

Gutachten-Nr.:
24.081

Ausfertigung-Nr.:
4

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de

E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß

Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
BAUVERMESSENDE • KONTAKT • STÄNDIG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

Justiz Heidelberg

19. Dez. 2024

Eingang 4

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Aktenzeichen:

2 K 38/24



Ort:

69151 Neckargemünd

Straße:

Waldstraße 24

Objektart:

Einfamilienwohnhaus
auf Flst. Nr.693/14
(nach Brandschaden als
Abbruchobjekt bewertet)

Wertermittlungstichtag: 11.11.2024

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
118.000EUR

In Worten: Einhundertachtzehntausend Euro

Das Gutachten besteht aus 29 Seiten und 5 Anlagen mit 16 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	10
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	15
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	15
6. WERTERMITTLUNG	16
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2 Bodenwert	20
6.3 Sachwert	22
6.4 Verkehrswert	27
6.5 Sonstige Angaben zum Beschluss	27
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	29
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Baupläne, unmaßstäblich	2
Anlage 3: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 4: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 5: Fotografien vom Bewertungsobjekt	11

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilien- wohnhaus -nach Brandschaden stark sanierungsbedürftig und deshalb als Abbruch bewertet-	
Wertermittlungstichtag	11.11.2024	
Flst.Nr.	693/17	
Grundstücksgröße	351 m²	
Bruttogrundfläche	Zweifamilienwohnhaus	384,60 m²
Baujahr	Zweifamilienwohnhaus	1938
Bodenwert	157.950 EUR	
Sachwert	118.050 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	118.000 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können.

Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Aktenzeichen:	2 K 38/24
Auftrag vom:	11.06.2024
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg vom 10.06.2024 (2 K 38/24)
Ort:	69151 Neckargemünd
Straße:	Waldstraße 24
Flst.Nr.:	693/17
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 26.09.2024 (nur Außenbesichtigung) und am 11.11.2024 (Außen- und Innenbesichtigung)
Teilnehmer:	Am 26.09.: (Beteiligte), (der Beteiligten), RAin , (Beteiligte), Frau RAin und am 11.11.: (Beteiligte), Herr RA sowie jeweils der unterzeichnende Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	11.11.2024 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	11.11.2024 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 10.06.2024
- Grundbuchauszug Nr. 2905 vom 13.06.2024

Von den Beteiligten übergebene
Unterlagen:

- Baupläne von 1938
- Grundbuchauszug Nr. 2905 vom 21.03.2023
- Artikel Feuerwehrbericht am 13.09.2019
- Innenfotos

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Aktueller Bodenrichtwert über den Gutachterausschuss Sinsheim am 13.11.2024 abgerufen über das geoportal boris-bw
- Schriftliche Auskunft bzgl. Baulasten, Bebauungsplan und Denkmalschutz von der Stadt Neckargemünd, Fachbereich Bauweisen und Recht, vom 18.11.2024

- Schriftliche Auskunft bzgl. Erschließungskosten von der Stadt Neckargemünd, Fachbereich Bauweisen und Recht, vom 15.11.2024
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt vom 20.11.2024 bzgl. Altlastenverdacht
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von Immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum: Vom 13.06.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:

2.1		
2.2.1	}	in Erbengemein- schaft
2.2.2		
2.2.3		
2.2.4		
		} in Erbengemeinschaft

Grundbuch von: Neckargemünd

Amtsgericht: Mannheim

Gemarkung: Neckargemünd

Blatt: Nr. 2950

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:
Flst. Nr. 693/17 Waldstraße 24, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe
von: 351 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg -Vollstreckungsgericht- vom
10.04.2024 (2 K 38/24). Eingetragen (MAN025/185/2024) am 19.04.2024.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der Teil-Bebauungsplan "Bahnhofstraße -Schützenstraße", welcher am 01.07.1957 rechtsverbindlich.

Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan mit Festlegung von Bau- und Straßenfluchten.

Desweiteren gilt die Stellplatzsatzung "Weststadt" vom 18.12.1996

Flächennutzungsplan Wohnbaufläche

Zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung: Baufluchten, ansonsten im Rahmen des § 34 BauGB; gemäß Stellplatzsatzung sind bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden für 1-Zimmerwohnungen 1,0 Stellplätze, für 2-Zimmerwohnungen 1,5 Stellplätze und ab 3-Zimmerwohnungen 2,0 Stellplätze herzustellen.

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Stadt Neckargemünd, Fachbereich Bauwesen und Recht, vom 18.11.2024 besteht für das Flst.Nr. 693/17 keine Baulast.

