

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Buchen, Flurstück Nr. 11882

**4-Zimmer-Eigentumswohnung,
Weimarer Str. 7, 74722 Buchen
Dachgeschoss, Sondereigentum Nr. 3 nebst Kellerraum im Untergeschoss,
+ SNR am oberird. Pkw-Abstellplatz Nr. P7**

Amtsgericht Mosbach, Geschäfts-Nr. 2 K 36/24



Kurzbeschreibung:

eigengenutzte Wohnung im Dachgeschoss eines 3-Familienwohnhauses; Baujahr ca. 1992; 4-Zimmer-Wohnung mit Flur/Diele, WC, Bad, offener Wohnküche sowie Terrasse im Dachgeschoss nebst Kellerabstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet sowie Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. P7; ca. 112,84 m² Wohnfläche (DG); ca. 4,20 m² Nutzfläche Abstellraum (UG); Instandsetzungs-/Modernisierungsstau (massive Schimmelbildung und Feuchtigkeit - überwiegend durch baulichen Wärmebrücken); Beseitigungskosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Gasheizung (Baujahr 2022); Grundstücksgröße 859 m².

Wertermittlungsstichtag: 29. April 2025

Verkehrswerte (Marktwerte):

Wohnung Nr. 3	219.000,00 €
Zubehör	6.500,00 €
Gesamt	225.500,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Standort und Lage	7
2.1.1	Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)	7
2.1.2	Wohnlage (Mikrolage)	8
2.2	Gestalt und Form sowie Zuwegung	9
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten	9
2.4	Kampfmittel	10
2.5	Privatrechtliche Situation	11
2.5.1	Grundbuchliche Angaben	11
2.5.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Schutzgebiet	13
2.6.4	Sanierungsverfahren	13
2.6.5	Baugenehmigung	13
2.6.6	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
2.10	Brandschutz	15
2.11	Gemeinschaftsräume	15
2.12	Wohnpreisbindung	15
2.13	Wohngebäudeversicherung	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr etc.	16
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18

3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.....	18
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum - Garage.....	19
3.4	Außenanlagen	19
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	19
3.5	Sondereigentum an der Wohnung samt Terrasse im Dachgeschoss.....	19
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	19
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.5.2.1	Wohnung	20
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	21
3.5.4	Zubehör	22
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	23
3.7	Hausgeld	23
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	25
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	25
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	26
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	27
4.4	Bodenwertermittlung.....	27
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	28
4.5	Ertragswertermittlung.....	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
4.6	Sachwertermittlung	37
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	37
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	38
4.6.3	Sachwertberechnung.....	41
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	42
4.7	Verkehrswert	46
4.8	Fazit	47

4.9	Versicherung	47
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50
5.3	Verwendete fachspezifische Software	50

Dieses Gutachten umfasst 50 Seiten und 10 Anlagen mit 29 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen der Unterzeichnerin.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Auf dem Flurstück Nr. 11882 befinden sich ein ca. 1992 erbautes, 1- geschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine ebenfalls ca. 1992 erbaute Doppelgarage. Ca. 2005 erfolgte der Anbau auf der westlichen Gebäudeseite des Wohnhauses. Insgesamt gehören zur WEG, laut Teilungserklärung, 3 Wohnungen, 4 nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheiten (Kellerabstellräume), 3 oberirdische PKW-Abstellplätze sowie eine Doppelgarage.

Wohnung Nr. 3 (Dachgeschoss):

Es handelt sich dabei um eine 4-Zimmer-Wohnung (Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer) mit Flur/Diele, WC, Bad, offener Wohnküche sowie Terrasse im Dachgeschoss nebst Kellerabstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet. Die Wohnung hat das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. P7.

Objektadresse:

Weimarer Str. 7
74722 Buchen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Buchen, Blatt 5519, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Buchen, Flurstück 11882, Fläche 859 m²

Wohn-/Nutzfläche:

ca. 112,84 m² Wohnfläche (DG)
ca. 4,20 m² Nutzfläche Abstellraum (UG)
ca. 117,04 m² Wohn-/Nutzfläche

WEG-Verwaltung:

WEG Weimarer Straße 7, vertreten durch den Verwalter

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Amtsgericht Mosbach, gem. Beschluss vom 18.02.2025.
Geschäfts-Nr. 2 K 36/24

Wertermittlungsstichtag:

29.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

29.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 29.04.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben/Telefonat informiert.

