



Verkehrswertgutachten

Nach § 194 Baugesetzbuch

**in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft**

für die Gebäude- und Freifläche
Stiftstr. 3 in 74889 Sinsheim über

Flurstück 693/1

Auftraggeber
Amtsgericht Heidelberg
Kurfürsten-Anlage 15
69115 Heidelberg

Aktenzeichen 2 K 53/23

Verkehrswert (Marktwert): 100.000,00 €



Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten. Diese enthalten 2 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Wertermittlungsgutachten wird in 6-facher Ausfertigung und 1 CD erstellt sowie zusätzlich als PDF-Datei an das Amtsgericht übermittelt. Erstattete Zeichen: ca. 44.000.



Im Nachfolgenden wird für das genannte Objekt und für dessen Besonderheit der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB, ImmoWertV 2021 und WertR (Anlagen) in seiner jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um:

Ein Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenanteilen

Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ergibt sich folgender

Verkehrswert (Marktwert): 100.000,00 €

Laut § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Zitat: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass, trotz der Definition des Verkehrswertes als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis (inklusive der hierzu erlassenen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV), der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

Der ermittelte Verkehrswert ist als eine Prognose des am örtlichen Immobilienmarkt möglicherweise zu erzielenden Kaufpreises für die Immobilie zu sehen. Zurzeit liegt es aber ebenso im Rahmen des Möglichen, dass der Markt auch im Fall eines Verkaufs auf einen höheren Kaufpreis mit Kaufinteresse reagieren würde. Ebenso besteht aber auch die Möglichkeit, dass die beschriebenen Risiken das Marktinteresse einschränken.

Bemerkung:

Mit Schreiben vom 04.09.2023 wurden alle am Verfahren Beteiligten ordnungsgemäß durch die Sachverständige zum Ortstermin am 27.09.2023 geladen. Die Antragsteller nahmen den Termin wahr, die Antragsgegner erschienen nicht und meldeten sich schriftlich ab.

Die Sachverständige geht von der Legalität des vorgefundenen Zustandes aus.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Stiftstr. 3, 74889 Sinsheim“.

Am Bewertungsstichtag macht das Bewertungsobjekt im Wesentlichen einen baujahrstypischen, aber sehr ungepflegten Eindruck. Zum Ortstermin ist das Gebäude, außer im Vorderhaus (Altbau) 1. Obergeschoss, unbewohnt. Das restliche Gebäude steht seit etlichen Jahren leer.



Aufgrund der erheblichen baulichen Mängel, der unwirtschaftlichen Bebauung und der sehr geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein **Liquidationsverfahren** nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021, durchgeführt. Dieses Verfahren basiert auf dem Hintergrund eines Abrisses der Gebäude und einer damit verbundenen Freilegung des Grundstückes.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27.09.2023.



Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten Anlage 15 69115 Heidelberg
Aktenzeichen	2 K 53/23
Bewertungsobjekt	Stiftstr. 3, 74889 Sinsheim
Grundbuch	Nr. 15201 von Sinsheim
Flurstück	Nr. 693/1
Grundstücksgröße	477 m ²
Wertermittlungstic htag	27.09.2023
Ortstermin	27.09.2023
Baujahr	Baujahr ca. 1903, Vorderhaus (Altbau), Ausbaujahr ca. 1965 Ausbau der damaligen Scheune, Baujahr ca. 1903 oder älter, Scheune und Stall
Wohnfläche	Vorderhaus (Altbau) + Anbau ca. 223 m ²
Tatsächlich erzielte Miete	220,00 € inkl. Nebenkosten im Vorderhaus, 1. Obergeschoss
Bodenwert	157.500,00 €
Liquidationswert	100.000,00 €
Sachwert	90.000,00 €



Inhalt

Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung	4
Vorbemerkungen	6
1.1 Bedingungen des Gutachtens	7
2.0 Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1 Lage	7
2.2 Gestalt und Form	9
2.3 Erschließung	10
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1 Privatrechtliche Situation	11
2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.0 Gebäudebeschreibung	15
3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3 Außenanlagen	16
3.4 Beschreibung des Gebäudes (Vorderhaus und Anbau)	16
4.0 Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.1 Ermittlung des Bodenwertes	23
4.2 Ermittlung des Liquidationswertes	24
4.3 Ermittlung des Sachwertes	25
5.0 Schlussbemerkung	28
6.0 Definitionen	30
7.0 Anlagen	35



Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg	
Aktenzeichen	2 K 53/23	
Auftrag	Beschluss/Auftrag vom:	02.08.2023
	Eingang am:	21.08.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - ImmoWertV 2021 - Wertermittlungsrichtlinien - Baugesetzbuch BauGB - Baunutzungsverordnung BauNVO - Bürgerliches Gesetzbuch BGB - Normalherstellungskosten 2010 (§ 36 ImmoWertV 2021) - Auszug aus dem Grundbuch vom 05.09.2023 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.09.2023 - Schriftliche Auskunft aus dem Bauamt der Stadt Sinsheim vom 05.09.2023 - Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch der Stadt Neckargemünd vom 11. und 14.09.2023 - Altlastenabfrage vom 18.09.2023 - Abfrage Bodenordnung vom 05.09.2023 - Abfrage Denkmalschutz vom 14.09.2023 - Auskünfte aus dem Portal Boris BW, online vom 05.09.2023 - Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 14.09.2023 - Online-Portal der Stadt Sinsheim - Auskunft aus der Homepage des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden - Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - wikipedia - www.ongeo.de 	
Tag der Ortsbesichtigung	27.09.2023	
Wertermittlungs-Qualitätsstichtag	27.09.2023	
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"> - , Freie Architektin und Sachverständige - Die AntragstellerInnen 	



1.1 Bedingungen des Gutachtens

Die tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlage und die Beschaffenheit von Grund und Boden wurden durch die Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Angaben aus den Verzeichnissen der Stadt und die persönlichen Datenerhebungen festgestellt. Auflagen und Genehmigungen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen und Verfügungen fließen nur soweit in die Ermittlung ein, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es wurden keine Baustoffe geprüft und es fand weder eine Funktionsprüfung der haustechnischen und sonstigen Anlagen noch eine Bodenuntersuchung statt. Die Ermittlungen beruhen auf entsprechender Inaugenscheinnahme (visuell). Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskunft des Auftraggebers und/oder Unterlagen, die zur Verfügung gestellt worden sind. Zerstörende Maßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Zum Ortstermin wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit aufweist auf. Daher wird ungeprüft unterstellt, dass Bauteile und -stoffe in ihrem Gebrauch und in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt oder auch gefährdet sind.

Des Weiteren wird unterstellt, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen. Es gibt keine äußeren Hinweise.

Dieses Gutachten genießt Urheberrecht und darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.