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Stadt Neckargemünd, Fachbereich Bauwesen und Recht, vom 18.11.2024 ist das Gebäude nicht in der Liste der Kulturdenkmale geführt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren: Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität: Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen: Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Objekt ist seit dem Brand im Jahr 2019 unbewohnt und auch nicht bewohnbar.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage Neckargemünd ist eine Stadt am Neckar im Bundesland Baden-Württemberg mit ungefähr 13.500 Einwohnern. Neckargemünd gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und grenzt im Nordosten an das Bundesland Hessen. Die Stadt liegt ca. 8 km östlich von Heidelberg, ca. 16 km nordwestlich von Sinsheim, ca. 26 km südöstlich von Mannheim sowie rund 50 km nordöstlich von Karlsruhe.

Wirtschaftsdaten: Die Nähe zu Heidelberg und Mannheim bedeutet, dass Neckargemünd von den wirtschaftlichen Vorteilen dieser Städte profitieren kann. Dazu gehören starke Sektoren wie Forschung und Entwicklung, Technologie, Bildung und Gesundheitswesen. Die Region ist auch bekannt für ihre Industrieunternehmen, die vor allem in den Bereichen Maschinenbau, Automobilindustrie und Logistik tätig sind. Der Tourismus spielt ebenfalls eine Rolle, insbesondere durch die malerische Umgebung und historische Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Neckargemünd.

Auspendler an den SVB: 88,0%

Einpender an den SVB: 83,8%

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

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

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

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

Am Arbeitsmarkt waren im 1. Quartal durchschnittlich 4,93 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungs pflichtig beschäftigt, 0,6 % mehr als im Vorjahr. Dennoch stieg die Zahl der Arbeitslosen im 1. und im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahr mit jeweils etwas über 10 % an. Die Arbeitslosenquote betrug damit im 2. Quartal 4,1 %. Die Inflationsrate lag im ersten Jahresviertel bei 2,7 % und flachte im 2. Quartal nochmals ab auf 2,0 %, dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank, um Preisstabilität zu gewährleisten.

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

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Neckargemünd im Zeitfenster von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 1,7 % abnehmen.

Demographietyp: Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 69151 (Neckargemünd) durch eine stark durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Der durchschnittliche Mietpreis aller Angebot (111 Angebote) lag bei 11,45 Euro pro m² (Spanne 8,00 - 15,40 Euro pro m²). Die Anzahl der Gesuche lag bei 2.013 für Mietwohnraum.

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

Wohnfläche pro Person Neckargemünd: 54,5 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,9 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Walldorf.: 60,5 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,7 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage Das Objekt befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Neckargemünd, südlich des Bahnhofs in der Waldstraße in einem Wohngebiet in Ortsrandlage.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.

Gewerbelage: Mittlere Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend zwei- bis dreigeschossige, freistehende Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Stadtmitte von Neckargemünd (Altstadt) beträgt die Entfernung ungefähr 1.100 m.

Infrastruktur

Individualverkehr: Durch Neckargemünd führen die Bundesstraße 37 und 45. Die Entfernung zur B 37 beträgt 600 m von dem zu bewertenden Objekt.

Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung westlich von Heidelberg. Die nächste Autobahnauffahrt (Kreuz Heidelberg mit A 5/ A 656) ist ungefähr 14 km entfernt.

ÖPNV: Innerhalb der Stadt und den umliegenden Städten und Gemeinden gibt es einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

Der Bahnhof Neckargemünd wird durch Linien der S-Bahn Rhein-Neckar angefahren, mit Verbindung nach Heidelberg/Mannheim und Eberbach/Sinsheim. Der Bahnhof befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Schulen: Sämtliche allgemeinbildenden Schulen sind in Neckargemünd vorhanden, sowie sonderpädagogische Einrichtungen und das SRH Berufsbildungswerk Neckargemünd

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Neckargemünd gegeben.

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Kleinstadt dieser Größenordnung sind in Walldorf vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Bei der Waldstraße handelt es sich um eine eineinhalbspurig ausgebaute, asphaltierte Wohnstraße mit einseitigem Gehweg.

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:
Definition:
Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

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

Zusammenfassende Beurteilung: Mittlere Wohnlage innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes im westlichen Stadtgebiet von Neckargemünd.