Anmerkung:

Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich.

Es können daher aufgrund der bei der Besichtigung gesammelten Erkenntnisse und der getätigten Aussagen relativ sichere Feststellungen, bzw. Annahmen, über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes getroffen werden. Die folgende Wertermittlung basiert auf den, in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuches, der Stadt Buchen, der Eigentümer, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Teilnehmer am Ortstermin:

Es nahmen die unterzeichnende Sachverständige sowie die Eigentümer an der Orts- und Wohnungsbesichtigung teil.

Eigentümer:

siehe separates Begleitschreiben

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg						
Regierungsbezirk:	Karlsruhe						
Landkreis:	Neckar-Odenwald-Kreis						
Ort:	Buchen liegt am Übergang zwischen dem südöstlichen Odenwald und dem Bauland auf 250 bis 500 m ü. NN, im Dreieck der Großstädte Mannheim, Würzburg und Heilbronn. Das Gemeindegebiet gehört dem Naturpark Neckartal-Odenwald und dem Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald an und wird vom Obergermanischraetischen Limes durchzogen.						
Gemeindegliederung:	Die Gemeinde Buchen (Odenwald) besteht aus den 14 Stadtteilen Bödigheim, Buchen-Stadt, Eberstadt, Einbach, Götzingen, Hainstadt, Hettigenbeuern, Hettingen, Hollerbach, Oberneudorf, Rinschheim, Stürzenhardt, Unterneudorf und Waldhausen. Zum Stadtteil Bödigheim gehören die Höfe Faustenhof, Griechelternhöfe, Roßhof und Sechelseehöfe und das Haus Sägmühle. Zum Stadtteil Einbach gehört das Gehöft Einbacher Mühle. Zum Stadtteil Hainstadt gehört der Ort Bahnstation Hainstadt. Zum Stadtteil Unterneudorf gehört das Haus Unterneudorfer Mühle. Zum Stadtteil Waldhausen gehört das Gehöft Glashof. Im Stadtteil Eberstadt liegen die Wüstungen Klarenhof und Reinstadt und im Stadtteil Götzingen die Wüstungen Rönningen und Buklingen.						
Einwohner:	18.349 (31. Dez. 2023)						
Einwohnerdichte:	132 Einwohner je km ²						
Fläche:	138,99 km ²						
Höhe:	337 m ü. NN						
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze ab 2025:</u> <table><tr><td>Grundsteuer A</td><td>390 %</td></tr><tr><td>Grundsteuer B</td><td>460 %</td></tr><tr><td>Gewerbesteuer</td><td>380 %</td></tr></table>	Grundsteuer A	390 %	Grundsteuer B	460 %	Gewerbesteuer	380 %
Grundsteuer A	390 %						
Grundsteuer B	460 %						
Gewerbesteuer	380 %						

Autobahnanschlüsse:

Buchen ist über die Bundesautobahn 81, Ausfahrt Adelsheim/Osterburken, Landstraße (von Süden) oder Ausfahrt Tauberbischofsheim, Bundesstraße (von Norden) her sowie über die A 6, Ausfahrt Sinsheim, B 292 und B 27 (von Südwesten) zu erreichen.

Individualverkehr:

Der Bahnhof Buchen (Odenw) liegt an der Bahnstrecke Seckach-Miltenberg (KBS 709, auch Madonnenlandbahn genannt), die in Buchen Ost einen weiteren Haltepunkt hat und von der Westfrankenbahn betrieben wird. Den ÖPNV besorgen Busse im Verkehrsverbund Rhein-Neckar.

Verkehrslandeplätze:

Der Flughafen Stuttgart und der Flughafen Frankfurt am Main sind jeweils etwa 100 km entfernt. Der nächste Landeplatz ist der Flugplatz Walldürn. Der nächstgelegene Binnenhafen ist Wertheim am Main.

