

Kein Original!
Gutachten!

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

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

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

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

GAZ-24-4-01

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück

Lärchenstraße 8 in 76593 Gernsbach



Gemarkung

Lautenbach

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt
Az.: 2 K 56/24

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Fertighaus)**
- **Wohnfläche gesamt ca. 255 m²**
- **Teilunterkellerte Doppelgarage**

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 ermittelt mit rd.

470.000 €

Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 15 Seiten Anlagen.

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

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	XXXXX XXXXX
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 2 K 56/24 Herrenstr. 18 76437 Rastatt
Bewertungsgegenstand	Flst.Nr. 3014, Gebäude- und Freifläche Lärchenstraße 8 in 76593 Gernsbach
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Grundbuch	Grundbuch von Lautenbach Blatt Nr. 67
Bewertungstichtag	06.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baujahr	Wohnhaus ca. 1980 Garage ca. 1983
Grundstücksgröße	729 m ²
Wohnfläche	Gesamt ca. 255 m ²
Verkehrswert	470.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Energieausweis	Liegt nicht vor
Mietbindung	Die Einliegerwohnung wird von der Mutter der Eigentümerin bewohnt.
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nicht bekannt
Behördliche Beschränkungen	Nicht bekannt
Ökologische Altlasten	Das Bewertungsobjekt ist ein Fertighaus aus dem Jahr 1980. Bei Fertighäusern dieser Bauzeit wurden sehr häufig heute nicht mehr zugelassene Schadstoffe wie Lindan, PCP, Formaldehyd, Asbest verwendet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.	Grundlagen.....	4
3.	Grundstücksbeschreibung.....	4
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Ortstermin	7
4.	Gebäudebeschreibung.....	7
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung	8
4.3	Außenanlage	9
4.4	Zustand des Bewertungsobjekts	10
5.	Verkehrswertermittlung.....	12
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	12
5.2	Bodenwertermittlung	14
5.3	Sachwertermittlung	15
5.3.1	Differenzierte Sachwertermittlung	19
5.3.2	Erläuterungen	20
5.4	Vergleichswertermittlung	27
5.4.1	Vergleichswert	29
5.5	Verkehrswert	30
5.6	Urheberschutz, Haftung	31
6.	Anlagen.....	32
6.1	Rechtsgrundlagen	32
6.2	Literatur	33
6.3	Verwendete Software	33
6.4	Weitere Anlagen	33
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	34
	Katasterplan	35
	Grundrisse, Schnitt	36
	Fotos	38

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Lärchenstraße 8 in 76593 Gernsbach
Grundbuch	Grundbuch von Lautenbach, Nr. 67
Eigentümer	xxxxx xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt, Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	04.10.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag	06.11.2024 (Tag des Ortstermins)
Tag der Ortsbesichtigung	06.11.2024
Bewertungsobjekt	Eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Einliegerwohnung. Vollständig unterkellert. Separat stehende, teilweise unterkellerte Doppelgarage.

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	- Grundbuchauszug vom 16.08.2024
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	- Katasterplan M 1: 1.000 - Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - Stadtplan und regionale Übersichtskarte - Auskünfte zu Baulasten und Denkmalschutz - Bodenrichtwertkarte 2023, eine durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Gaggenau erstellte Preisübersicht für Bauland, zum Stichtag 01.01.2023 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses - Planunterlagen des Hauses

3. Grundstücksbeschreibung

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

3.1 Lage

Ort	Gernsbach, ca. 14.000 Einwohner Stadtzentrum ca. 7.300 Einwohner Ortsteil Lautenbach ca. 600 Einwohner
-----	--

Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt
Großräumige Lage	Gernsbach liegt in Mittelbaden im Murgtal zwischen den Oberzentren Karlsruhe (ca. 45 km nördlich) und Freiburg. Baden-Baden liegt ca. 15 km entfernt, Rastatt ca. 20 km nordwestlich von Gernsbach.
Verkehrslage überörtlich	Der nächstgelegene Autobahnanschluss A5 bei Rastatt ist ca. 20 km entfernt, die Bundesstraße B 462 führt durch Gernsbach.
innerörtlich	Der Ortsteil Lautenbach liegt ca. 3 km südöstlich vom Ortszentrum von Gernsbach in einem Seitental der Murg. Das Grundstück liegt in einer kleinen Seitenstraße oberhalb der Lautenfelsenstraße (Verbindungsstraße nach Gernsbach und Loffenau) im südwestlichen Teil von Lautenbach.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle ist ca. 250 m entfernt (geringe Frequenz), die nächste Stadtbahnhaltestelle (Anschluss nach Rastatt, Karlsruhe) befindet sich ca. 3 km entfernt in Gernsbach, zum Flugplatz Baden-Airpark ca. 30 km
Wohnlage	Einfache bis mittlere dörfliche Wohnlage (Aussichtslage) in einem Baugebiet aus den 1980er Jahren am Ortsrand von Lautenbach. Die Entfernung zur Dorfmitte beträgt ca. 400 m. Keine Geschäftslage. Ein Kindergarten ist in Lautenbach vorhanden, alle weiteren Schularten in Gernsbach.
Art der Bebauung	Meist Ein- und Zweifamilienhäuser in ein oder zweigeschossiger Bauweise. In der Nähe befindet sich ein Gasthaus, sonst wenig gewerbliche Nutzungen.
Immissionen	Während des Besichtigungstermins waren keine Immissionen wahrnehmbar.
Topographie	Stark geneigt, Nordosthang

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße	729 m ² (gem. Grundbuchauszug)
Gestalt und Form	Fast trapezförmiges Grundstück, gut nutzbar, siehe Anlage Lageplan.
Straßenfront	Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 28 m an die Lärchenstraße.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.
Altlasten	Laut schriftlicher Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt vom 19.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet.

3.3 Erschließung

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

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	Im Bestandsverzeichnis (mit dem Eigentum verbundene Rechte) des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 das Bewertungsobjekt eingetragen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Lt. vorliegendem unbeglaubigtem Grundbuchauszug finden sich in der Abteilung 2 folgende Eintragungen <u>Lfd. Nr. 3:</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 05.08.2024 (2 K 56/24). Eingetragen (ACH048/424/2024) am 16.08.2024.
Mietvertragliche Bindungen	Die Hauptwohnung wird von der Eigentümerin selbst genutzt. Die Einliegerwohnung wird von der Mutter der Eigentümerin bewohnt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Nicht bekannt
Baulastenverzeichnis	Keine Eintragung bekannt
Bodenordnungsverfahren	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	Aufgrund des Baualters und der Bauweise wird unterstellt, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine diesbezügliche Abfrage beim Baurechtsamt wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich.
Bebauungsplan	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Vorhaben sind daher nach § 34 BauBG, Bauen im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen („Einfügeverordnung“)

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.7 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 17.10.2024 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 06.11.2024 um 10:00 Uhr eingeladen. Daran nahmen beide Eigentümer, jeweils mit Rechtsvertreter und der Sachverständige teil. Bei diesem Ortstermin konnten alle Wohn- und Nebenräume sowie die aus Fußgängersicht erkennbaren Fassaden des Hauses besichtigt werden. Der Termin endete um 11:00 Uhr.

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Grunddaten

Art des Gebäudes	Eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Einliegerwohnung. Beim Gebäude handelt es sich um ein Fertighaus des Herstellers Rudolf Streif, Oberkirch. Das Fertighaus steht auf einem massiv errichteten Kellergeschoss, in dem die Einliegerwohnung liegt. Separat stehende, massiv errichtete, teilweise unterkellerte Doppelgarage.
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 3014 729 m ²
Aufteilung	UG: Zweizimmerwohnung mit Bad und Küche, ca. 73 m ² , Keller, Technik EG: Wohnen, 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, ca. 129 m ² OG: 3 Zimmer, Bad, ca. 53 m ² , zusammen ca. 255 m ² Wohnfläche.
Baujahr	Wohnhaus ca. 1979 Garage ca. 1983
Modernisierungen	Das DG wurde um 2008 ausgebaut (inkl. Fenster). Das Bad und das Gäste-WC wurde um 2008 modernisiert, ebenso die Wohnung im UG Die Heizung wurde um 2009 erneuert.
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 437 m ² Haus, ca. 87 m ² Garage