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

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 693/17 handelt es sich um ein ungefähr rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches im rückwärtigen Bereich leicht abgeschrägt ist.
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:	Ca. 16,75 m
Grundstückstiefe:	Zwischen ca. 20,50 m und ca. 21,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude mit keiner Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Eine Grenzüberbauung ist augenscheinlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Naturgefahren:	Das zu bewertende Objekt befindet sich etwa 400 m südlich des Neckars. Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des LUBW (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) besteht für das zu bewertende Grundstück keine Gefahr der Überflutung, auch nicht bei extremen Hochwasser (HQextrem). Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimmo.risknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Hagel, Hitze, Erdbeben, Waldbrand und Starkregen usw. keine erhöhte Gefährdung angegeben. Leicht erhöhte Gefährdung wird angegeben bei Hagel in den Jahren 2021-2050 und Blitzschlag Gegenwart, stark erhöhte Gefährdung wird angegeben für sommerlicher Hitze für die Jahre 2041-2070 und Wintersturm für die Jahre 2021 bis 2050.
Topographie:	Das Gelände hat Hanglage. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar. Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 20.11.2024 ist das Grundstück Flst.Nr. 693/17 nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten:	Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt. Nach Auskunft der Stadt Neckargemünd, Fachbereich Bauwesen und Recht, vom 15.11.2024 sind die Beiträge nach BauGB und KAG für Kanal und Straße -soweit sie bisher angefallen sind- bezahlt. Forderungen stehend nicht mehr offen. Diese Aussage bezieht sich auf die zur Zeit genehmigten Gebäude. Bei baulichen Erweiterungen könnte eine weitere Beitragspflicht entstehen. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation
Einfriedigung:	Zur Straße hin Metallzaun mit Metalltüre, ansonsten teils Hecken, teils Maschendrahtzaun
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Splitt, gärtnerische Anlage (verwildert) Die Außenanlagen machen einen ungepflegten, verwilderten Eindruck.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist die Parksituation schwierig.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Beim zweiten Termin konnte das Gebäude von innen besichtigt werden. Aufgrund des vielen Unrats im gesamten Gebäude konnten nicht alle Räumlichkeiten begutachtet werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde die Maßhaltigkeit der Gebäude (entsprechend der Baugenehmigung) an Ort und Stelle nicht nachgeprüft.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 693/17 befindet sich ein freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus.

Der Zugang erfolgt über einen Hauszugangsweg an der Westseite des Gebäudes.

Nutzung :

Gebäude: Einfamilienhaus

KG:

Kellerräume, Heizraum

EG:

Küche, drei Zimmer, Bad/WC und Flur

OG:

Vier Zimmer, Bad/WC, Flur und Balkon

DG:

Drei kleine Zimmer, WC

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr: 1938

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung

Dachausbau: Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Rohbau

Fundamente: Steinfundamente

Kellerwände: Außenwände aus Bruchsteinmauerwerk

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände teils aus Mauerwerk, teils Riegelwände

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: Walmdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Dachgaupen

Fassade: Putzfassade

Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Ausbau	
Fenster:	Alte Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Rollläden:	Teils Rollläden, teils Holzklappläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, bauzeitübliche Haustüre
Installation:	Vermutlich bauzeitübliche bzw. teilweise im Laufe der Zeit erneuerte Hausinstallationen
Heizung:	Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC
Sanitärräume:	<i>EG:</i> Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und teilgeflieste Wände <i>OG:</i> Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und teilgeflieste Wände <i>DG:</i> WC mit Waschbecken, PVC-Boden, Fliesenspiegel, ansonsten Wände mit Tapeten
Wände:	Überwiegend Tapeten
Balkone, Terrasse:	Im OG Dachterrasse auf Erker, mit Überdachung
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Eingangstreppe mit Überdachung
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus. Der Grundrisszuschnitt ist nicht mehr ganz zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich, im DG sind die Zimmer relativ klein. Die Belichtung ist befriedigend. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigelegten Baupläne verwiesen.

- Bauzustand, Mängel u. Schäden: In dem Gebäude gab es einen Brand. Seither wurden keine Maßnahmen durchgeführt. Das Gebäude befindet sich in stark sanierungsbedürftigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- bzw. Instandhaltungsstau bzw. folgenden Mängeln/Schäden:
- erheblicher Instandhaltungsstau außen
(Fenster, Rollläden, Fassade, Dachvorsprünge, Dachdeckung etc.)
 - innen aufgrund des Ausstattungsstandards komplett sanierungsbedürftig
 - Brandschaden 2019 im EG, dadurch ganz erheblicher Aufwand einer evtl. Brandsanierung aufgrund möglicher Schadstoffbelastung einzelner Bauteile und Folgen der Brandbekämpfung
 - erhebliche Ansammlung von Unrat/ Hausrat usw. im gesamten Gebäude

Insgesamt ist festzustellen, dass das Objekt nicht bewohnbar ist. Ohne Komplettsanierung wäre es auch nicht mehr bewohnbar.