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Stadtteil Buchen-Stadt, ca. 1,1 km Luftlinie vom Ortskern entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Buchen (Odenwald), Buchen, Hollerbacher Straße" befindet sich ca. 4 Gehminuten, die Bushaltestelle "Buchen (Odenwald), Buchen, Potsdamer Straße" ca. 5 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung bzw. in Adelsheim vorhanden.

Kindertagesstätten:

Katholische Kindergärten:

Göttweiger Straße, Buchen

Am Haag, Buchen

Am Langen Graben, Buchen

Alzheimer Straße, Buchen-Götzingen

Dürmer Straße, Buchen-Hainstadt

Morretalstraße, Buchen-Hettigenbeuern

Ober dem Fahrweg, Buchen-Hettingen

Landstraße, Buchen-Waldhausen

Evangelische Kindergärten:

Asternweg, Buchen

Am Römer 20, Buchen-Bödighheim

Rathausstraße, Buchen-Eberstadt

Schulen:

Grundschule Bödighheim/Waldhausen

Am Römer 20, Buchen-Bödighheim

Wimpina-Grundschule Buchen

Dr.-Fritz-Schmitt-Ring 1, Buchen

Jakob-Mayer-Grundschule Buchen

Turn-Heinrich-Platz 4, Buchen

Grund- und Haupschule Hettingen

Ober dem Fahrweg 19, Buchen-Hettingen

Grundschule Hainstadt

Eichendorffstr. 4, Buchen-Hainstadt

Karl-Trunzer-Schule Buchen, Gemeinschaftsschule

Dr.-Fritz-Schmitt-Ring 1, Buchen

Abt-Bessel-Realschule

Dr.-Fritz-Schmitt-Ring 1, Buchen

Burghardt-Gymnasium-Buchen

St.-Rochus-Str. 5, Buchen

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Garagengebäude gekennzeichnet und kann als mittel eingestuft werden.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

2.2 Gestalt und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Das Eckgrundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 41,5 m zur Berliner Straße und von ca. 30,0 m zur Weimarer Straße.

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zu den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen und zur Garage auf dem Flst. Nr. 11882 erfolgt von Westen über die Weimarer Straße.

(Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:

Die Weimarer Straße gestaltet sich als Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr. Sie ist in beide Richtungen befahrbar.

Straßenausbau:

Bei der Weimarer Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute, verkehrsberuhigte (30iger Zone), asphaltierte Straße ohne Gehwege sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Laut Auskunft der Stadt Buchen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.

Bodenbeschaffenheit:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, vertreten durch Frau [Name] ist gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf dem angefragten Grundstück **keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.**

Aussagen zur Grundwasserqualität im Bereich des Grundstückes können derzeit keine getroffen werden. Der Fachbehörde liegen aktuell keine Grundwasseruntersuchungsergebnisse vor. Verunreinigungen des Grundwassers, welche ggf. dem Grundstück zufließen bzw. es unterströmen, können ohne Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Kampfmittel

Kampfmittel:

Informationen zum Thema Kampfmittelbeseitigung bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Bei der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass sich für das Bewertungsgrundstück inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

2.5 Privatrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchliche Angaben

Anmerkung:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Die Gutachterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. **Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Zwangsversteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

Amtsgericht:

Tauberbischofsheim

Grundbuch:

Buchen

Gemarkung/Blatt:

Buchen

Blatt 5519

Flurstück/Beschrieb/Größe:

Flst. Nr. 11882

859 m²

Weimarer Straße 7
Gebäude- und Freifläche

Eigentümer:

siehe separates Begleitschreiben

Miteigentumsanteil (MEA):

32/100 am Grundstück

Weimarer Straße 7
Gebäude- und Freifläche

Lasten Abteilung II:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Mosbach vom 13.08.2024 (2 K 36/24). Eingetragen (TBB025/406/2024) am 15.08.2024.