2.0 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

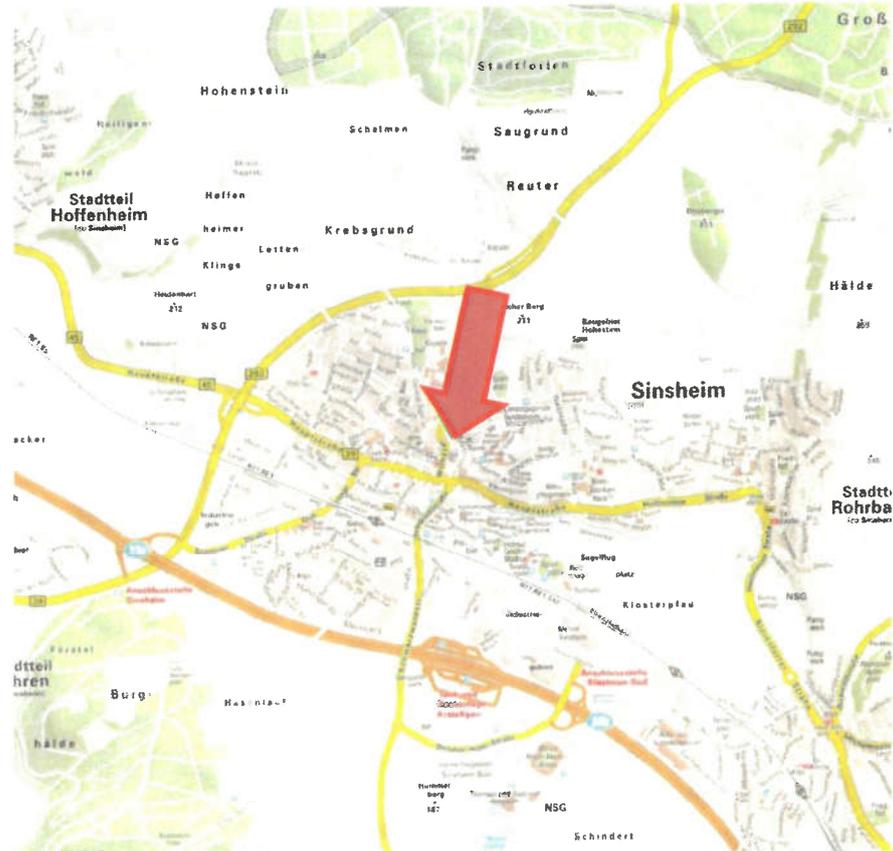
Bundesland Baden-Württemberg

Regierungsbezirk Karlsruhe

Ort und Einwohnerzahl Sinsheim hat ca. 36.600 Einwohner
(Stand Dez. 2022)

Überörtliche Anbindung

Landeshauptstadt	Stuttgart	88 km
Heidelberg	Bismarckplatz	36 km
Autobahn A 6 Anschlussstelle	„Sinsheim“	2,5 km
Bundesstraße	B 39	250 m
Int. Flughafen	Frankfurt	112 km
ÖPNV Bushaltestelle:	„Altes Rathaus“ fußläufig	400 m



Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt liegt am Rande des Ortsmittelpunktes in ruhiger Lage. Die Umgebung ist geprägt von kleinen 1-2 Familienhäusern, Schulen, Kindergärten, Vereinen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Sandhausen vorhanden.



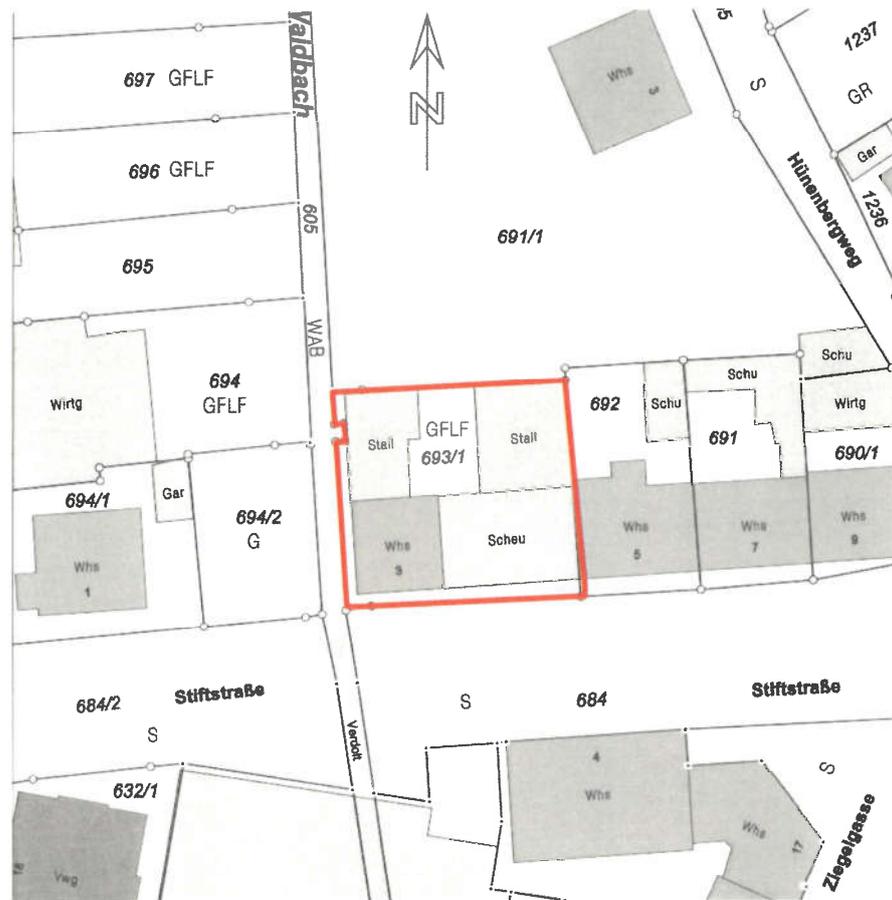
2.2 Gestalt und Form

Grundstücksform	Das Grundstück hat einen fast quadratischen Grundstückszuschnitt.
Straßenfront	Entlang der „Stiftstraße“ ca. 22,00 m
Mittlere Tiefe	Von namensgebender Straße ca 20,00 m
Grundstücksgröße	Flurstück 693/1 mit 477 m ² (lt. Grundbuchauszug vom 05.09.2023)
Wohnlage	Einfache Lage
Geschäftslage	Keine Geschäftslage
Art der Bebauung in der Straße	Überwiegend wohnbauliche Nutzung, gegenüber Verwaltungsgebäude, im weiteren Verlauf der Stiftstraße Schulen



Immissionen Keine

Topographische Grundstückslage
eben



2.3 Erschließung

Straßenart	Wohnstraße
Straßenausbau	Bituminöser Straßenbelag und beidseitig Gehwege
Parken	Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Die öffentliche Erschließung wird unterstellt.



Baugrund, Grundwasser Lageüblich
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es ergaben sich keine Anzeichen für Altlasten und Kontaminationen. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Kontaminationen und Altlasten des Bodens oder archäologische Risiken wurden nicht kontrolliert und waren nicht Aufgabenstellung des Gutachtens.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.09.2023 vor. Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vor.