Es müsste eine Komplettsanierung/ Entkernung bis auf die Rohbaumauern durchgeführt werden, da das Gebäude ansonsten nicht bewohnbar und ertragsfähig wäre.

Aufgrund der vermutlich sehr hohen Sanierungskosten aufgrund evtl. Schadstoffe im Zuge der Brandbeseitigungsfolgen und des bestehenden Instandhaltungsstaus wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bestandsobjekt mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit deshalb abbrechen und das freiwerdende Grundstück für eine Neubebauung nutzen.

Das Objekt wird deshalb als Abbruchobjekt bewertet!

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges, freistehendes Wohnhaus in stark sanierungsbedürftigem Zustand nach Brandschaden bzw. in

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Wohnhaus genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Seit 2019 (nach Brandschaden) steht das Gebäude leer.

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

Das Objekt wird deshalb als Abbruchobjekt bewertet. Das freiwerdende Grundstück könnte sodann im Rahmen von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaut werden in Verbindung mit dem Teilbebauungsplan Bahnhofstraße-Schützenhausstraße, unter Beachtung der Baufluchten.

Desweiteren ist bei einer Neubebauung die Stellplatzsatzung zu beachten, nach der auf dem Grundstück bei Errichtung einer 3-Zimmerwohnung (oder mehr) zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung des Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, welches stark sanierungsbedürftig bzw. abbruchwürdig ist.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWertV) herangezogen.

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

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

6.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss vom Sinsheim, zu dem auch die Stadt Neckargemünd gehört, gibt einen Bodenrichtwert von **450,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das geoportal BORIS-BW). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbauflächen und eine Grundstückstiefe von 50 m.

Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück weicht im Bezug auf Lage, Ausnutzung, Zuschnitt, Topographie nicht von den umliegenden Grundstücken ab. Die Grundstückstiefe ist geringer als 50 m. Es bedarf daher keiner Anpassung aufgrund von Übertiefe.

Eine Veränderung des Bodenpreinsniveaus zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen, so dass hier keine Anpassung erforderlich ist.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **450,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	450 EUR				
Evtl. Zu-/Abschläge	0 EUR				
Bodenwert angepasst:	450 EUR				
<u>Berechnung:</u>					
<i>Flst. Nr. 693/17 mit einer Größe von 351 m²:</i>					
351	m ²	x	450EUR	=	157.950 EUR
Bodenwert				=	157.950EUR

6.3 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

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

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

**Modernisierung/
Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Nachfolgend werden die Abbruch- und Entsorgungskosten der Gebäude ermittelt.

Gebäude:**Einfamilienwohnhaus****Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 384,60 m²

**Abbruch- und
Entsorgungskosten**

75,00EUR pro m² BGF
(erhöhter Ansatz wegen evtl. Schadstoffentsorgung nach Brand)

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand 3. Quartal 2024-

Berechnung

Abbruchkosten				75,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:				
Entfällt	x	1,000	=	75,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,840	=	138,00EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	384,60	=	53.075 EUR

Abbruch- und Entsorgungskosten Wohnhaus = 53.075 EUR

**Entsorgung des Hausrats/
Sperrmülls und der Möbel etc.**

Das Haus ist mit Unrat, Hausrat und (Sperr-)/müll
zugestellt. Die hierfür anfallenden Entsorgungs-
kosten werden geschätzt auf = 6.500 EUR

Zusammenstellung

Abbruchkosten und Entsorgungskosten Wohnhaus	53.075 EUR
Abbruchkosten der Gebäude	53.075 EUR
Kosten für die Entsorgung des Hausrats, Sperrmülls und der Möbel etc.	6.500 EUR
Abbruch- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen	59.575 EUR

Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	=	157.950EUR
Abzüglich der Abbruch- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen	= -	59.575EUR
Vorläufiger Sachwert		98.375EUR

Besondere objektspezifische GrundstücksmerkmaleBaumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

Entfällt, da Abbruchobjekt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss Sinsheim hat im Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 ermittelt. Die Daten stammen allerdings aus Auswertungen der Jahre 2019 und 2020 und sind veraltet.

Ein neuer Immobilienmarktbericht wurde bislang nicht veröffentlicht.

