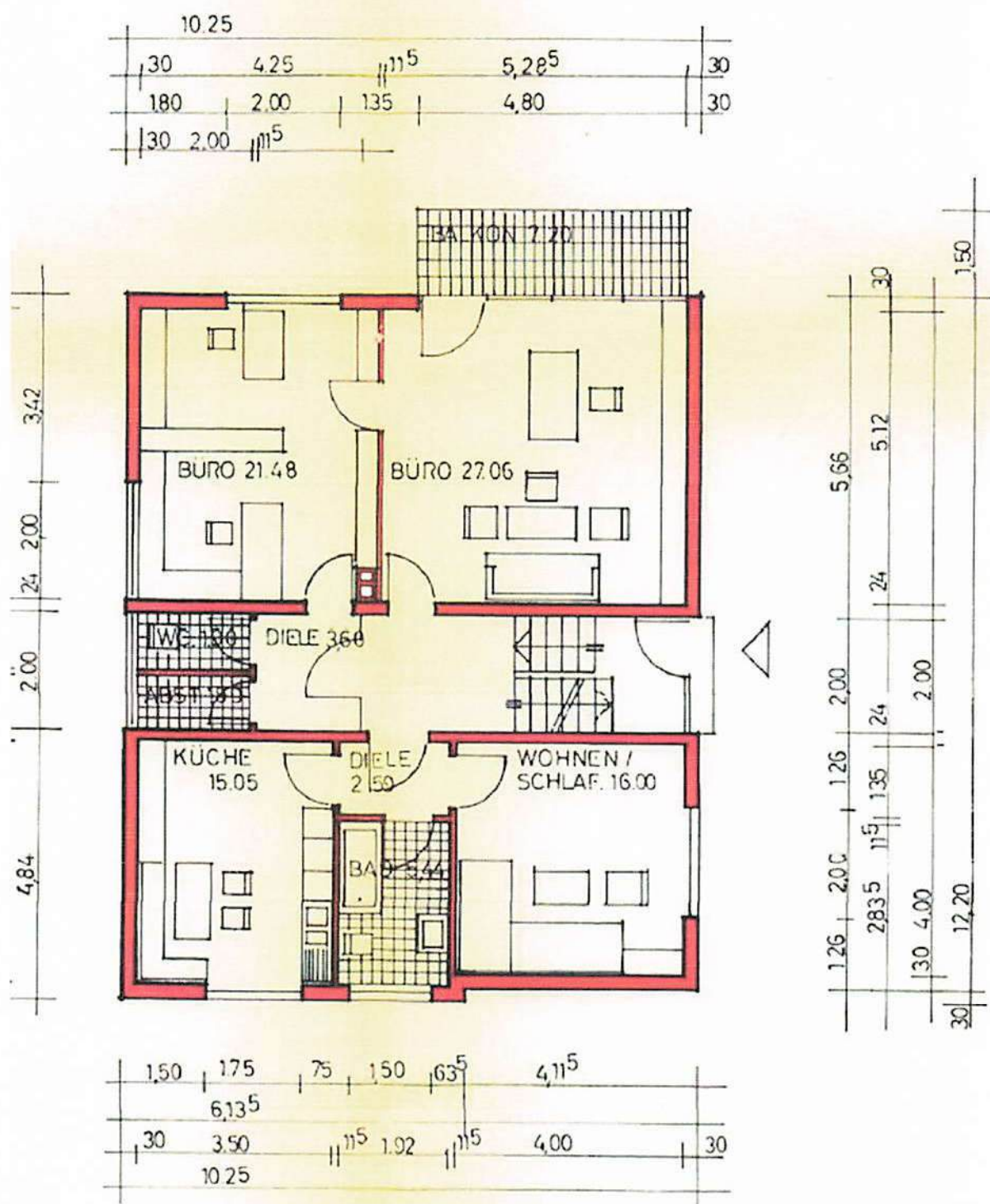
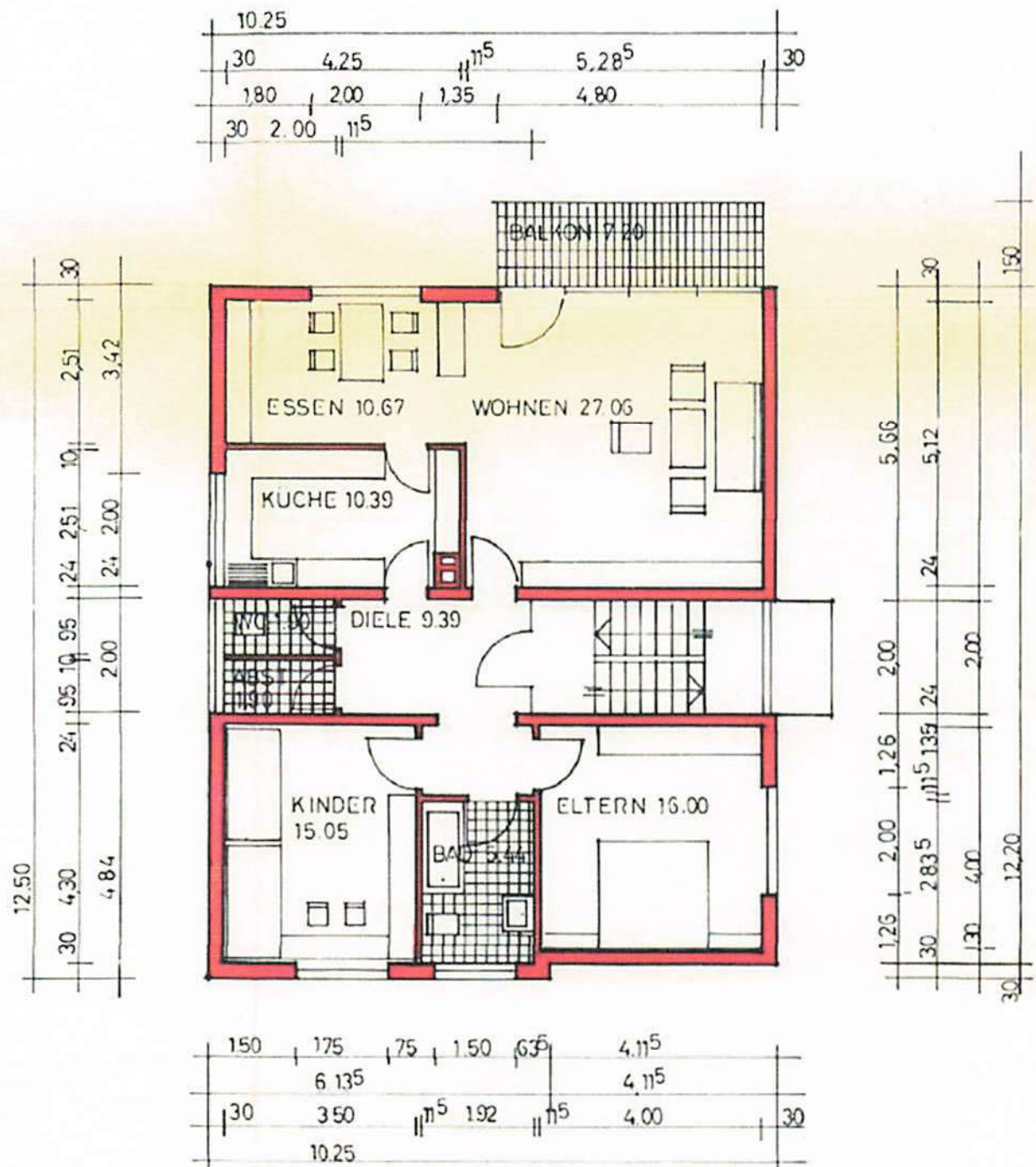
ANLAGE 4: Bauzeichnungen (1971 und 1967)WOHNHAUSENEUBAU6909, MÜHLHAUSEN, UNTERE MÜHLSTR.DER BRUHERRMÜHLHAUSEN IM MAI 1971