1 Eine Sanierung wird durchgeführt. Gemäß § 5 Abs. 4 Städtebauförderungsgesetz eingetragen am 3. Mai 1979. Nr. bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 2. Dezember 2003.

2 Nießbrauch für
; Sinsheim.
Belastet ist der Anteil Abt. 1 Nr. 1.6
Löschbar gegen Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 5. November 2003
(Notariat Sinsheim, UR 2742/2003).
Eingetragen (AS 15) am 2. Dezember 2003.

3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 10.05.2023 (2 K 53/23).
Eingetragen am 12.05.2023.

Bemerkung **Eintragung lfd. Nr. 1:** Laut Stadtverwaltung in Sinsheim ist das Gebiet kein Sanierungsgebiet mehr. Die Sanierung wurde abgeschlossen. Die Grundbücher wurden nicht bereinigt. Die Eintragung ist nicht mehr wertrelevant.



Eintragung lfd. Nr. 2: ist nicht wertrelevant. Lt. Auskunft des Amtsgerichtes in Heidelberg ist der/die Berechtigte verstorben.

Anmerkung	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Bodenordnung ¹	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (Altlasten) sind nach Auskunft des Baurechtsamtes nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen diesbezüglich angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz¹

Baulastenverzeichnis	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz ¹
Altlasten ²	Keine bekannten Altlasten
Hochwasser ³	Die Grundstücksgrenze liegt direkt am Waidbach. Der Waidbach wurde verdolt, lt. Hochwasserrisikokarte und auch nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Hochwassergefahr für das Flurstück.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan ⁴	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.
---	--

¹ Stadt Sinsheim, 14.09.2023, per Mail

² Auskunft aus dem Altlastenkataster

³ Hochwasserrisikokarte online

⁴ Stadt Sinsheim, 05.09.2023



Festsetzung im Bebauungsplan

Kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Anmerkung zum Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Hand der Stadt Sinsheim, den Unterlagen aus der Hand der Antragsteller und der recherchierten Pläne bei den jeweiligen Ämtern durchgeführt.

Das ausgeführte und zum Ortstermin besichtigte Objekt stimmt im Wesentlichen mit den vorliegenden Baugenehmigungen/Bauplänen überein.

Die Wohnfläche wurde vor Ort stichprobenartig geprüft. Die Wohnflächenberechnung aus der Bauakte ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Ob die Möglichkeit einer Gebäudeerweiterung besteht, war nicht Aufgabenstellung für dieses Gutachten und kann nur durch eine Bauvoranfrage beantwortet werden. Die Liegenschaft wird bewertet, wie sie am Wertermittlungstichtag steht und liegt.

Sanierungsgebiet Kein Sanierungsgebiet

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

Baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine historische Straße ortsüblich erschlossen. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Kanalgebühren sind weder offen noch geplant. Sollte die Straße „Stiftstraße“ ausgebaut werden, können Ausbaubeiträge nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) erhoben werden.

Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, persönlich bzw. telefonisch beim Bauamt der Stadt Sinsheim, beim Grundbuchamt, beim Vermessungsamt und beim Katasteramt eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.



Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist am Wertermittlungstag mit einem Wohnhaus (Vorderhaus/Altbau) inkl. Anbau, einer Scheune und einem Stall bebaut.



3.0 Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude wurde insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den mir vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbegehung und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattung wurde auftragsgemäß nicht überprüft und wird im Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Baumängel/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Die folgenden Angaben entstammen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin.

- | | |
|------------------|---|
| Art des Gebäudes | <ol style="list-style-type: none"> 1 Vorderhaus (Altbau), Massivbau, Baujahr ca. 1903, Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, unterkellert, 2-geschossig, unausgebautes Dach 2 Anbau, Massivbau, Umbau von einer Scheune zu einem Wohngebäude Ausbau-Baujahr ca. 1965, nicht unterkellert, 2-geschossig, unausgebautes Dach 3 Scheune, Massivbau, 2-geschossig, nicht unterkellert 4 Stall, Massivbau, 2-geschossig, nicht unterkellert |
|------------------|---|

Baujahr	<p>Ca. 1903 Vorderhaus (Altbau) Ca. 1965 Anbau (Um- bzw. Ausbau) Ca. 1903 Stall Scheune unbekannt</p>
---------	--

Energieausweis	<p>Es wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Wärmeschutz entspricht nicht dem heutigen Standard nach GebäudeEnergieGesetz – GEG (seit 01.01.2023).</p>
----------------	--

Modernisierungen (innerhalb der letzten 20 Jahre)	<p>Keine Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre</p>
---	--

**Erweiterungsmöglichkeit:**

Ob das Bewertungsgrundstück am Stichtag baulich vollständig ausgenutzt ist, wird im vorliegenden Fall nicht überprüft. Die bauliche Erscheinung der Gesamtanlage und die legalen Eigenschaften im Besonderen lassen zu marktgewöhnlichen Bedingungen nicht auf eine Erweiterung der baulichen Anlagen schließen. Rechtssicherheit hierzu kann nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erreicht werden. Das Grundstück wird bewertet, wie es steht und liegt.

3.2 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile Keine besonderen Bauteile

Belichtung und Besonnung des Bewertungsobjektes
mittel

Allgemeinbeurteilung Das Bewertungsobjekt und die gesamten baulichen Anlagen machen am Bewertungsstichtag zwar einen baujahrstypischen aber sehr ungepflegten Eindruck. Es ist mit sehr hohen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten zu rechnen. Das Gebäude entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen an Brand-, Schall- und Wärmeschutz in ihren neusten Fassungen.

3.3 Außenanlagen

Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an die öffentliche Versorgung werden als intakt unterstellt.

3.4 Beschreibung des Gebäudes (Vorderhaus und Anbau)

Die Nutzungsbereiche sind überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zu den im Folgenden aufgeführten Beschreibungseinheiten zusammengefasst.

Vorderhaus (Altbau) und Anbau sind jeweils um ein halbes Geschoss versetzt.

Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Erdgeschoss Vorderhaus (Altbau) mit 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Flur
Anbau mit 1 Zimmer, 1 WC, 1 Bad, 1 Waschküche
Flur



Obergeschoss	Vorderhaus (Altbau) mit 3 Zimmern, 1 Küche, Treppenhaus
Dachspeicher	Anbau mit 2 Zimmern, 1 WC, 1 Bad, Flur, Balkon Vorderhaus (Altbau), nicht ausgebaut, 2 Etagen Anbau nicht ausgebaut

Ausführung und Ausstattung, Gebäudekonstruktion

Vorderhaus

Konstruktionsart	Massivhaus
Fundamente	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Umfassungswände	Überwiegend Ziegelmauerwerk Anbau mit Ziegelmauerwerk
Innenwände	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens
Geschoßdecke	Nicht geprüft und nicht Aufgabe des Gutachtens Anbau Betondecke
Hauseingangstür	Fünf Stufen in das Gebäude, Holztür mit Glaseinsatz
Treppenhaus	Holztreppenhaus, Geländer und Handlauf aus Holz aus der Bauzeit Eingang gefliest

Keller

Das Vorderhaus ist unterkellert, keine Unterkellerung des Anbaus sowie des Schuppens und des Stalls.