In der herausgegebenen Trendmeldung des Jahres 2023 sind keine Sachwertfaktoren enthalten, sondern lediglich ein Überblick über die Entwicklung der Kaufpreise und über marktübliche Kaufpreise.

Benachbarte Gutachterausschüsse

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

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

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

Derartige Objekte werden derzeit im Rhein-Neckar-Kreis nicht nach dem Bodenwert, abzüglich Abbruchkosten, veräußert. Die Preise für sogenannte "Abbruchobjekte" sind erfahrungsgemäß etwas höher.

Derzeit werden in den einschlägigen Immobilienportalen Baugrundstücke in Neckargemünd zwischen 170,- (Ortsteil von Neckargemünd) und 840,- Euro (Kernort Neckargemünd) pro m² Grundstücksfläche, je nach Ortsteil und Bebaubarkeit, angeboten.

Zusammenfassung

Da es sich um ein Abbruchobjekt (Wohnhaus in Wohngebiet, mittlere Wohnlage in Neckargemünd, gute Anbindung zu Heidelberg), erachtet der Sachverständige einen nicht belastbaren Sachwertfaktor von 1,20 für angemessen und marktgerecht. Der Sachwertfaktor von 1,20 ist u. a. dadurch begründet, dass die derzeit auf dem Markt angebotenes Baugrundstücke überwiegend deutlich über dem Bodenrichtwert liegen.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	98.375EUR
Sachwertfaktor: 1,20		
das entspricht einem Zuschlag von 20,00%	=	19.675 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		118.050EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0EUR
Sachwert	=	118.050EUR

6.4 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT

118.050EUR

ERTRAGSWERT

-

wurde nicht ermittelt, weil es sich um ein Abbruchgrundstück handelt

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 69151 Neckargemünd, Waldstraße 24, Flst.Nr. 693/17 -zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	118.000EUR
(in Worten: Einhundertachtzehntausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.5 Sonstige Angaben zum Beschluss

Mietsituation:

Das Objekt ist seit dem Brand im Jahr 2019 unbewohnt und auch nicht bewohnbar.

Gewerbe:

Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Zubehör:

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

Beschränkungen.

Bezüglich baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt.

Energieausweis:

Es gibt keinen Energieausweis.

Ökologische
Altlasten:

In dem Haus gab es im EG im Jahre 2019 einen Brand. Seither wurde offenbar nichts mehr unternommen. Das Objekt ist noch voll mit Hausrat, Müll etc.. Vom Sachverständigen kann bezüglich einer Schadstoffbelastung von Gebäudeteile, Hausrat usw. keine fachkundige Auskunft geben. Das Objekt wird als Abbruchobjekt bewertet, wobei unterstellt wird, dass keine besonders erhöhte Entsorgungskosten entstehen.

Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis vom 20.11.2024 ist das Grundstück Flst.Nr. 693/17 nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 17.12.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Immobilienmarktbericht Sinsheim 2021
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude: Einfamilienhaus

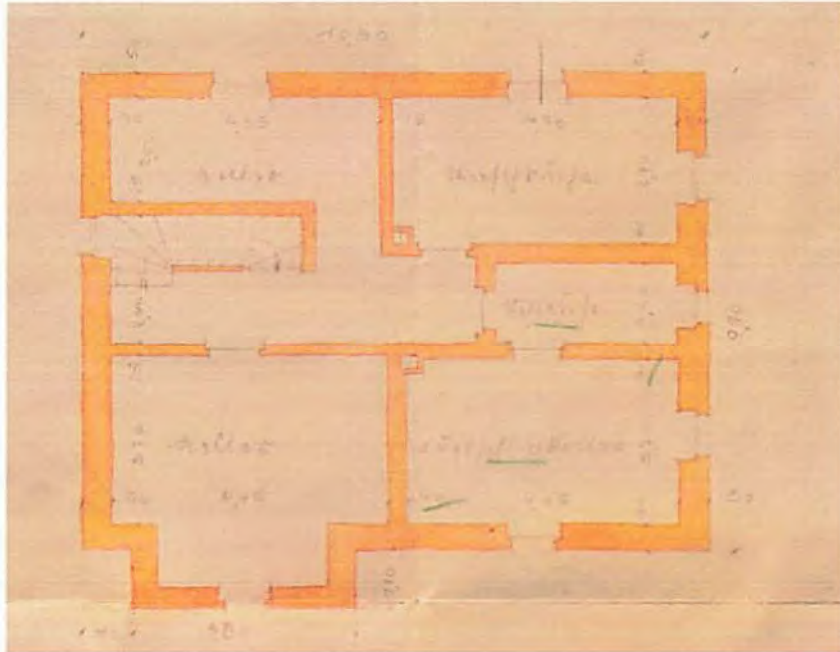
Unterlagen: Baupläne, Lageplan, Ortsbesichtigung