Lasten Abteilung III:

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchauszug vom:

16.08.2024

2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

Abgeschlossenheitsbescheinigung/
Teilungserklärung:

Das Bewertungsobjekt wurde mit Teilungserklärung vom 18.01.2022 in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 (Dachgeschoss) samt Terrasse und Kellerraum im Kellergeschoss wird mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 32/100 an dem Grundstück geführt.

Die Wohnung hat das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. P7.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulastenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten Grundstückseigentümer und gleichzeitigem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht, wertrelevant für ein Grundstück sein.

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen bei der Stadt Buchen, vertreten durch Frau [Name] schriftlich erfragt. Das **Baulastenverzeichnis** enthält **keine Eintragung**.

Denkmalschutz:

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Buchen, vertreten durch Frau [Name] besteht **kein Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Buchen, vertreten durch [Name] besteht für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan "Hollerbacherstraße IVc/I" von 1990.

Es bestehen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allg. Wohngebiet (WA)*
Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Bauweise:	offen
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	0-30°
Traufhöhe:	1-geschossig 3,5 m 2-geschossig 6,5 m
Firsthöhe:	1-geschossig 7,5 m 2-geschossig 10,5 m

*Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

2.6.3 Schutzgebiet

Schutzgebiet:

Das zu bewertende Grundstück mit der Flst. Nr. 11882 befindet sich laut Auskunft der Stadt Buchen in keinem Schutzgebiet.

2.6.4 Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich, laut Auskunft der Stadt Buchen, vertreten durch Frau **in keinem Sanierungsgebiet.**

2.6.5 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte beim der Stadt Buchen wurde eingesehen. Es wurden die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1991 bezüglich des Neubaus Wohnhauses und einer Doppelgarage sowie Pläne aus dem Jahr 2005 betreffend den Abbruch eines Balkons sowie Anbau an das bestehende Wohnhaus vorgefunden. Weiterhin lagen die genehmigten Pläne der Teilungserklärung aus dem Jahr 2022 vor.

2.6.6 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach Auskunft der Stadt Buchen, vertreten durch Frau sind etwaige Erschließungs-, bzw. Ausbaubeiträge abgegolten. Mithin geht die Sachverständige von einem vollerschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 nebst oberirdischem Pkw-Abstellplatz Nr. P7 wird von den Eigentümern bewohnt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Mieteinnahmen erzielt werden. Weitere Informationen über eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

2.10 Brandschutz

Brandschutz:

Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.

2.11 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume:

Den Bewohnern stehen keine Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

2.12 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Laut Auskunft der Stadt Buchen, vertreten durch Frau besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBinG. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.13 Wohngebäudeversicherung

Wohngebäudeversicherung:

Es können keine Aussage über eventuell bestehende Wohngebäudeversicherungen getroffen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich 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 und 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. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem Flurstück Nr. 11882 befinden sich ein 1- geschossiges, unterkellertes Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine Doppelgarage.

Baujahr:

- ca. 1992 Wohnhausneubau
- ca. 2005 Erweiterung des Wohnhauses

Hinweis: Die einzelnen Gebäudeteile wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt und sind als eine Einheit zu sehen. Das fiktive Baujahr wird daher mit 1994 geschätzt.

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1992 erbaut und macht optisch einen altersentsprechenden Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1986 und die Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2022. Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau.

Energieausweis:

Der Energieausweis ist eine Art Pass/Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben.

Barrierefreiheit:

Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.

Für das Wohngebäude wurde **kein Energieausweis bzw. Energiepass** im Sinne des GEG (Gebäudeenergiegesetz) **vorgelegt**.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament B 15

Tragkonstruktion:

Keller:

Stahlbetonwände B 25

Geschosse:

Poroton-Mauerwerk 30 cm

Umfassungswände:

Porotonmauerwerk 30 cm, F 90

Innenwände:

Wohnungstrennwände:

HBL 24 cm, F 90

KSV 11,5 cm, F 90

Treppenraumwände:

HBL 24 cm, F 90

Trennwände allg. zugänglicher Flure:

HBL 24 cm, F 90

Treppen:

Kellertreppe:

Massivtreppe B 25

Geschosstreppe:

Montagetreppe

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel

Dachentwässerung:

vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallationen verlaufen unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Es können keine Aussagen getroffen werden, ob diese zur Stromerzeugung oder zur Heizungsunterstützung dient.