4.2 Ausführung und Ausstattung

Orientierung	Zugang von Südosten, der Zugang zur Einliegerwohnung im UG führt um das Haus herum.
Konstruktion	UG: Massivbau EG: Holzrahmenbauweise DG: Holzrahmenbauweise, Blechverkleidung
Fundamente und Kelleraußenwände	Mauerwerk, Beton
Außenwände	Holzfertigbauweise, verputzt, gesamt ca. 15 cm stark. Die Giebel im DG und die Traufen wurden um 2008 außen mit Blech verkleidet
Innenwände	UG: Massivwände EG, DG: Holzwände, verputzt
Geschossdecken	UG: Massivdecke EG: Holzdecke
Dachform	Satteldach mit Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise noch aus der Bauzeit, teilweise um 2008 erneuert.
Rollläden	Rollläden mit Kurbel bzw. Gurt
Treppen	UG-EG: Massivtreppe mit Plattenbelag EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Heizung	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Stahlheizkörper zur Wärmeübertragung. Zusätzliche Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung Kaminöfen im EG. Der Kaminofen im UG gehört nach Aussage beim Ortstermin der Bewohnerin der UG-Wohnung. Er wird daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Garage	Massiv errichtet Flachdachgarage mit Holz-Schwinger. An die Garage ist gartenseitig ein Abstellraum angebaut. Die Garage ist teilweise unterkellert (Geräteraum). Gartenseitig ist daran ein weiterer Holzschuppen angebaut.

Wohnungsbeschreibung

Bodenbeläge	Fliesen und Laminat im EG und DG Fliesen und Parkett im UG
Deckenflächen	Raufasertapete mit Anstrich, Paneeldecke, teilweise mit Einbaustrahlern
Türen	Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt
Wandoberflächen	Raufasertapete mit Anstrich, Glasfasertapete mit Anstrich, Tapeten, Fliesen in den Bädern raumhoch bzw. 1,20 m hoch.
Elektroinstallation	Bauzeittypische Ausstattung, Telefonanschluss, Sprechanlage.
Sanitäre Ausstattung	UG: Bad mit Eckwanne mit Whirlpool, Dusche, Waschbecken und WC EG: Bad mit Eckwanne, bodenebener Dusche, Waschbecken und WC Separates WC mit Waschbecken DG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC Alle Sanitärräume wurden um 2008 modernisiert oder erstmalig eingebaut
Küchenausstattung	Auftragsgemäß nicht mitbewertet
Balkon	Plattenbelag und Metallgeländer mit Holzverkleidung

4.3 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon
------------	------------------------

Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zugang und Zufahrt zur Garage, Weg zur Einliegerwohnung, Terrassenflächen
Gartengestaltung	Zur Straße hin Stützmauern und Flächen mit Sträuchern und Büschen, ansonsten meist Rasenflächen
Zustand	Die Gartenanlage ist insgesamt in einem gepflegten Zustand.