Boden	Überwiegend Estrich oder Ähnliches
Wände	Ziegel- oder Sandstein, teilweise verputzt und gestrichen
Innenwände	Überwiegend Ziegelmauerwerk
Kellerdecke	Ziegel- oder Kappendecke

Dach

Dachstuhl	Holzkonstruktion
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung



Wohn- und Schlafzimmer, Flur

Bodenbeläge	Überwiegend PVC, im Obergeschoss (Altbau) Dielenboden Fliesen im Flur des Anbaus, Abstellraum
Innenwandbekleidung	Überwiegend Raufaser, sonst Mustertapeten
Deckenbekleidung	Überwiegend Raufaser oder Rohdecke gestrichen

Küche und Bäder

Bodenbelag	Überwiegend PVC, Fliesen im 1. OG
Wandbekleidung	Küche: Fliesen im Objektbereich, sonst Mustertapete WC: Fliese im Objektbereich, Rest verputzt Bäder: Fliesen, Höhe ca. 1,50 m
Deckenbekleidung	Überwiegend gestrichen
Ausstattung	Bad im EG: Tageslicht, Waschtisch, WC, Badewanne, keine Heizung, Warmwasserboiler am Waschbecken und an der Badewanne Bad im OG: Tageslicht, Waschtisch, WC, Badewanne, keine Heizung, Warmwasserboiler am Waschbecken und an der Badewanne, Waschmaschine
Kücheneinrichtung	Die Kücheneinrichtung fließt nicht in die Bewertung ein.

Fenster und Sonnenschutz

Fenster	Kunststofffenster oder Merantiholzfenster, doppelverglast oder auch einfach verglaste Holzfenster aus unterschiedlichen Baujahren, teilweise Kunststoffrollläden
Fensterbänke innen	Überwiegend Pressspanplatten
Fensterbänke außen	Überwiegend Betonwerkstein

Türen

Zimmertüren	Vorderhaus: Kassettentüren und profilierte Zargen aus dem Baujahr
-------------	---



Anbau: Glatte Zimmertüren und Zargen aus dem Umbaujahr 1965

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation	Veraltet
Heizung/Lüftung	Einzelöfen, in einigen Räumen keine Heizmöglichkeiten
Warmwasserversorgung	Dezentral, teilweise Warmwasserboiler
Sanitärinstallation	Wasser- und Abwasserinstallation vorhanden

Hof

Gartenbereich/Hof zwischen den Gebäuden überwiegend ungepflegte und verwilderter Aufwuchs, teilweise betoniert, zum nördlichen Nachbar Ziegelmauer,

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

- Baujahrstypischer baulicher Zustand mit sehr hohem Instandsetzungsbedarf
- Veraltete oder fehlende Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen, keine Heizung
- Keine Wärmedämmung im Dachbereich
- Keine Fassadendämmung
- Fehlende Pflegeanstriche an Fassade, Wänden, Fenstern und Holzwerk sowohl innen als auch außen
- Anbau Außenfassade unverputzt
- Abgerissene oder lose Tapeten
- Baujahrstypische aufsteigende Feuchtigkeit im Kellerbereich
- Aufsteigende Feuchtigkeit im Treppenhaus (Erdgeschoss)
- Korrodierte Stahlträger (KG) im Deckenbereich
- Defekte Hauseingangstür
- Schadensbilder an der Außenwand Erdgeschoss
- Etliche unbehandelte Wasserschäden
- Schimmel und Stockflecken im Obergeschoss

Schall-, Brand- und Wärmeschutz entsprechen nicht dem heutigen Standard.

Anmerkung Die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.



Baumängel/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Objekt macht im Wesentlichen einen baujahrstypischen Eindruck. Es besteht sehr hoher Instandhaltungsstau.

Grundrissgestaltung

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über einen baujahrstypischen Zuschnitt

Stall

Die überbaute Fläche umfasst ca. 85 m². Die Scheune ist zweigeschossig. Außentreppe auf die 2. Ebene. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nach heutigem Sinne nicht mehr geeignet.

Wände	Mauerwerk oder ähnliches
Dach	Pulldach
Decke	Beton

Scheune (entlang der Stiftstraße)

Die überbaute Fläche der Scheune umfasst ca. 106 m². Die Scheune ist zweigeschossig mit Satteldach. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert und ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nach heutigem Sinne nicht mehr geeignet.

Wände	Fachwerk, Ziegelmauern
Dach	Einfachste Holzkonstruktion,
Decke	Holzbalken
Tor	3 Holztore
Baujahr	Vermutlich 1874
Sonstiges	Keine Heizung, einfachste Elektroversorgung

Bemerkung:

Insgesamt macht die Gesamtanlage einen baujahrstypischen, ungepflegten und baufälligen Eindruck. Es besteht sehr hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Alle Gebäude oder Gebäudeteile entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Schall-, Brand- und Wärmeschutz. Stall und Scheune sind wirtschaftlich überaltert und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nach heutigem Sinne nicht mehr geeignet.



4.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Gebäude in 74889 Sinsheim, Stiftstr. 3 zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.09.2023 ermittelt.

Berechnungsgrundlagen, wie Nutz- und Wohnflächen liegen an Hand der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus dem Bauarchiv und des Grundbuchamtes vor. Es wird daher unterstellt, dass die darin gemachten Angaben korrekt sind. Die Sachverständige fertigte vor Ort keine Wohnflächenberechnung an. Eventuelle Abweichungen zu anderen Quellen liegen nicht in der Verantwortung der Sachverständigen.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Nr. 15201 von Sinsheim
Flurstück	693/1
Wertermittlungsstichtag	27.09.2023

Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall ist im Sinne der regelkonformen Wertermittlung zunächst ein Vergleichswertverfahren zu rechnen. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und die Ermittlung des Wertes von Sonder- und Teileigentum. Der grundlegende Wesenszug dieses Verfahrens ist der Vergleich der Kaufpreise von Objekten, die möglichst identisch sein sollten. Grundlegende Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage müssen sich ähneln und vergleichbar sein. Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur angewendet werden, wenn Vergleichswerte in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Der Marktwert für Liegenschaften in der Art des Bewertungsobjektes wird in der Regel nach den Richtlinien der marktkonformen Wertermittlung im Sachwert ermittelt.

Das Wertermittlungsobjekt entspricht nicht den gewöhnlichen marktüblichen Geschäftsbedingungen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Überalterung, der geringen Restnutzungsdauer, dem sehr schlechten Zustand des Gebäudes und der Nebengebäude kommt das Liquidationsverfahren zur Anwendung. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilität.

Liquidationsverfahren

Aufgrund der erheblichen baulichen Mängel, der unwirtschaftlichen Bebauung und der sehr geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein **Liquidationsverfahren** nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 durchgeführt. Dieses Verfahren basiert auf dem Hintergrund eines Abrisses der Gebäude und einer damit verbundenen Freilegung des Grundstückes.