Heizung:

Heizung (Fa. Viessmann, B2HF-25) mit gasförmigem Brennstoff (Gas), Baujahr 2022; Brenner (Fa. Viessmann, B2HF-25) 23,4 kW (Nennwärmeleistung); Flachheizkörper; letzte Überprüfung im Oktober 2022 ohne Mängel; Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Es können keine Aussagen getroffen werden, ob diese zur Stromerzeugung oder zur Heizungsunterstützung dient.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.

besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung, Dachterrasse

besondere Einrichtungen:

soweit ersichtlich – keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. An der Außenfassade sind vereinzelt Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garage

Doppelgarage;
Baujahr: ca. 1992;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Dachform: Satteldach;
Tor: Schwingtor

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Das Wohnhaus sowie die Zufahrt zu den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen und zur Garage auf dem Flst. Nr. 11882 erfolgt von Westen über die Weimarer Straße. Das Treppenhaus, über welches die Wohnungen zugänglich sind, befindet sich auf der nördlichen Gebäudeseite. Die Zuwegungen bzw. Zufahrten sowie die oberirdischen Pkw-Abstellplätze sind mit Pflastersteinen belegt. Das Grundstück ist überwiegend mittels eines Sichtschutzzaunes von den angrenzenden Grundstücken abgetrennt. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Regen- und Abwasser. Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung der Grundstücke, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **6 %** berücksichtigt.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung samt Terrasse im Dachgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss samt Terrasse und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet.

Flächen und Maße:

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte bzw. der Teilungserklärung entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Eine genauere Aufschlüsselung der Wohnfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen, bzw. aus den Bauunterlagen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca.-Maße. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Grundrissgestaltung:

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

(Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen ist in den Anlagen beigefügt.)

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig für Wohnen. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich, haben eine ausreichende Größe, sind gut geschnitten und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Entsprechend der vorhandenen m²-Zahl wurden die einzelnen Räume gut proportioniert. Entsprechend des vorhandenen Zuschnitts der Grundfläche wurde eine gute Raumaufteilung vorgefunden.

(Die genaue Grundrissgestaltung ist dem im Anhang beigefügten Plan zu entnehmen.)

Besonnung/Belichtung:

Flur/Diele	innenliegend
WC	innenliegend
Bad	Nordausrichtung
Kind 1	Ostausrichtung
Kind 2	Südausrichtung
Eltern	Ostausrichtung
Küche/Wohnen/Essen	Nord- u. Südausrichtung
Terrasse	Westausrichtung

Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.5.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:

Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz mit Tapeten; Fliesen

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Tapete

Fenster:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. Dachflächenfenster; tlw. Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten

sanitäre Installation:

Bad:

Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

Gäste-WC:

Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Dachterrasse
Baumängel/Bauschäden:	In der zu bewertenden Wohnung sowie an der Terrassenummauerung ist großflächig Schimmel und Feuchtigkeit vorhanden. Diesbezüglich ist beim Landgericht Mosbach ein Verfahren anhängig. Ein schriftliches Sachverständigengutachten wurde beauftragt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass durch den Gutachter für Schäden an Gebäuden ein deutlich erkennbarer, zum Teil großflächiger Schimmelpilzbefall an den Wand- bzw. Deckenflächen identifiziert werden konnte. Der Gutachter konnten feststellen: "Mit Ausnahme vom Badezimmer zeigen die Thermographieaufnahmen das zweifelsfreie Vorliegen von baulichen Wärmebrücken. Die befallenen Flächen am Dachflächenfenster des Badezimmers sind im Gegensatz dazu eher ein Indiz für eine Undichtigkeit im Anschluss der Dachdeckung an das Dachfenster. Im Bereich der Terrassentür war innenseitig keine signifikante Erhöhung der Feuchtigkeit im Bauteil festzustellen." Die Wand- und Deckenbeläge sind erneuerungsbedürftig. So ist eine fachgerechte Schimmelbeseitigung mit anschließendem Anstrich der Flächen vorzunehmen. Die vorgenommene Bauteilöffnung im Wohnzimmer ist wieder zu verschließen und die feuchten Flächen im Putz der Terrassenummauerung sind instand zu setzen. Laut Aussage des Miteigentümers steht die Terrasse bei Regen unter Wasser und dieses fließt durch die Terrassentür nach innen. Teilweise sind die Fußbodenübergänge unsauber gearbeitet und an der Badtür fehlt im Bereich der Zarge die Zierblende. Die Unterspannbahn im Spitzboden ist an mehreren Stellen beschädigt, der Kahlbalkenbereich ist nicht gedämmt. Ferner sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität weitere Maßnahmen wie die Erneuerung der Fenster denkbar. Die obige Aufzählung ist nicht abschließend und nur beispielhaft und stützt sich auf die nur augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Aufgrund der Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Es erfolgte keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Es wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet. Die Kostenschätzung zur Beseitigung erfolgt durch pauschale Ansätze. Gegebenenfalls ist durch einen Schadensgutachten die Höhe der Beseitigungskosten auf Grundlage von Einzelpositionen einzuholen.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

3.5.4 Zubehör

Zubehör:

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

In der zu bewertenden Wohnung wurde eine Einbauküche vorgefunden. Diese ist mit einem Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, einer Spüle, einer Spülmaschine, einem Kühlschrank sowie Unterschränken ausgestattet. Laut Auskunft des Miteigentümers hat die Küche ein Alter von ca. 3 Jahren, die Geräte sind von der Firma Siemens, der Kühlschrank sei defekt und bei der Spülmaschine muss das Radlager erneuert werden. Der Anschaffungspreis lag bei 9.900 Euro. Nach sachverständigem Ermessen wird die **Küche** zum Bewertungsjahr 2025 mit einem **Zeitwert** in Höhe von **6.500 € als Zubehör mitbewertet**.

Hinweis: Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren dienen.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. mit P7 bezeichnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Instandhaltungsrücklage:	Über die Höhe einer eventuell gebildeten Instandhaltungsrücklage können keine Aussagen getroffen werden.

3.7 Hausgeld

Hausgeld:	Es können keine Aussagen über eventuelle Hausgeldzahlungen getroffen werden. Da sich das Hausgeld aber jederzeit ändern kann, kann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgegangen werden. Daher zieht die Sachverständige bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht die eventuell zurzeit tatsächlich gezahlten Beträge an, sondern ermittelt diese aufgrund von Erfahrungswerten.
-----------	---

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und macht einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 32/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 74722 Buchen, Weimarer Str. 7 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Terrasse im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Pkw-Abstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. mit P7 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Buchen	5519	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Buchen	11882	859 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichs-

grundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.4.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Der Gemeinsamen Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis in Mosbach hat zum Stichtag 01.01.2025 für die Stadt Buchen eine Bodenrichtwertkarte herausgegeben. Die Sachverständige hat von einer stichtagsbezogenen Anpassung des Bodenrichtwertes abgesehen, da lt. Gutachterausschuss keine erwähnenswerten Preisunterschiede zum Wertermittlungsstichtag zu verzeichnen sind.

Der Bodenrichtwert wurde unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Somit ist eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Auch ist eine Anpassung des Bewertungsgrundstückes hinsichtlich besonderer Einflüsse, die das Grundstück negativ beeinträchtigen, wie extreme Hanglage, Baugrundprobleme, schlechter Grundstückszuschnitt, Überschwemmungsgefahr usw. nicht notwendig.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	859 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	859	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	130,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	130,00 €/m ²	
Fläche	×	859 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	111.670,00 € <u>rd. 111.670,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 insgesamt 111.670,00 €.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 32/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	111.670,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	111.670,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 32/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	35.734,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 35.734,40 € rd. 35.734,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 **35.734,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienwohn- haus)		Keller Unterge- schoss	4,20		-	0,00	0,00
		Wohnung Dach- geschoss	112,84		8,42	950,11	11.401,32
		Kfz.-Stellplatz		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			117,04	1,00		975,11	11.701,32