4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Das Wohnhaus hat eine gut nutzbare Grundrissanordnung mit üblichen guten Raumgrößen. Keine innenliegenden Räume. Ein Raum im DG ist ein Durchgangszimmer zu einem Schlafrum. Freiflächen der Hauptwohnung sind der talseitige Balkon sowie die seitlich angeordnete Terrasse. Der äußere Zugang zur Einliegerwohnung geht um das Haus herum und ist etwas schwierig zu finden. Die Terrasse der UG-Wohnung liegt unter dem Balkon. Die Garage ist groß, durch ihren schrägen Zuschnitt aber nur eingeschränkt für zwei Fahrzeuge nutzbar.
Belichtung, Besonnung	Allseitig Fenster. Ausreichende Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei Fertighäusern aus den 1960-1980er Baujahren sehr häufig schadstoffbelastete Baustoffe (PCP, Lindan, Formaldehyd, Asbest) verarbeitet wurden.
Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baualters- und baukonstruktionsbedingt und unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands ist mit einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch zu rechnen.
Bauschäden /-mängel	Beim Ortstermin waren keine außergewöhnlichen Baumängel oder Bauschäden erkennbar.
Modernisierungszustand	Der energetische Zustand der Gebäudehülle (UG und EG) ist deutlich veraltet. Dem Gebäudealter entsprechend sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Die Balkonabdichtung ist offenbar schadhaft und sollte mittelfristig erneuert werden.
Schäden am Beton der Einfahrtsschwelle der Garage.

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Lautenbach in Ortsrandlage (Aussichtslage).

Das Gebäude ist gut konzipiert und kann ohne Einschränkungen als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Wohnungen überwiegend heutigen Wohnvorstellungen entsprechen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt ein Fertighaus aus dem Jahr 1980 mit dem dafür typischen Altlastenrisiko ist und unter Berücksichtigung der aktuell eher schleppenden Marktlage bei Immobilienverkäufen, ist mit einer erschwerten Vermarktung auf eher mäßigem Preisniveau zu rechnen.

5. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück
Flst.Nr. 3014, Lärchenstraße 8 in 76593 Gernsbach

Gemarkung Lautenbach

Wertermittlungsstichtag 06.11.2024

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Bei dem Anwesen Lärchenstraße 8 handelt es sich im derzeitigen Zustand und tatsächlicher Nutzung um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Objekte dieser Art werden in der Regel unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt nach den Herstellungskosten beurteilt. Der Verkehrswert ist daher vorrangig nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln.

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

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

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

5.1 Bodenwertermittlung

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

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

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Gaggenau zum Stichtag 01.01.2024, herangezogen. Der Wert wurde dem Internetportal der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuesse-bw.de) entnommen.

Demnach beträgt der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone „Untere Dorfwiesen / Eichenstraße“ 170 €/m².

Weitere Definitionen: Durchschnittliche Grundstücksgröße 700 m²

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

Eine Bodenwertentwicklung hat laut dem Internetportal seit dem Auswertungszeitraum 2023 nicht stattgefunden. Von daher wird für den Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024 wird wegen der mittlerweile eher stagnierenden Nachfrage nach Immobilien nicht berücksichtigt.

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

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

Richtwertgrundstück		b/a-frei	170 €/m ²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			170 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2024	06.11.2024	1,0
Größe	i.D. 700 m ²	729 m ²	1,0
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			170 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts		729 m² x 170 €/m²	rd. 124.000 €

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn

sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrep- pen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aus- sagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Ein- richtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende beson- dere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnitt- lichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Aus- stattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäu- den, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungs- kosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

5.3.1 Differenzierte Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	688 €/m² BGF	485 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	437 m²	87 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	81.000 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	381.656 €	42.195 €
Baupreisindex (BPI) 06.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	702.247 €	77.638 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	20 Jahre
• prozentual		47,5 %	66,67 %
• Faktor	x	0,525	0,333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	368.679 €	25.877 €

Gebäudesachwerte insgesamt	=	394.556 €
Sachwert der Außenanlagen	+	15.782 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	410.338 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (1)	+	124.000 €
vorläufiger Sachwert	=	534.338 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,9
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	480.904 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.000 €
Sachwert	=	rd. 480.000 €

(1) Siehe Bodenwertermittlung

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Baupreisindex

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
	[%]					
Außenwände	23,0 %		0,8		0,2	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	44,4 %	36,5 %	19,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Gebäudeart: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	44,4	321,90
3	835,00	36,5	304,78
4	1.005,00	19,1	191,96
5	1.260,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 818,64
gewogener Standard = 2,9