Zitat § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021:

„... bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen...“

Verwendungsfähigkeit

Am Wertermittlungsstichtag ist die Verwendungsfähigkeit für Wohnraum nur eingeschränkt gegeben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Insgesamt macht das Bewertungsobjekt einen baujahrstypischen, ungepflegten und baufälligen Eindruck. Es besteht sehr hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Alle Gebäude oder Gebäudeteile entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Schall-, Brand- und Wärmeschutz. Stall und Scheune sind wirtschaftlich überaltert und ist für eine landwirtschaftliche Nutzung nach heutigem Sinne nicht mehr geeignet.



4.1 Ermittlung des Bodenwertes

4.1.1 Vorbemerkung zur Ermittlung des Bodenwertes (§§ 15-16 ImmoWertV 2021)

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert des Gebäudes und der Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwerte 2022 für Sinsheim sind auf dem Internetportal Boris-BW (www.gutachterausschuesse-bw.de) abrufbar. Die „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022“ sind ebenfalls auf dem vorgenannten Internetportal unter „örtliche Fachinformationen“ (BORIS_BW) abrufbar.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung des Bewertungsobjektes wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist in Sinsheim nicht an die Geschossflächenzahl (GFZ) gebunden.

Vorgenannter Richtwert zum Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwertzone	32800040

Im Internetportal Boris-BW wird für den Lagebereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

330,00 €/m²

Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren wurden nicht ermittelt. Es wird kein Bebauungsabschlag vorgenommen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.09.2023, und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

Das Bodenrichtwertgrundstück weist folgende Parameter auf:

Bodenrichtwert	330,00 €/m ²
----------------	-------------------------

4.1.1 Berechnung des Bodenwertes des Grundstückes

330,00 €/m ²	*	477 m ²	=	157.410,00 €
-------------------------	---	--------------------	---	--------------

Bodenwert des Grundstückes	rd. 157.500,00 €
-----------------------------------	-------------------------



4.2 Berechnung des Liquidationswertes (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021)

Bodenwert (ohne Berücksichtigung des Aufbaus)		157.000,00 €
Zuschlag für eine Baulücke	10 %	+ 15.700,00 €
Umbauter Raum aller Bauteile	Ca. 2.500 m ³	
Freilegungskosten je m ³ , incl. Baunebenkosten, geschätzt	30,00 €/m ³	
Freilegungskosten gesamt		-75.000,00 €
Sonstige Zu-/und Abschläge		
Liquidationswert		97.700,00 €
	Rd.	100.000,00 €

Es ist aufgrund des Alters des Gebäudes zu vermuten, dass zu diesem Zeitpunkt asbesthaltiges Baumaterial eingebaut wurde. Für das Bewertungsobjekt entsteht dadurch jedoch kein konkreter Mangel, da die jeweiligen Bauteile weder zerstört sind, noch andere Mängel aufweisen. Eine Belastung tritt erst auf, wenn durch Bohrungen oder Reparaturen das Material beschädigt würde. Im Falle eines Abbruchs, z.B. um energetisch das Gebäude auf den neusten Stand der Technik zu bringen oder im Falle der Liquidation würden erhöhte Kosten im Rahmen der Entsorgung entstehen.



4.3 Ermittlung des Sachwertes

Vorbemerkung zur Ermittlung des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWert V 2021 geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert des Gebäudes und dem Wert der Außenanlagen. Der Wert eines Gebäudes wird auf Grundlage von Herstellungswerten und unter Berücksichtigung des Alters gebildet, Außenanlagen können pauschal geschätzt werden, Grundstücksbesonderheiten werden berücksichtigt.

Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundrissebene		Bruttogrundrissfläche (BGF) in m ²
Vorderhaus	KG, EG, 1. OG, DG	Rd. 299,00
Anbau	EG, 1. OG, DG	Rd. 212,00
Gesamte BGF		Rd. 510,00
Bruttogrundfläche		Rd. 510 m ²
Tatsächliches Baujahr	Vorderhaus	Ca. 1903
	Anbau	Ca. 1965
Vorderhaus		
Gebäudetyp nach NHK 2010 ⁵		2.12
Keller- und Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, unausgebautes Dach		
Ausstattungsstandard Stufe:		1
Kostenkennwert		535,00 €/m ²
Anbau		
Gebäudetyp nach NHK 2010 ⁵		2.32
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, unausgebautes Dach		
Ausstattungsstandard Stufe:		1
Kostenkennwert		580,00 €/m ²
Mischkalkulation		
Vorderhaus Kostenkennwert	mit 59 %	
Anbau	mit 41 %	
Kostenkennwert zusammen		Rd. 575,00 €/m ²

⁵ Normalherstellungskosten NHK 2010

**Zu- und Abschläge:**

- Nicht ausgebautes Dachgeschoss
- 4 %
- vorhandener Drempe
+ 5 %

+ 1 %

Summe der Zuschläge Rd. 6,00 €**Korrigierter Kostenkennwert: Rd. 581,00 €/m²**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010=100) 178,3

Berechnung des Herstellungswertes des Gebäudes

BGF m ²	*	€/m ² BGF	*	Baupreisindex/100
510,00	*	581,00	*	178,3/100

Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag **Rd. 528.321,00 €****Alterswertminderung:**

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geschätzt	11 Jahre
Alterswertminderung (inkl. Baunebenkosten)	86 %
	- 454.356,00 €

Gebäudezeitwert Vorderhaus und Anbau	73.965,00 €
Gebäudezeitwerte von Scheune und Stall wegen wirtschaftlicher Überalterung	0 €
Gebäudezeitwert gesamt	73.965,00 €

Wert der Außenanlage 4 %	+ 2.959,00 €
Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks	<u>+ 157.000,00 €</u>

Vorläufiger Sachwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	233.915,00 €
--	---------------------

Marktanpassung	- 20 %	- 46.783,00
-----------------------	---------------	--------------------

Marktangepasster Sachwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	187.132,00 €
---	---------------------

Abzgl. wirtschaftliche Überalterung, Schäden und Mängel, Abbruch Scheune und Stall	geschätzt	rd.	-100.000,00
--	-----------	-----	-------------

Marktangepasster Sachwert (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	87.132,00 €
--	--------------------

Rd.	90.000,00 €
------------	--------------------

**Bemerkungen:**

Es ist aufgrund des Alters des Gebäudes zu vermuten, dass zu diesem Zeitpunkt asbesthaltiges Baumaterial eingebaut wurde. Für das Bewertungsobjekt entsteht dadurch jedoch kein konkreter Mangel, da die jeweiligen Bauteile weder zerstört sind, noch andere Mängel aufweisen. Eine Belastung tritt erst auf, wenn durch Bohrungen oder Reparaturen das Material beschädigt würde. Im Falle eines Abbruchs, z.B. um energetisch das Gebäude auf den neusten Stand der Technik zu bringen, würden erhöhte Kosten im Rahmen der Entsorgung entstehen.