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.701,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.305,79 €
jährlicher Reinertrag	= 9.395,53 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,40 % von 35.734,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 857,62 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.537,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,361
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 259.219,49 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 35.734,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 294.953,49 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 294.953,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 76.400,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 218.553,49 €
	rd. 219.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Eine genauere Aufschlüsselung der Wohn-/Nutzfläche war den Unterlagen zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den Bauunterlagen bzw. den kopierten Zeichnungen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurde keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 112,84 m ² × 14,00 €/m ²	1.579,76 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	234,03 €
Summe		2.305,79 €

Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise) herausgegeben wurde, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Wohnungsgröße und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 Unterhaltungssaus 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 Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten. Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1994 = 31$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 49 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 55 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1992 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten. Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1992 = 33$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungstaus** für angemessen erachtet.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-76.400,00 €
• Instandsetzungs-/Modernisierungskosten	-76.400,00 €	
Summe		-76.400,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 21).

4.6.2 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. Mehrwertsteuer.

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 Wertermittlungsstichtag' 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. Ausbausezuschlag) 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.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	784,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	486,17 m²	71,76 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	388.157,28 €	34.803,60 €
Baupreisindex (BPI) 29.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	726.630,43 €	65.152,34 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	726.630,43 €	65.152,34 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre	28 Jahre
• prozentual		31,25 %	53,33 %
• Faktor	x	0,6875	0,4667
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	499.558,42 €	30.406,60 €
anteilig mit	x	ME	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.858,69 €	30.406,60 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt 190.265,29 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 11.415,92 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = 201.681,21 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 35.734,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert = 237.415,21 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,30

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - 0,00 €

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums = 308.639,78 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 76.400,00 €

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums = 232.239,78 €

rd. 232.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde den Bauunterlagen entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Wohnhaus (Typ 4.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,0 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 829,80 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 19 % Baunebenkosten ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	97,0	800,25
4	985,00	3,0	29,55
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			829,80
gewogener Standard =			3,0

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 829,80 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,900
- Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 784,16 €/m² BGF
rd. 784,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für die Garage (Typ 14.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,0 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 485,00 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 19 % Baunebenkosten ermittelt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: 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 = 4,0			

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
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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachterrasse	4.500,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	2.500,00 €
Summe	7.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (190.265,29 €)			11.415,92 €
Summe			11.415,92 €

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 Instandhaltungszustands 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. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Für die Objektart des Bewertungsobjektes wurde kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht. Zu dem angegebenen vorläufigen Sachwert und Bodenwert stand bei der Ableitung des Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystems für die angegebenen Objektart keine hinreichend große Datengrundlage aus Kaufpreisen zur Verfügung. Deshalb wurde der Sachwertfaktor aus der Funktion, die aus Kaufpreisanalysen gewonnen wurde, extrapoliert und eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarkts des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-76.400,00 €
• Instandsetzungs-/Modernisierungskosten	-76.400,00 €	
Summe		-76.400,00 €

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **219.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **232.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 32/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 74722 Buchen, Weimarer Str. 7 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Terrasse im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Pkw-Abstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. mit P7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Buchen	5519	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Buchen		11882

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 mit rd.

219.000 €

in Worten: zweihundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

Die Einbauküche wird als Zubehör zusätzlich zum Wertermittlungstichtag mit einem Zeitwert von

€ 6.500,00

(in Worten: sechstausendfünfhundert Euro)

angesetzt.

Hinweise zum Verkehrswert

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

4.8 Fazit

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
• Pkw-Abstellplatz • ruhige Wohnlage	• hohe Instandsetzungskosten

4.9 Versicherung

Die bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Heilbronn, den 23. Juli 2025

Katja Götz
Dipl.-Sachverständige (DIA)

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. 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

Die obige Listung stellt nur einen Auszug dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr

Die obige Auflistung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.