Aufmaß: Nein

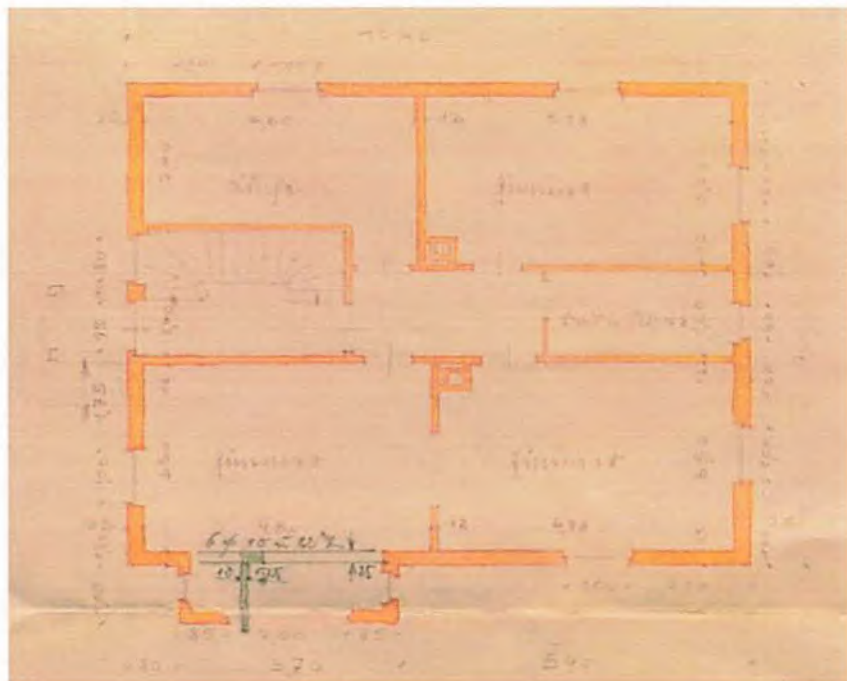
Raum	Länge in m		Breite in m		Faktor	Fläche in m²	Geschoss-summe BGF
Kellergeschoss	10,500	x	9,100	=		95,55	
	3,800	x	1,100	=		4,18	99,73 m²
Erdgeschoss	10,400	x	9,000	=		93,60	
	3,700	x	1,100	=		4,07	97,67 m²
Obergeschoss	10,400	x	9,000	=		93,60	93,60 m²
Dachgeschoss	10,400	x	9,000	=		93,60	93,60 m²
Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses							384,60 m²