Abbildung 2: Grundriss Kellergeschoss



ERDGESCHOSS

Abbildung 3: Grundriss Erdgeschoss



OBERGESCHOSS

Abbildung 4: Grundriss Obergeschoss

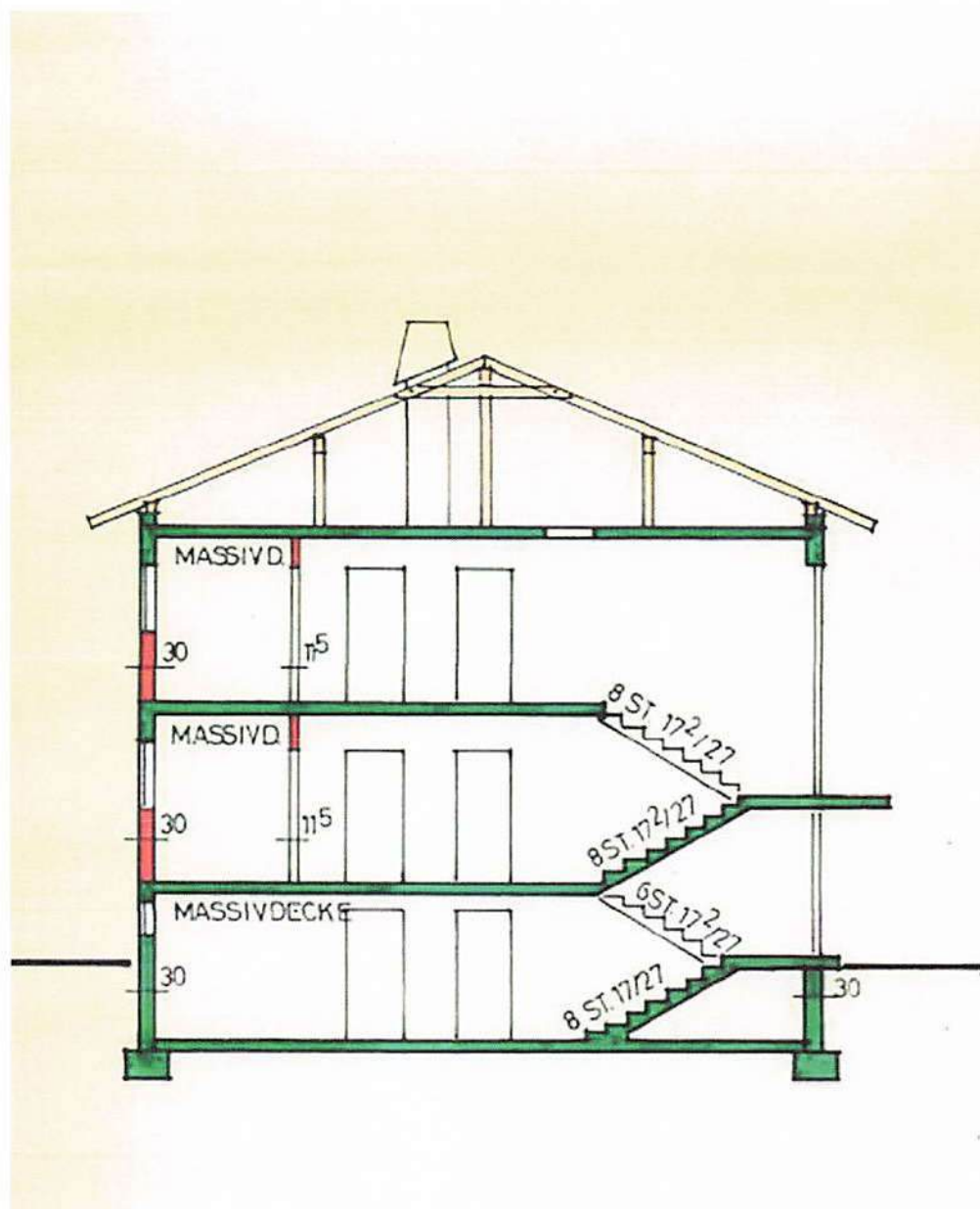


Abbildung 5: Schnitt

Lageplan

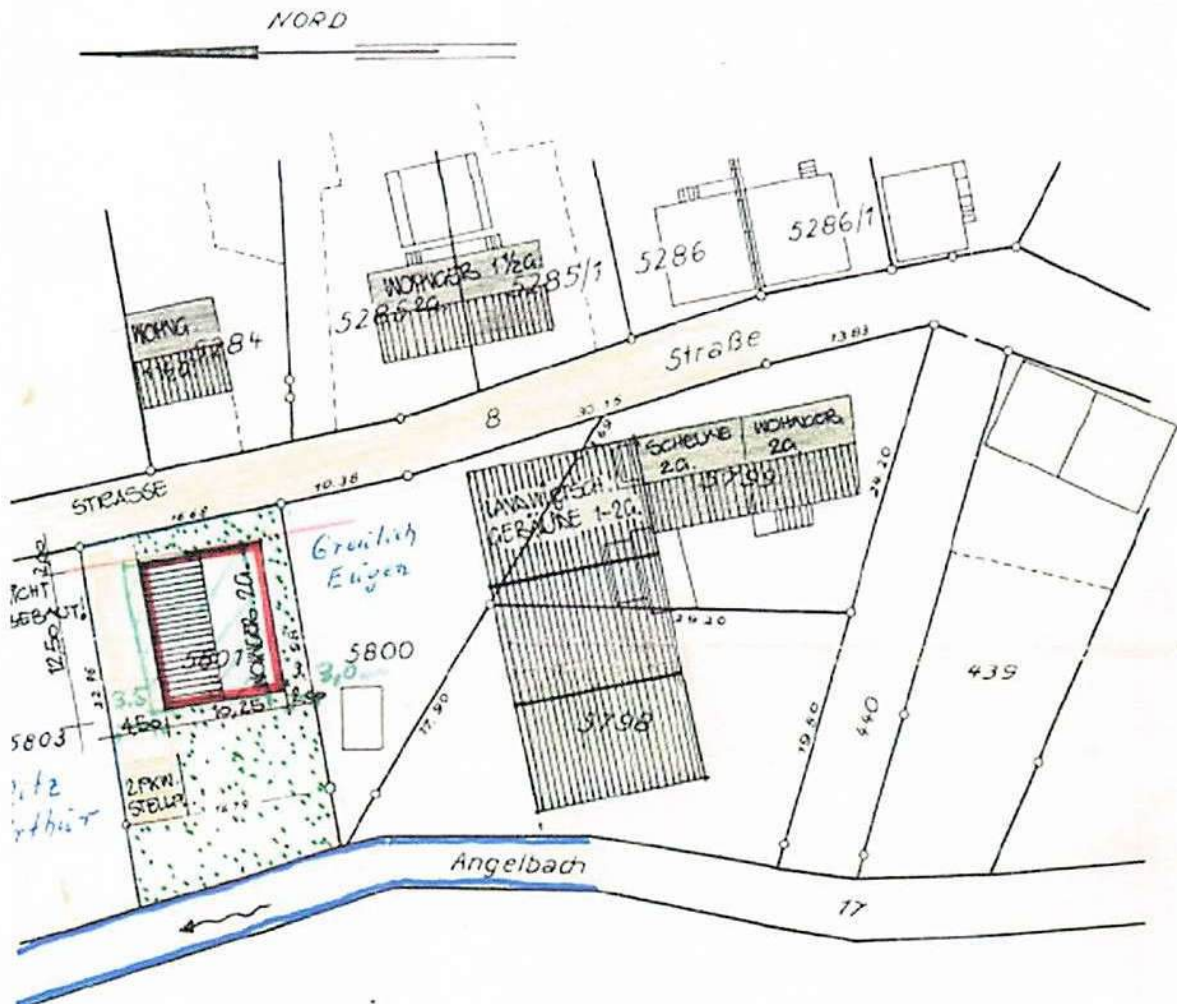
BLNR. 1

1:500

über ~~Grund~~
Flur stuck Nr

5801

der Gemarkung Mühlhausen

[illegible]

Steinbrunn Vermessungsamt

(Interactive)

ANLAGE 5: Wohn-/Nutzflächen gemäß Bauakte

Bauvorhaben : Wohnhaus und Büro in Mühlhausen, Lgbch-Nr. 5801

Bauherr :

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 276 :

K.G.:	$12,50 \times 10,25 - 4,11^5 \times 0,30$	$= 126,83 \times 2,40$	$= 304,536 \text{ cbm}$
E.G.:	$12,50 \times 10,25 - 4,11^5 \times 0,30$	$= 126,83 \times 2,75$	$= 348,348 \text{ cbm}$
O.G.:	$12,50 \times 10,25 - 4,11^5 \times 0,30$	$= 126,83 \times 2,75$	$= 348,348 \text{ cbm}$
D.G.:	$12,50 \times 10,25 - 4,11^5 \times 0,30$	$= 126,89 \times 0,25/3$	$= 10,574 \text{ cbm}$
	$12,50 \times 10,25 - 4,11^5 \times 0,30$	$= 126,83 \times 2,50/2 \times 3$	$= 52,070 \text{ cbm}$

Summe - umbauter Raum : 1.065,876 cbmBerechnung der Nutzfläche nach DIN 283 :