Die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen (und für kleinere Maßnahmen am Gesamtobjekt) hängen stark von Umfang und der Art der Renovierung ab und können daher nicht pauschaliert werden. Eine Kostenfeststellung war nicht Auftrag im Rahmen dieses Gutachtens. Die Liegenschaft wird bewertet wie sie sich am Ortstermin präsentiert.

Für die im Rahmen einer Renovierung allernötigsten Arbeiten, fließt ein Pauschalbetrag von 100.000,00 € in die Berechnungen ein.



5.0 Schlussbemerkung

Beim Ortstermin wurden auftragsgemäß keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk sowie Metall), bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen. Eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) oder Verunreinigungen (Altlasten) wurden die baulichen Anlagen und der Boden auftragsgemäß ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen und Prüfungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, bei genannten Stellen erfragten Informationen sowie der durch die Eigentümer oder deren Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Wertermittlungsobjekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschrieben. Auf Grund der momentanen Marktsituation und der zuvor beschriebenen und berücksichtigten Belastungen des Objektes wird sich die Preisbildung am **Sachwert** orientieren.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Zustandsmerkmale kommt jedoch das Liquidationsverfahren zur Anwendung

Das Wertermittlungsobjekt wurde beim Ortstermin von mir persönlich besichtigt. Ich versichere, dass die Wertermittlung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Erwerb, nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen wurde.

Das Wertermittlungsgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet.

Das Wertermittlungsgutachten wird in 6-facher Ausfertigung und 1 CD erstellt sowie zusätzlich als PDF-Datei an das Amtsgericht übermittelt.



Aufgrund der speziellen Eigenschaften des Gebäudes, der Besichtigung und der vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller objektiv beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktsituation in Sinsheim wird zum Wertermittlungstichtag, dem 27.09.2023, der Verkehrswert (Marktwert)

Verkehrswert (Liquidation): **rd. 100.000,00 €**

ermittelt.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Ihlenfeld', written in a cursive style.

Monika Ihlenfeld
Dipl.Ing. Freie Architektin
Sachverständige für bebaute
und unbebaute Grundstücke
TÜV/EIPOS
Werderstr. 43
69120 Heidelberg
Fon 06221 419063
Fax 06221 411463

Heidelberg, den 27.11.2023



6.0 Definitionen

Verkehrswert

Im § 194 BauGB ist der Begriff des Verkehrswertes definiert:

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

Das Ertragswertmodell (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)

Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Die Ermittlung basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen wie Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summen aller Einnahmen bilden den Rohertrag. Wichtig für den Ertragswert ist aber der Reinertrag. Er ermittelt sich aus Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wiederum ist um den Betrag zu mindern, der sich durch Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Für die Verzinsung ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der hieraus ermittelte Wert ist mit einem Vervielfältiger zu kapitalisieren. Der Vervielfältiger setzt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zusammen und kann in Tabellen der Immo WertV 2010 (Anlage 1 zu § 20) nachgelesen werden.

Begriffe

Reinertrag/Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Unter Bewirtschaftungskosten werden die Kosten verstanden, die man nicht auf den Mieter umlegen kann. Dazu zählen

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)



Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Fiktives Baujahr (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

Berücksichtigung der allgemein besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).



Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens steht die baulichen Anlage (Gebäude, Außenanlagen, bes. Betriebseinrichtungen) im Vordergrund. Es wird ein Herstellungswert ermittelt.

Der Herstellungswert berücksichtigt

- das Alter
- die Baumängel und Bauschäden
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bodenwert, Wert der baulichen Anlage und sonstige Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstückes.

Regionalfaktor (§ 36 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlage, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor ist ein festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt und wird von den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt.

Normalherstellungskosten NHK 2010 (§ 36 (2) ImmoWertV 2021)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' (Anlage 4 der ImmoWertV 2021) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen worden.

Brutto- Grundfläche (Anlage 4 der ImmoWertV 2021)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



Baupreisindex

Durch den Baupreisindex (zu erfragen beim Statistischen Bundesamt in Wiesbaden) werden die Normalherstellungskosten an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Baunebenkosten (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Sie sind in den Kostenkennwerten der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung enthalten.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Fiktives Baujahr (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

Marktanpassung (vgl. § 35 Abs. 3, 4 ImmoWertV 2021 und Sachwertfaktoren § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Mit der Ermittlung des „vorläufigen Sachwertes“ wird in der Regel nur der theoretische Wert eines Objektes dargestellt.

Mit dem Marktanpassungsfaktor sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt erfasst werden.

Marktanpassungsfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise gebildet und stellen die Differenz zwischen Sachwert und Marktwert dar.

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren sind Auswertungsergebnisse aus den Kaufpreissammlungen. Sie werden aus einer Vielzahl gleichartiger Kauffälle ermittelt und stellen die Differenz zwischen Sach- und Marktwert dar, sodass bei vergleichbaren Bewertungsobjekten der ermittelte „vorläufige“ Sachwert an die Marktsituation angepasst werden kann.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.
- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

**Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV 2021)**

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

Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.
Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.



7.0 Anlagen

7.1	Fotos	Seite 36
7.2	Grundriss	Seite 42



Anlage 7.1



Hauseingang



Hauseingang



Rückansicht



Hofansicht



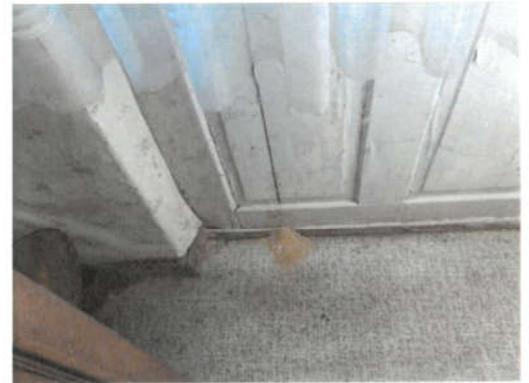
Kellerbeispiel



Kellerbeispiel



Zimmerbeispiel EG



Zimmerdetail



Schadensbild (Beispiel)



Schadensbild Küche EG



WC-Anbau



Schadensbild



Schadendetail Flur



Ansicht Nord/West



Schadensbild (Beispiel)



Rückansicht Anbau



Ansicht Stall



Innenansicht Stall



Innenansicht Scheune



Innenansicht Scheune



Treppenhaus(Beispiel)



WC 1. OG



WC 1. OG



Bad 1. OG



Zimmer 1. OG Anbau



Balkon 1. OG Anbau



Küche 1. OG bewohnter Teil)



