

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!**



Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen in Karlsruhe – Website: www.dr-leute.de

VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN SOWIE MIETEN UND PACHTEN
Haydnplatz 3, 76133 Karlsruhe, Tel. (0721) 85 35 25, Fax (0721) 985 01 99; Email: buero@dr-leute.de

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 2 K 61/24



Der Verkehrswert für das **(mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Garagezeile)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 5872 in 76327 Pfinztal, Berghausen, Wöschbacher Straße 18 wurde **(unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%)** gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **04.02.2026** ermittelt zu

EUR 302.000,00

(in Worten: Dreihundertzweitausend Euro).

Karlsruhe, 05.02.2026
Az (SV intern): WZ 125a/24-76327

PDF-Ausfertigung

**GLIEDERUNG DES GUTACHTENS**

	Seite
I. Allgemeine Angaben	03
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	09
Wertermittlungsverfahren	11
Grundlagen Wertermittlung	15
Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	19
III. Grundstücksbeschreibung	21
IV. Gebäudebeschreibung	27
- Mängel, Bauschäden, Instandhaltungsschau	35
- Maschinen/Betriebseinrichtungen	36
- Mietbindung/en	37
V. Verkehrswertermittlung/en	38
- Ermittlung Bodenwert	38
- Ermittlung Ertragswert	44
- Hinweise zur Ertragswertermittlung	45
- Verkehrswert	47
VI. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Stadt-/Ortsplan / Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 3
- Planunterlage/n	Anlage 2, Blatt 1- 9
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 3, Blatt 1- 2
- Grundbuchauszug	Anlage 4, Blatt 1- 9
- Auszug Baulastenverzeichnis	Anlage 5, Blatt 1- 6
- Bewilligung vom 28.05.1986	Anlage 6, Blatt 1- 7
- Bewilligung vom 21.06.2016	Anlage 7, Blatt 1- 9
- Überbauungsplan	Anlage 8, Blatt 1- 3
- Fortführungsmitteilung	Anlage 9, Blatt 1- 4



I. Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **2 K 61/24**
Beschlüsse vom: 08.08.2024
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt: **Mehrfamilienwohnhaus nebst Garagenzeile**
Flurstück-Nr.: 5872
Straße: Wöschbacher Straße 18
Ort: 76327 Pfinztal, Berghausen.

Wohnfläche/n

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr):

Bestandsgebäude

EG./OG. (Whg. Nr. 2) ca. 56,2 qm

Erweiterungsbau

EG. (Whg. Nr. 1) ca. 65,1 qm

OG. (Whg. Nr. 3) ca. 71,6 qm

Wohnflächen ca. **192,9 qm**

zuzügl. UG.-Flur/e, Hausanschlüsse, Kellerräume/
Kellerabteile, Heizraum, Öltankraum;
Hauszugänge, Garagenzufahrten, Hoffläche;
Garagenzeile (6 Einzelgaragen);
Vor-/Gartenbereich/e;
Dachböden.

Hinweise: Die vorgenannten Flächenangaben wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 2) überschlägig ermittelt.

Die Flächenangaben sind insgesamt plausibel. Für eine exakte Ermittlung der Wohnflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) notwendig. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens und ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen wirtschaftlich auch nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, auf Basis der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Flächenangaben ergeben.

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.



1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 4).

1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag wie folgt genutzt:

Gemäß Angaben einzelner Mieter im Orts-termin, waren sämtliche Wohnungen und Garagen des Bewertungsobjektes vermietet.

Mietverträge wurden dem Sachverständigen trotz mehrfacher Anforderung nicht vorgelegt.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte mehrere Begehungstermine bzw. Begehungsversuche jeweils mit den Beteiligten ab.

Dem Sachverständigen wurde jedoch, ungeachtet der Anberaumung von mehreren Ortsterminen (27.09.2024, 24.10.2024 und 04.02.2026) der Zutritt zu zwei von drei Wohnungen des Bewertungsobjektes sowie zu sämtlichen Garagen verweigert. Der Eigentümer u./o. die jeweiligen Mieter waren jeweils nicht anwesend bzw. gewährten dem Sachverständigen keinerlei Zutritt und Auskunft.

Besichtigt werden konnten daher lediglich die Wohnung Nr. 2 sowie die Außenbereiche und das Treppenhaus.

Nicht zugänglich waren außerdem die Haustechnik- und Kellerräume sowie die Dachböden.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswerts.
Wertermittlung gem. Beschlüssen des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 08.08.2024.