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

		818,64 €/m ² BGF
gewogene, standardbezogene NHK 2010		
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	687,66 €/m ² BGF
	rd.	688,00 €/m ² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Ausbau des UG zu ELW 73 m ² x 1.000 €/m ²	73.000 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000 €
Besondere Einrichtungen	
Kaminofen EG	3.000 €
Summe	81.000 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwert-

berechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Zweifamilienhaus

Das um 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		7,0	0,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1980 = 44$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre} =$) 36 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren und ein fiktives Baujahr 1986.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das um 1983 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1983 = 41$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und ein fiktives Baujahr 1984.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

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

Außenanlagen zum Zeitwert	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4% der Gebäudesachwerte	15.782 €

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfüg-

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden aktuell keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Bühl hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren veröffentlicht. Demnach beträgt dieser ca. 0,96 bei einem Bodenrichtwert bis 350 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 525.000 €. Bei deutlich niedrigeren Bodenwerten (hier 170 €/m²) kann von einem geringeren Sachwertfaktor ausgegangen werden.

Laut Marktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Achern liegt der Sachwertfaktor bei 0,98 für die ländlichen Bereiche, einem Bodenrichtwert von 160 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 525.000 €.

Unter Berücksichtigung der deutlich schlechteren Nachfrage im hinteren Murgtal wird daraus abgeleitet ein Sachwertfaktor von 0,9 für das Bewertungsobjekt als angemessen betrachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Für die Reparatur der Garagenschwelle werden pauschal 1.000 € in Ansatz gebracht.

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden 5 Vergleichskaufpreise von vergleichbaren Verkäufen in Weisenbach, Lautenbach und Reichental aus den Jahren 2021 – 2022 zur Verfügung gestellt. Abgefragt wurde: Einfamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) aus dem Baujahresbereich 1975 – 1995.

Vertragsdatum	Ortsteil	Vollpreis	Bodenrichtwert	Bereinigtes Baujahr	Wohnfläche	€/m²-Wfl.
2021	Lautenbach	400.000	170	1991	235	1.702
2021	Reichental	435.000	140	1992	225	1.933
2021	Reichental	250.000	140	1978	130	1.923
2022	Weisenbach	675.000	195	1994	230	2.935
2022	Weisenbach	450.000	165	1982	133	3.383
	Mittelwert		162	1987	191	2.375

Der ermittelte Vergleichskaufpreis (2.375 €/m² WF) wird der weiteren Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Anpassung an den Wertermittlungstichtag (Durchschnittsvertragsdatum 2022, also vor dem Abbruch der Entwicklung der Immobilienverkaufspreise gegenüber dem Wertermittlungstichtag 11.2024) wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Immobilienpreisentwicklung in diesem Zeitraum mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt.

Die Ausführung des Hauses als Fertighaus der Zeitepoche um 1980 (siehe Seiten 10, 11 und 22) wird analog zum Sachwertverfahren mit einem Abschlag in Höhe von 20 % (Faktor 0,8) berücksichtigt.

Vergleichswert

vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		2.375 €/m²
Abschlag konjunkturelle Entwicklung	x	0,95
Abschlag Fertighaus	x	0,80
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	1.805 €/m²
Wohnfläche	x	255 m²
vorläufiger Vergleichswert	=	460.275 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (1)	-	1.000 €
Vergleichswert am Wertermittlungstichtag rd.		460.000 €

(1) Siehe Sachwertverfahren

Eine aktuelle Abfrage in den einschlägigen Internetportalen ergab 9 Ergebnisse von vergleichbaren Immobilien (keine Fertighäuser) aus Weisenbach, Gernsbach, Reichental und Loffenau.

Der mittlere Angebotspreis liegt demnach bei 1.886 €/m². Der im Vergleichswertverfahren angenommene Wert ist insofern ohne Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung plausibel.

5.5 Verkehrswert

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

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

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

Die Datenqualität für beide Verfahren ist in ausreichender Qualität verfügbar.

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit 480.000 €,
der Vergleichswert wurde mit 460.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
Lärchenstraße 8 in 76593 Gernsbach-Lautenbach
wird zum Wertermittlungstichtag 06.11.2024 auf rd.