Küche 1. OG bewohnter Teil



Ausbaudetail



Zimmerbeispiel 1. OG bewohnter Teil



Dachgeschoss Anbau



Dachgeschoss Vorderhaus



Fenster Dachgeschoss



Eingangstreppe



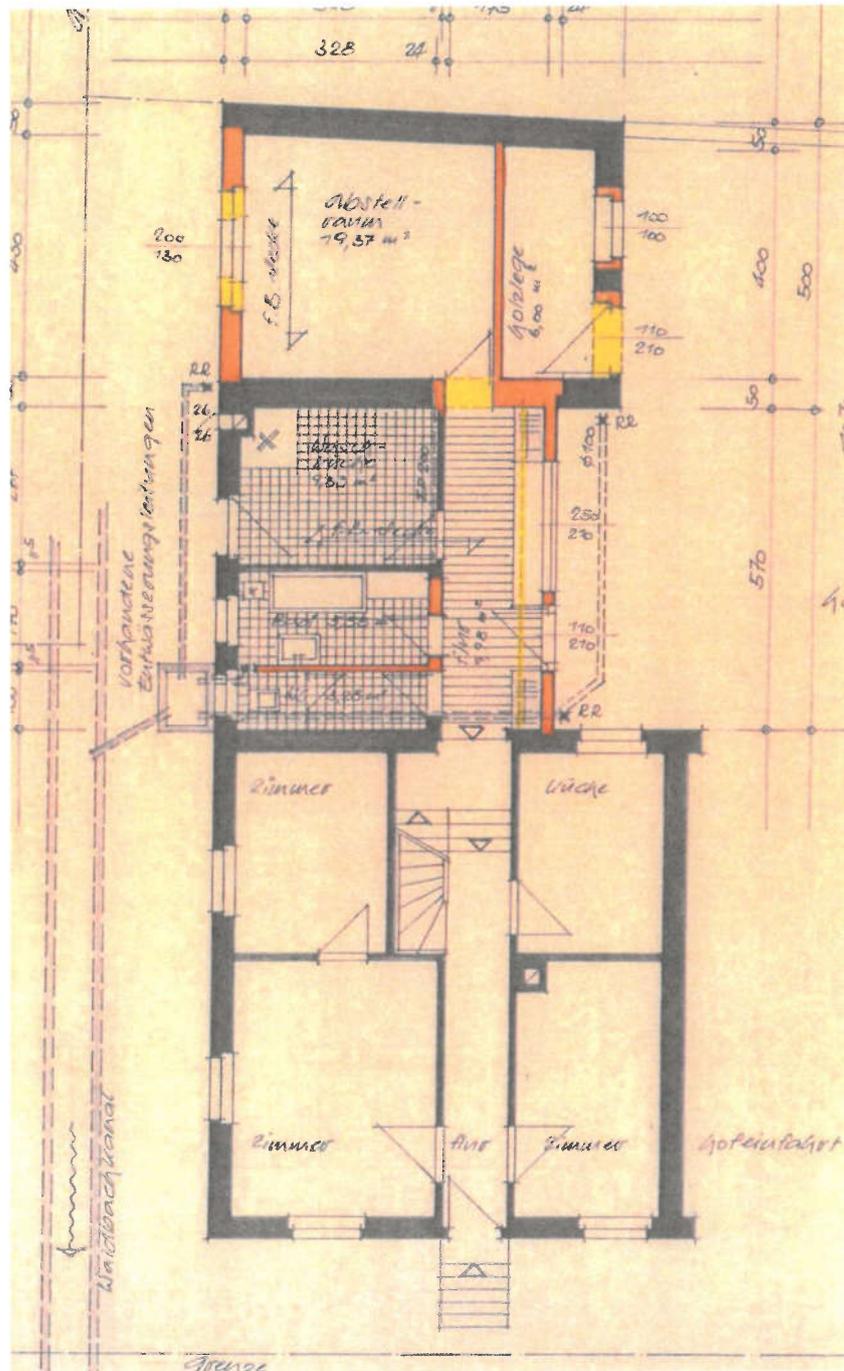
Pfosten am Hauseingang



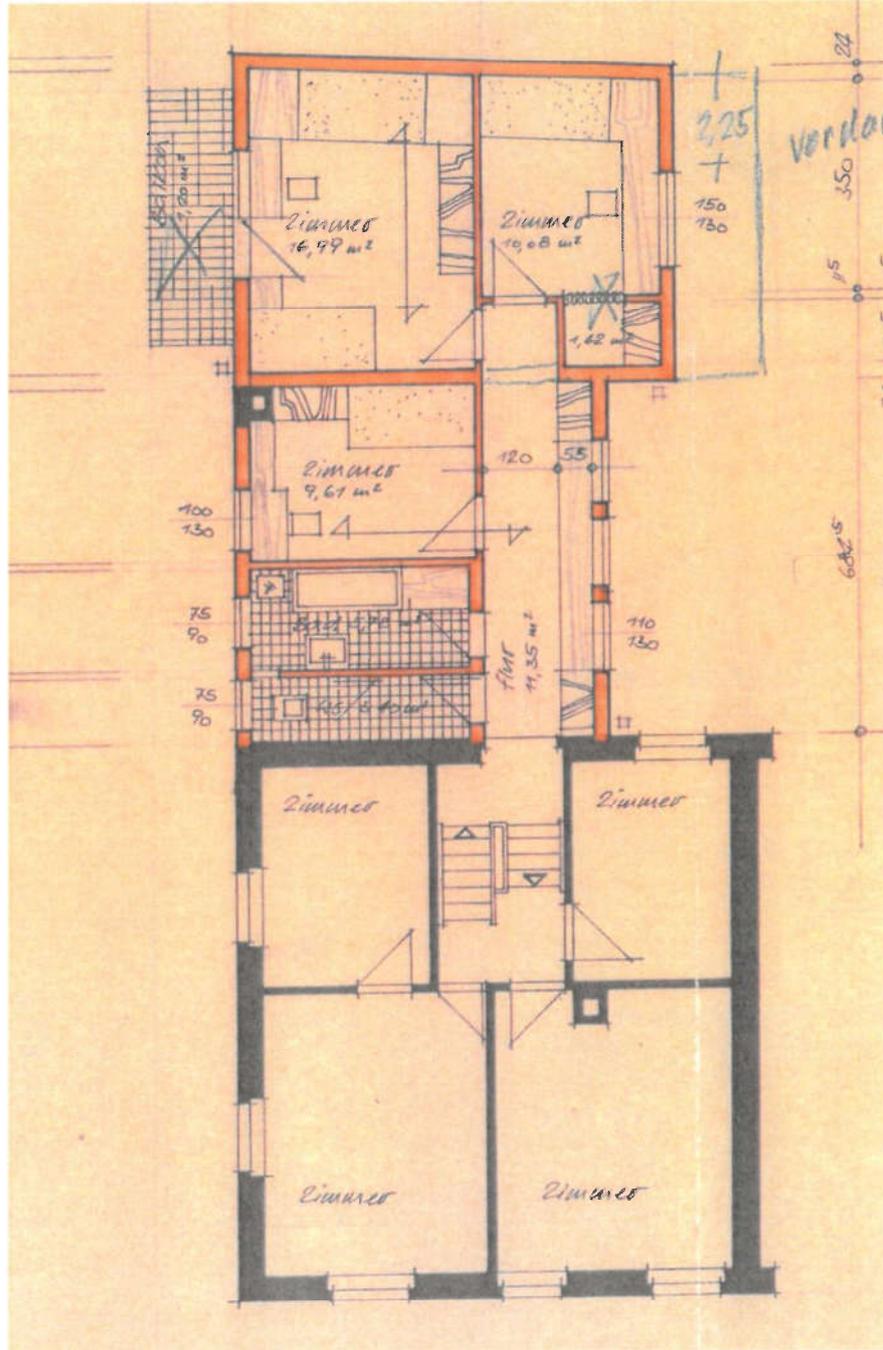