Auszug aus dem Beschluss vom 08.08.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibender Gläubiger -

gegen

- Schuldner -

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 08.08.2024 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/e: 04.02.2026

Qualitätstichtag/e: 04.02.2026

4. Ortsbesichtigung: 27.09.2024, 24.10.2024 und 04.02.2026

Bei den **Ortsterminen** waren anwesend:
Mieter der Wohnung Nr. 2 (zeitweise);
der Sachverständige (SV) Mitarbeiter

5. Unterlagen:

Planunterlagen sowie Außenbesichtigung
und Besichtigung der Wohnung Nr. 2 und
des Treppenhauses des bewertungsrelevanten Anwesens;
Wohn-/Nutzflächen und Bruttogrundfläche
(BGF) grob geschätzt bzw. überschlägig



ermittelt nach vorliegenden Unterlagen (ohne Gewähr des SV); eine Überprüfung der BGF sowie der Wohn-/Nutzflächen bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;

Ortsbesichtigung/en durch den Sachverständigen am 27.09.2024, 24.10.2024 und 04.02.2026;

Stadt-/Ortsplan/Lageplan, fotogr. Dokumentation/en des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 21.06.2024, Amtsgericht Maulbronn.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.4 Bauakte der Baubehörde (Auszüge).
 - 6.5 Mietverträge wurden nicht vorgelegt.
 - 6.6 Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
 - 6.7 Überbauungsplan bzw. Ergebnis des Gebäudeaufmaßes des Vermessungsbüros ---.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Berghausen, Blatt Nr. 5526.
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:



Lfd.Nr. 2:

Flurstück-Nr. 5872,
Wöschbacher Straße 18
Gebäude- u. Freifläche,
566 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.

7.4 In Abt. II ist u.a. eingetragen
(siehe Anlage 4):

Lfd.Nr. 1: Reallast zur Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung einer dauerhaften Einfriedung zugunsten der ...

Lfd.Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung des Bahnverkehrs auf Flst. Nr. 298) für ..

Lfd.Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs zugunsten der

Lfd.Nr. 5: Erwerbsvormerkung für eine noch nicht vermessene Teilfläche von ca. 81 m² für die

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BANz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BANz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BANz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) – nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Für Außenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB sind üblicherweise keine Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenwert ist deshalb aus vergleichbaren Gebieten abzuleiten.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-) Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Nettokaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten (wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc.) bleiben gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vervielfältiger eingerechnet. Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der (mittleren) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird. Dabei ist von einer pauschalen Übernahme von Zinssätzen/Zinssatzempfehlungen a. d. Literatur abzuraten, da für den Zinssatz die regional unterschiedlichen Marktgegebenheiten maßgebend und regional angemessen zu berücksichtigen sind.

Der entsprechende stichtagsbezogene Liegenschaftszinssatz wurde unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße u. Grundstücksbebauung sowie unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt gemäß der zum Stichtag lagespezifischen Marktsituation angenommen.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Grundlagen Wertermittlung

Gutachtenzweck

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den im Gutachten angegebenen Gutachtenzweck bestimmt.

Allgemeine Pflichten und Annahmen des öbuv. Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als

noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 – 1 BvL 10/02 – Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 – 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 – 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 – 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 – 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.

- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden ebenfalls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren

vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

Energieeinsparverordnung (EnEV) / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Er-

neuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

III. Grundstücksbeschreibung

1. 1. Ort: 1.1 Ort: Pfinztal.
- 1.2 ST/OT: Berghausen.
- 1.3 Straße: Wöschbacher Straße 18.
2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.
- 2.2 Straßenqualität: Innerörtliche Erschließungsstraße (Kreisstraße K3541) mit Sammelfunktion mit wahrnehmbaren Verkehrsimmissionen.
- 2.3 Entfernung zum Stadtteilzentrum (Ortsverwaltung Berghausen): ca. 750 m.
- 2.4 Gute Verkehrsanbindung.
- 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel: S-Bahn und Bus.
- 2.6 Nächste Haltestelle/n: S-Bahn: ca. 150 m;
Bus: ca. 50 m.
3. Wohnlage: Mäßige Wohnlage.
4. Geschäftslage: Mäßige Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit gemischten Nutzungen; nahegelegenen auch Gewerbepark und Bildungszentrum Pfinztal;

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahegelegen vorhanden;
offene Bauweise;
Geschosszahl: Überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.

6. Topographische Grundstückslage:

Ebene Lage; grundstücksspezifische Modellierung/en.

7. Gestalt/Form/Größe:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 1),
Grundstücksgröße: 566 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 21 m;
Grundstücksbreite: ca. 33 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau: Ausgebaute Erschließungsstraße.