Baupläne -unmaßstäblich-

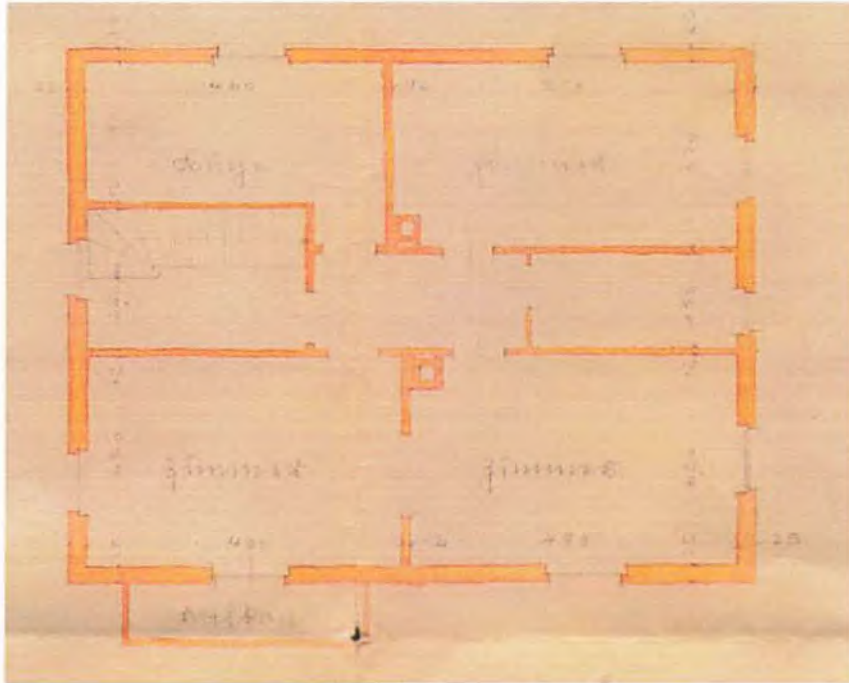
Grundriss Kellergeschoss



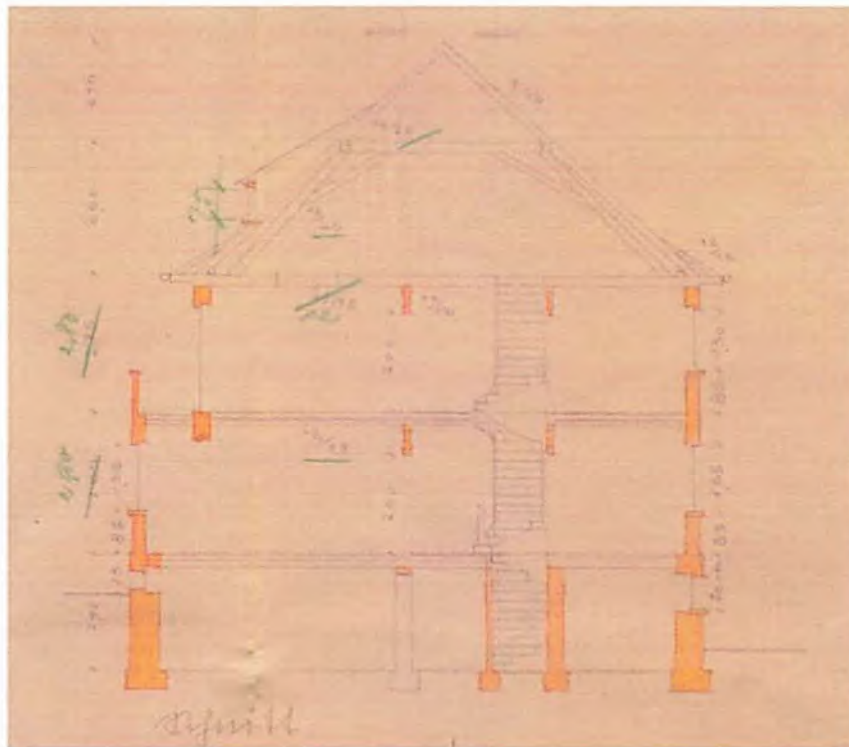
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt



Lageplan M 1 : 500



Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

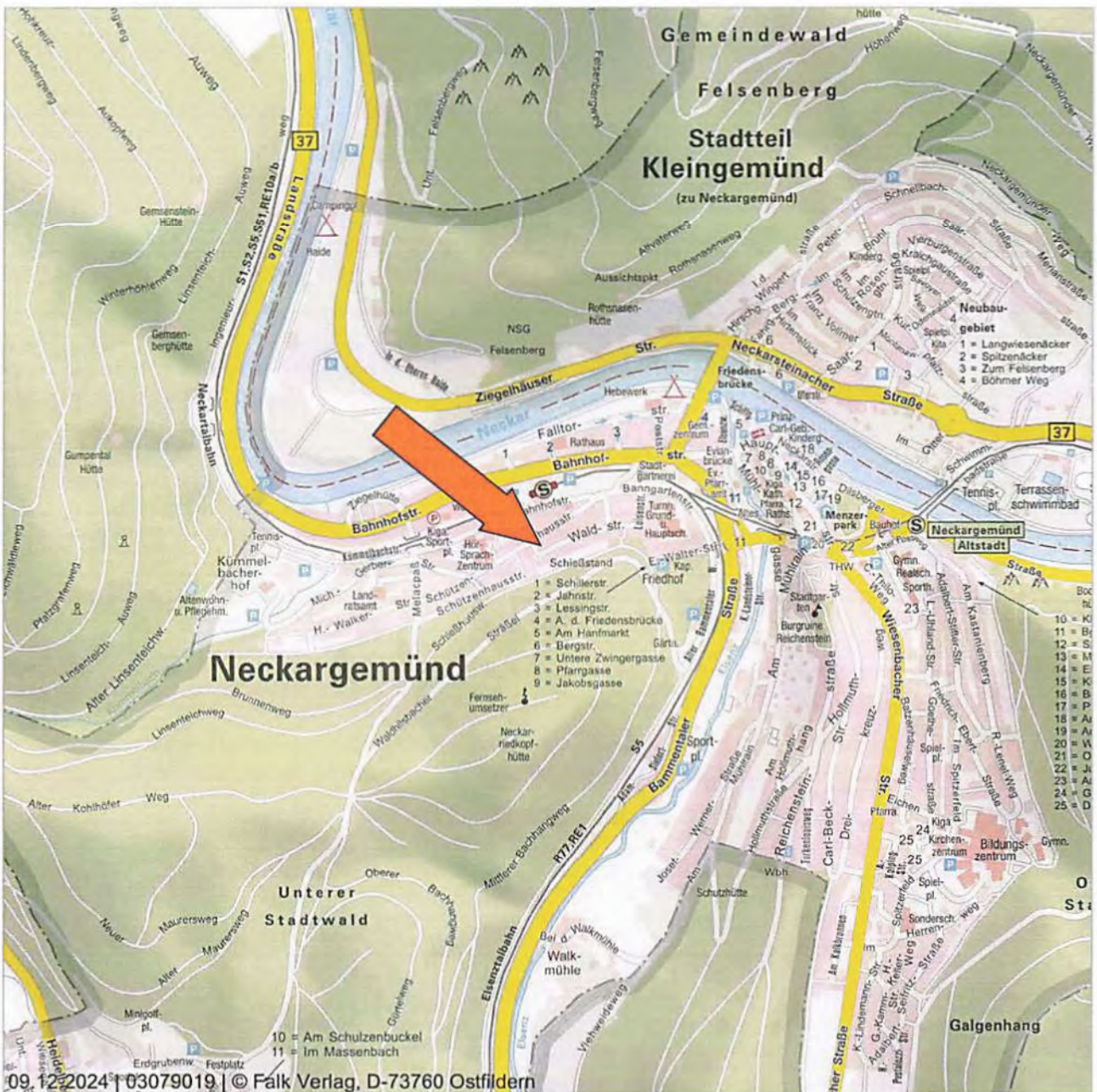
Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: November 2024