West-Ansicht



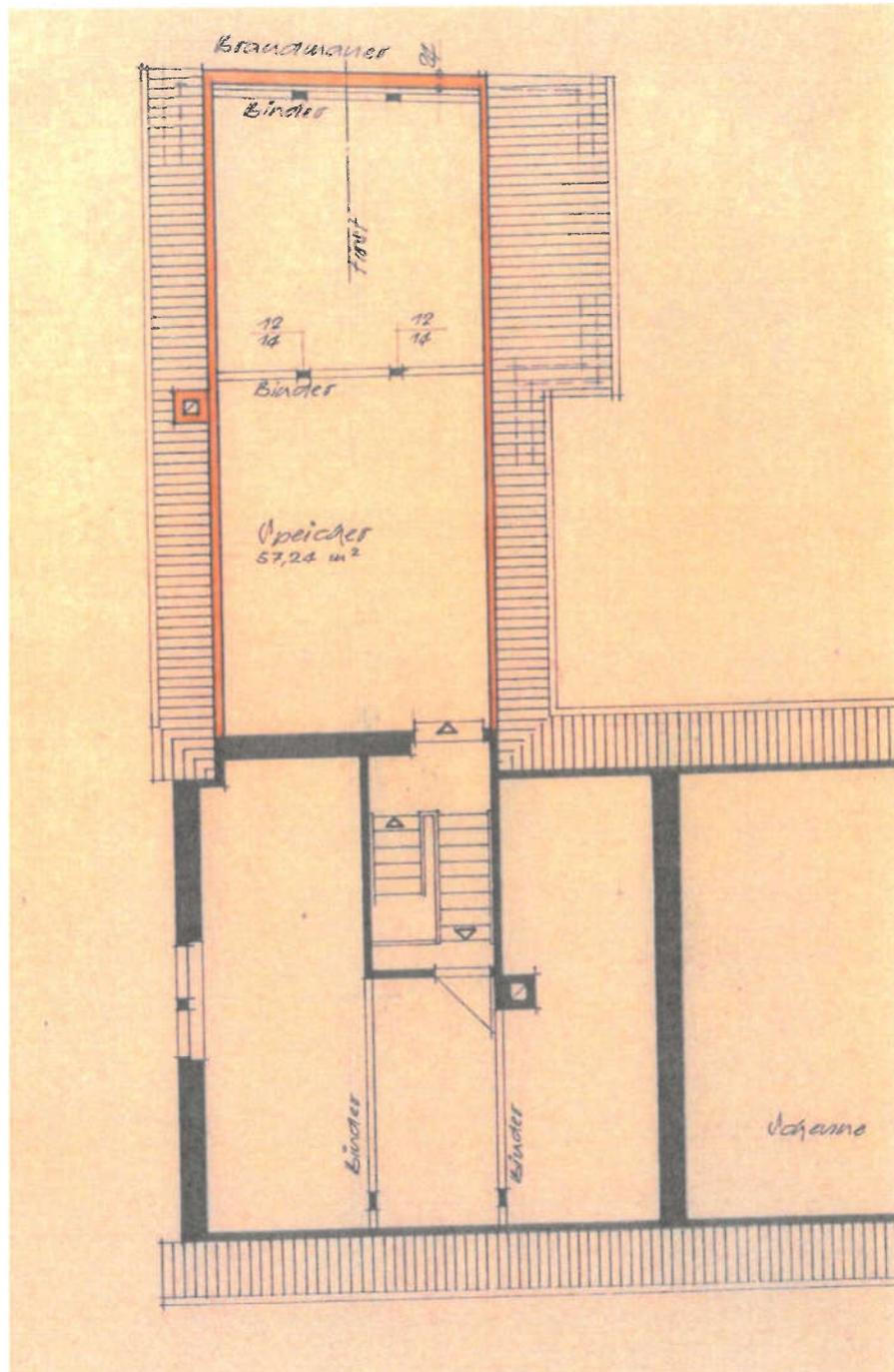
Anlage 7.2



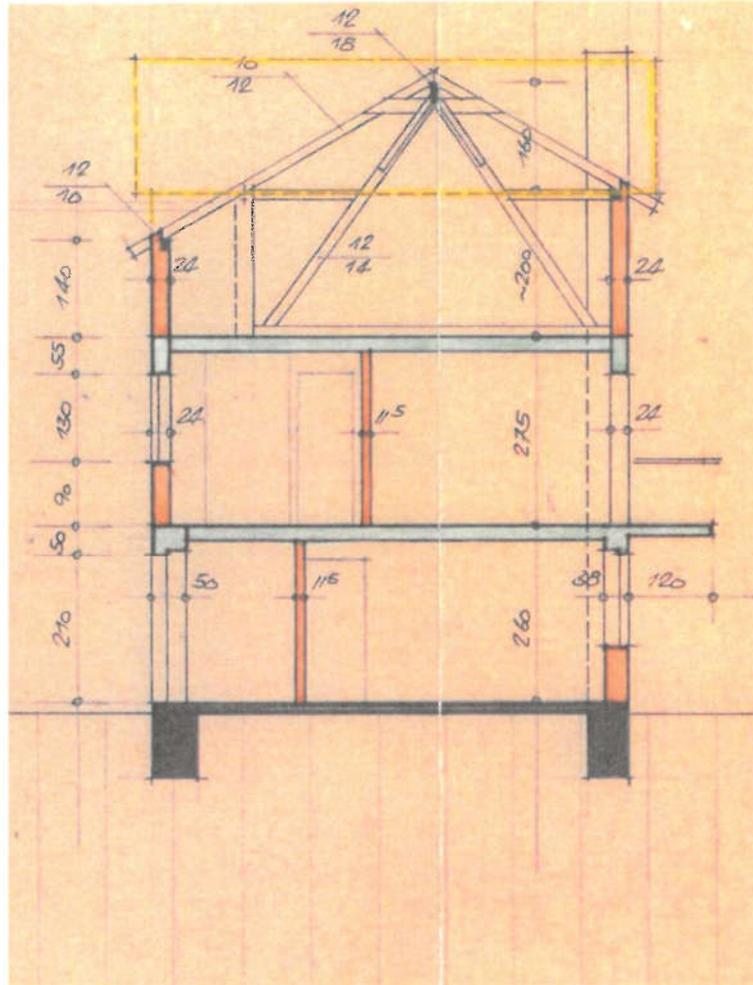
Erdgeschoss Vorderhaus und Anbau



1. Obergeschoss Vorderhaus und Anbau



Dach- bzw. 2. Obergeschoss Vorderhaus und Anbau



Schnitt Anbau