8.2 Gehwegbereich/e: Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Nicht vorhanden.

8.4 Öffentliches Grün: Un-/mittelbar nicht vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper: Unmittelbar vorhanden bzw. direkt angrenzend.

8.6 Verkehrsimmissionen:

Deutlich wahrnehmbare Verkehrsimmissionen durch Bahnlinien- und Straßenverkehr.

9. Ver-/Entsorgungsanschluss: Anschluss an das öffentl. Ver- und Versorgungsnetz, Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation vorhanden.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Mehrseitige Grenzbebauung (in Teilbereichen) des Bewertungsgrundstücks.

Hinweis Überbau: Es liegen wechselseitige Überbauungen vor (siehe Anlage 8, Überbauungsplan). Die Überbauungen sind durch die in 2018 erfolgte Teilung des ursprünglich zusammenhängenden Grundstücks (siehe Anlage 9, Fortführungsmitteilung) sowie durch die zuvor in ca. 2016 erfolgte Errichtung des ehem. als Studentenwohnheim geplanten Baukörpers und der Garagenzeile entstanden. Wertermittlungsmethodisch wird unterstellt, dass die Überbauungen in 2018 entstanden sind und überwiegend ausgehen vom benachbarten Flurstück-Nr. 5872/2.

Gemäß dem vorliegenden Gebäudeaufmaß (siehe Anlage 8, Überbauungsplan) ist ein Überbau auf das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 14,85 qm vorhanden.

Für diesen Überbau werden bei der Wertermittlung die sich jeweils ergebenden, wirtschaftlichen Vor- und Nachteile entsprechend berücksichtigt (siehe Bodenwertermittlung, Seite 38, unten).

Außerdem ist ausgehend von einer überwiegend auf dem zu bewertenden Grundstück gelegenen Garage ein Überbau mit einer Fläche von 0,15 qm auf das benachbarte Flurstück-Nr. 5872/2 vorhanden (siehe Anlage 8, Überbauungsplan).

Aufgrund der Geringfügigkeit dieses Überbaus wird hierfür keine gesonderte Berechnung angestellt. Vielmehr wird die zuvor ausgewiesene, vom benachbarten Grundstück ausgehende Überbauung mit einer Fläche von 14,85 qm entsprechend um 0,15 qm reduziert, so dass wertermittlungsmethodisch noch von einem Überbau auf das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 14,70 qm ausgegangen wird.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

14. Entwicklungsstufe: Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.
15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverband Karlsruhe ist die Fläche als „Bahnanlage“ ausgewiesen.
- Gem. § 34 BauGB ist im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarekeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.
- Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.
16. Ordnungsrecht: Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lasten folgende Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück (siehe Anlage 5, Auszug Baulastenverzeichnis):

Baulast vom 05.10.1936: Verpflichtung, den zu erstellenden Lager- und Werkstättenraum jederzeit auf die gesetzlichen Entfernung zurückzusetzen oder zu beseitigen, wenn Bedürfnisse des Bahnbetriebs, des Bahnbaus oder der Bahnsicherung es erfordern.

Baulast vom 20.05.1937: Verpflichtung, die zu erstellende Einfriedung jederzeit auf Verlangen der Baupolizeibehörde auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung wieder zu entfernen.

Baulast vom 20.01.1949: Verpflichtung, den errichteten Schuppenneubau mit Einfriedung jederzeit auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung auf die gesetzliche Entfernung zurückzusetzen oder zu beseitigen, wenn Bedürfnisse des Bahnbetriebs, des Bahnbaus oder der Bahnsicherung es erfordern.

Hinweis: Für die Bewertung wird unterstellt, dass die oben aufgeführten Baulasten zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes haben.



IV. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Mehrfamilienwohnhaus (bestehend aus 2 zusammenhängenden Baukörpern)

Flurstück-Nr.: 5872

Straße: Wöschbacher Straße 18

Ort: 76327 Pfinztal, Berghausen.

Baujahr:

Bestandsgebäude ca. 1954 (Wohnhaus mit Lagerschuppen); Erweiterungsbau (Erweiterung Wohnhaus) ca. 1962.

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach;

Garagen: Flachdachausführung.

Wohnfläche/n

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr):

Bestandsgebäude

EG./OG. (Whg. Nr. 2)	ca.	56,2 qm
----------------------	-----	---------

Erweiterungsbau

EG. (Whg. Nr. 1)	ca.	65,1 qm
------------------	-----	---------

OG. (Whg. Nr. 3)	ca.	71,6 qm
------------------	-----	---------

Wohnflächen	ca.	192,9 qm
--------------------	------------	-----------------

zuzügl. UG.-Flur/e, Hausanschlüsse, Kellerräume/Kellerabteile, Heizraum, Öltankraum;

Hauszugänge, Garagenzufahrten, Hoffläche; Garagenzeile (6 Einzelgaragen);

Vor-/Gartenbereich/e;

Dachböden.