470.000 €

in Worten – vierhundsiebzigtausend- Euro geschätzt.

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

Baden-Baden, 03.02.2025

Der Sachverständige

5.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG: Pfandbriefgesetz

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

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

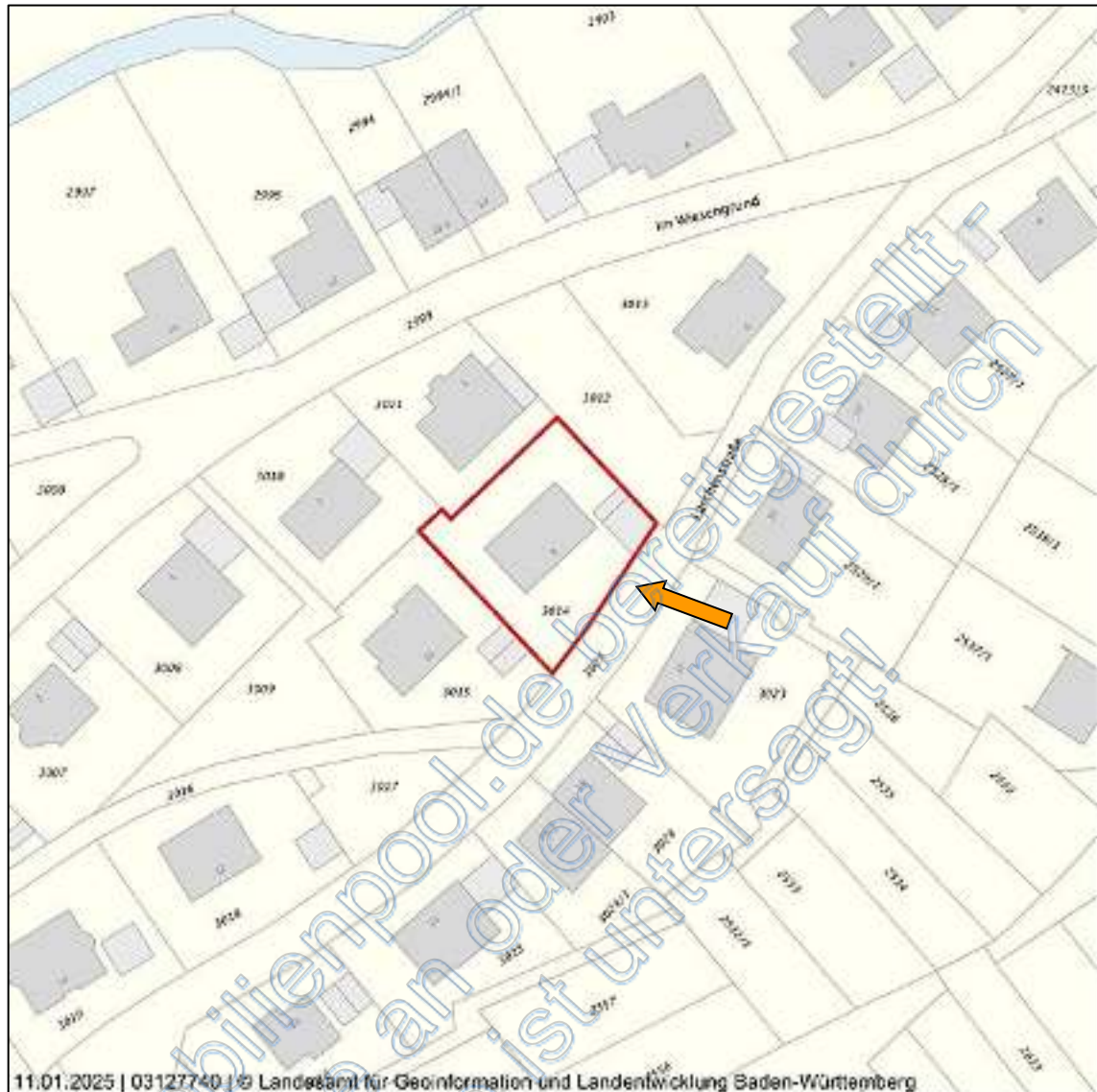
- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2024
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2024
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundrisse, Schnitt