Anlage 4
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in
69151 Neckargemünd, Waldstraße 24



Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat),
lizenziert über „www.geoport.de“

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von
der Straße aus



Foto 2:
Ansicht von
der Straße aus



Foto 3:
Ansicht von
der Straße aus



Foto 4:
Ansicht Gartenseite



Foto 5:
Ansicht Gartenseite



Foto 6:
Ansicht von der
Gartenseite aus



Foto 7:
Ansicht
Hauseingangsseite



Foto 8:
Ansicht



Foto 9:
Hauszugang



Foto 10:
Kellerraum



Foto 11:
Kellertreppe

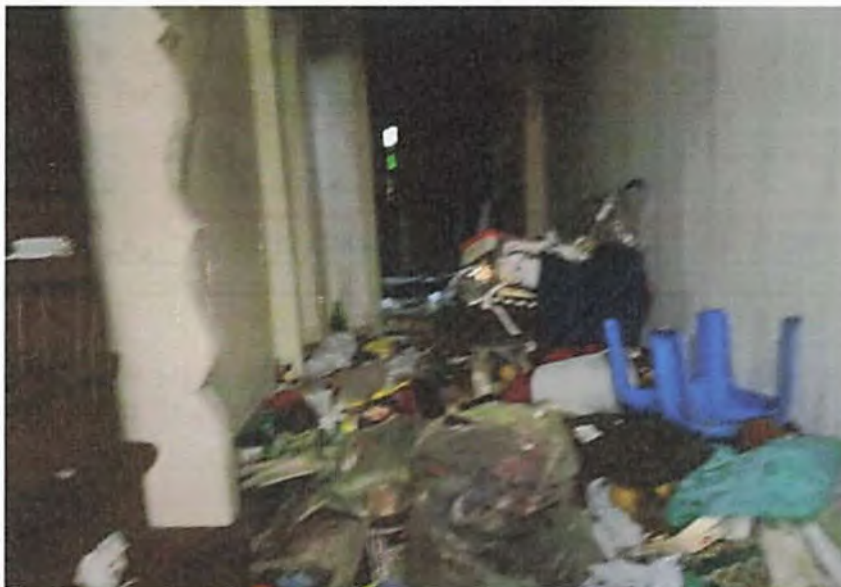


Foto 12:
Flur EG
(von außen fotografiert)



Foto 13:
Erdgeschoss



Foto 14:
Bad im EG



Foto15:
Küche im EG



Foto16:
Zimmer im EG



Foto 17:
Zimmer im OG



Foto 18:
Bad im OG



Foto 19:
Zimmer im OG



Foto 20:
Treppe DG



Foto 21:
WC im DG



Foto 22:
Zimmer im DG



Foto 23:
Zimmer im DG