Hinweise: Die vorgenannten Flächenangaben wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 2) überschlägig ermittelt.

Die Flächenangaben sind insgesamt plausibel. Für eine exakte Ermittlung der Wohnflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) notwendig. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens und ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen wirtschaftlich auch nicht vertretbar.

Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, auf Basis der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Flächen ergeben.



Gebäudenutzung/en:

**Mehrfamilienwohnhaus (3 Wohnungen
verteilt auf 2 zusammenhängende Baukörper)
nebst Garagenzeile**

Hinweis: Die nachfolgende Beschreibung des Bewertungsobjektes basiert auf den vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 2) sowie auf den vom Sachverständigen anlässlich der Ortsbegehungen getroffenen Feststellungen. Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich, da nur ein geringer Teil der Wohnungen und Gebäudeteile vom Sachverständigen besichtigt werden konnten (siehe Hinweise auf Seite 4, oben).

Bestandsgebäude

UG.: Kellerräume;

EG./OG.: Wohnung Nr. 2 bestehend aus: Flur, Dusche, WC, Küche, 1 Zimmer im EG. sowie Flur und 2 Zimmer im OG.;

Dachboden: nicht zugänglich, nicht ausgebaut.

Erweiterungsbau

UG.: Treppenhaus;

Flur/e, Hausanschlüsse, Kellerräume/Kellerabteile, Heizraum, Öltankraum;

EG.: Treppenhaus;

Wohnung Nr. 1 bestehend aus: Diele, Küche, Sanitärraum, 3 Zimmer;

OG.: Treppenhaus;

Wohnung Nr. 3 bestehend aus: Flur, Küche, Sanitärraum, 4 Zimmer, Balkon;

Dachboden: zugänglich über Dachbodenluke, nicht ausgebaut.



Garagenzeile

EG.: 6 Einzelgaragen.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise.

Fundamente: Beton.

Kellerwände: Beton u./o. Mauerwerk;
Garagenzeile ohne Unterkellerung.

Außenwände/Fassade: Mauerwerk, Putzfassade m. Anstrich;
Teilbereich (Treppenhaus Erweiterungsbau mit Glasbausteinen).

Innenwände: Mauerwerk.

Geschossdecke/n: Stahlbeton-/Decke/n.

Treppe/n: Bestandsgebäude: einläufige Holz-/Wangentreppe mit Holzgeländer zwischen EG. und OG.;
Erweiterungsbau: gewendelte Holz-/Wangentreppe m. Eisengeländer zwischen EG. und OG., Tragbolzentreppe mit Kunststeinstufen und Eisengeländer zwischen EG. und UG..

Türen: LM-/Hauseingangstürelemente;
Holz-/Wohnungseingangstürelemente;
Holz-/Innentürelement/e bzw. furnierte Türelemente, teils mit Glas-/Ornamentglaseinsatz;
UG. teils mit Stahl-/Blechtüren;
Garagen jeweils mit Stahl-/Blechschar (man. Steuerung).

Fenster: Überwiegend Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollläden; teils Holz-/Isolierglasfenster mit Rollläden;



UG. teils Stahlrahmen-/Einfachglasfenster mit Vergitterung.

Deckenflächen: Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung.

Wandfläche/n: Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Rau-/Strukturputz mit Anstrich;
Sanitärräume mit Teilfliesungen bis raumhoch.

Bodenbeläge: Überwiegend Fliesen- und Laminatbodenbeläge, teils Textil- u./o. Kunststoffbodenbeläge;
Sanitärräume mit Fliesenbelägen;
Balkon mit Fliesenbelag;
Garagen jeweils mit Betonboden.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Öl) mit Heizkörper/Radiatoren mit Thermostatventilen;
überwiegend zentrale Warmwasserbereitung; vereinzelt Elektro-/Boiler.

Hinweis: Die im UG. des Bewertungsobjektes vorhandene Heizzentrale versorgt auch das auf dem benachbarten Grundstück Flurstück-Nr. 5872/2 befindliche Mehrfamilienwohnhaus.

Für die Wertermittlung wird die Trennung der gemeinschaftlichen Heizzentrale u. die Herstellung einer eigenständigen Heizversorgung des Nachbargebäudes unterstellt.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse;

EG. bis OG.:

Wohnungen jeweils mit:

Küche mit Zu-/Abfluss; Dusche/WC mit Einbaudusche, Waschbecken und WC;

Ausnahme Wohnung Nr. 2 (Bestandsgebäude) mit Dusche mit Einbaudu-



sche und Waschbecken sowie WC mit Handwaschbecken und WC.