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

Aktualität: 11.01.2025

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Bild 1 –Blick von Südosten auf das Haus und die Garage



Bild 2 – Blick von Osten, links die Garage



Bild 3 – Blick von Süden



Bild 4 – Zugang und Zufahrt zum Haus und zur Garage



Bild 5 – Blick von Südwesten



Bild 6 – Blick über die Zufahrt zur Straße



Bild 7 – Hauseingangsbereich



Bild 8 – Nordostgiebel



Bild 9 – Nordwestseite mit Zugang zur Einliegerwohnung



Bild 10 – Westecke des Hauses



Bild 11 – Gartenbereich zwischen Haus und Straße



Bild 12 – Blick vom Balkon nach Nordosten



Bild 13 – Blick vom Balkon nach Nordwesten

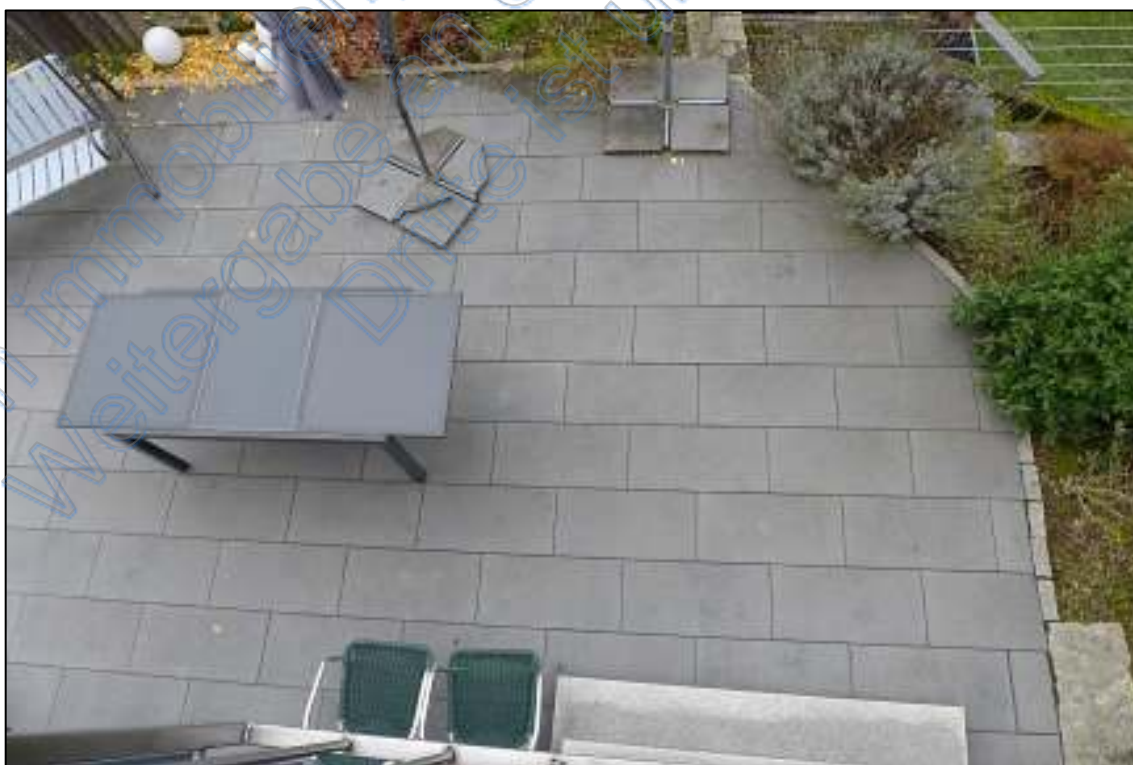


Bild 14 – Terrasse



Bild 15 – Schuppenanbau an der Garage



Bild 16 – Einfahrtsbereich der Garage