E.G.- Büro :

Büro	: $4,25 \times 5,12 - 0,40 \times 0,70$	$= 21,48 \text{ qm}$
Büro	: $5,28^5 \times 5,12$	$= 27,06 \text{ qm}$
WC	: $2,00 \times 0,95$	$= 1,90 \text{ qm}$
Abstellr.:	$2,00 \times 0,95$	$= 1,90 \text{ qm}$
Diele	: $2,00 \times 1,80$	$= 3,60 \text{ qm}$
Balkon	: $4,80 \times 1,50 = 7,20/4$	$= 1,80 \text{ qm}$
		<u>57,74 qm</u>
./. 3% für Putz		<u>1,73 qm</u>

56,01 qm

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 :

E.G. - Wohnung Nr.1:

Küche	: 3,50x4,30	= 15,05 qm
Wohnen + Schlafen:	4,00x4,00	= 16,00 qm
Bad	: 1,92x2,83 ⁵	= 5,44 qm
Diele	: 1,35x1,92	= 2,59 qm
		39,08 qm
./. 3% für Putz:		1,17 qm
Netto - Fläche :		37,91 qm

O.G. - Wohnung Nr.2:

Küche	: 4,25 x 2,51 - 0,40x0,40	= 10,39 qm
Essen	: 4,25 x 2,51	= 10,67 qm
Wohnen	: 5,28 ⁵ x 5,12	= 27,06 qm
Eltern	: 4,00 x 4,00	= 16,00 qm
Kinder	: 3,50 x 4,30	= 15,05 qm
Bad	: 1,92 x 2,83 ⁵	= 5,44 qm
WC	: 2,00 x 0,95	= 1,90 qm
Abstellr.:	2,00 x 0,95	= 1,90 qm
Diele	: 2,00 x 3,40 + 1,35x1,92	= 9,39 qm
Balkon	: 4,80 x 1,50 = 7,20/4	= 1,80 qm
		93,60 qm
./. 3% für Putz		2,93 qm
Netto - Fläche :		96,61 qm
		1.34,52 qm

Aufgestellt :

Mühlhausen, den 17.6.1967

Anmerkung:

Die vorstehend aufgeführten Flächenangaben wurden der Bauakte entnommen. Die ermittelten Wohn-/Nutzflächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung bzw. DIN 276, sondern wurden ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit zusammengetragen.

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche**Bauteil A - Wohnhaus****Bauteil A - Wohnhaus: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	12,500	10,250	1,000	128,13
	0,300	4,115	-1,000	-1,23
Summe KG				126,90
Erdgeschoss				
	12,500	10,250	1,000	128,13
	0,300	4,115	-1,000	-1,23
Summe EG				126,90
Obergeschoss				
	12,500	10,250	1,000	128,13
	0,300	4,115	-1,000	-1,23
Summe OG				126,90
Dachgeschoss				
	12,500	10,250	1,000	128,13
	0,300	4,115	-1,000	-1,23
Summe DG				126,90
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				126,90
Summe EG				126,90
Summe OG				126,90
Summe DG				126,90
Summe BGF				508

Bauteil B - Garage**Bauteil B - Garage: Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	5,300	5,400	1,000	28,62
	5,300	0,600	0,500	1,59
Summe EG				30,21
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				30,21
Summe BGF				30

Anmerkung:

Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (Stand 1967). Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert. Fehlende Maße – wie die der Garage – wurden mit hinreichender Genauigkeit aus der digitalen Flurkarte graphisch abgegriffen und sind *kursiv* dargestellt.

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Straßenansicht Nordost



Aufnahme 2: Straßenansicht Nordwest



Aufnahme 3: Ostseite Wohnhaus



Aufnahme 4: Gartenansicht mit Blick zur Garage



Aufnahme 5: Südansicht mit Garten



Aufnahme 6: Innenansicht



Aufnahme 7: Hauseingang



Aufnahme 8: Garagenzufahrt



Aufnahme 9: Garagenansicht



Aufnahme 10: Beispiel Elektrounterverteilung



Aufnahme 11: Beispiel Wohnungseingangstür



Aufnahme 12: nicht ausgebautes Dachgeschoss



Aufnahme 13: Geschosstreppenhaus und Eingangstür



Aufnahme 14: Heizungsanlage



Aufnahme 15: Zählerschrank



Aufnahme 16: Beispiel Kellerraum