Hinweis: Nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen dient der im UG. des Bewertungsobjektes vorhandene Hausanschluss auch der Versorgung des auf dem benachbarten Grundstück Flurstück-Nr. 5872/2 befindlichen Mehrfamilienwohnhauses. Für die Wertermittlung wird die Trennung des gemeinschaftlichen Hausanschlusses und die Herstellung eines eigenständigen Hausanschlusses des Nachbargebäudes unterstellt.

Elektroinstallation:

Überwiegend baujahresgemäße, teils modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattungen und E-Verteilungen; FS-Anschlüsse, SAT-Anlage; Klingel-/Sprechanlage, teils nur Klingelanlage.

Einbauküche/n:

Teils mieter eigene Einbauküchen vorhanden; ohne Bewertung.

Einbauten/Schränke:

Keine wertrelevanten vorhanden.

Besondere Einbauten:

Keine wertrelevanten vorhanden.

Dachkonstruktion/en:

Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung.

Garagen: Flachdachausführung mit Bitumenabdichtung.

Grundrissgestaltung:

Funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en mit Einschränkungen (u.a. teils gefangene Zimmer); Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht; Wohnung Nr. 3 mit Balkon; Garagenzufahrten teils mit stark eingeschränkter Durchfahrtsbreite bzw. Rangierfläche.

Barrierefreiheit:

Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Außenanlagen:

Hauszugänge befestigt mit Fliesen- u./o. Plattenbelägen;
Hauseingänge jeweils mit Vordach, Eingangstreppe und Eingangspodest;
Garagenzufahrten bzw. Hoffläche befestigt, teils Asphalt, teils Betonboden;
Diverse Einfriedungen;
Teilbereich/e mit Garten-/Grenzmauer u./o. Garten-/Grenzzaun;
Kelleraußentreppe als einläufige Massivtreppe mit Beton-/Stützmauern mit Eisengeländer;
Vor-/Gartenbereich/e teils mit Bepflanzung/en, teils Wildwuchs.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungenflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern nachfolgend Kosten für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angegeben werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. **die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.** Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (**keine Modernisierungs- u./o. Wertverbesserungsmaßnahmen**) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung/ggf. Vermietung sicher zu stellen.

Abschließende Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem überwiegend baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und insgesamt eher vernachlässigten Unterhaltungszustand.

Die Ausstattungsqualität der besichtigten Wohnung kann als überwiegend einfach bis durchschnittlich bezeichnet werden.

In Teilbereichen besteht baujahresgemäßer und überdurchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe Hinweise auf S. 35).

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



Baumängel/Reparatur-/Instandsetzungsstau

Nachfolgende Mängel/Schäden wurden im OT augenscheinlich vom SV festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

Mehrfamilienwohnhaus, geschätzte Wertminderung (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen Mängel/Schäden bzw. Instandhaltungsrückstau insgesamt ca. € 70.000.-

- Teil-/Instandsetzung Trauf- und Ortgangschalung sowie der sichtbaren Dachhölzer (Schreiner-/Malerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung Dacheindeckung (im Ortstermin waren u.a. fehlende Firstziegel erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Balkon Wohnung Nr. 3 (im Ortstermin waren diverse Ablösungen, Abplatzungen und Rissbildung im Bereich der Betonplatte sowie des Fliesenbelages erkennbar);
- Diverse Verputz-/Maler- und Tapezierarbeiten in den einzelnen Wohnungen;
- Instandsetzung/Reparatur der Zentralheizung (im Ortstermin wurde von mehreren Mietern mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt seit Februar 2024 zeitweise über keine Beheizung mehr verfügen würde);
- Instandsetzung/Reparatur der Warmwasserbereitung (im Ortstermin wurde von mehreren Mietern mitgeteilt, dass im Bewertungsobjekt seit geraumer Zeit nur noch sporadisch Warmwasser zur Verfügung stehen würde);
- Abtrennung der Heizungs- und Hausanschlussleitungen zu dem Mehrfamilienwohnhaus auf dem benachbarten Flurstück-Nr. 5872/2.
- Teil-/Instandsetzung Asphalt-/Betonboden Hofffläche/Garagenzufahrten;
- Gärtnerische Instandsetzung Vor-/Gartenbereiche;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.



Maschinen- und Betriebseinrichtung/en

Im OT waren augenscheinlich und auf Nachfrage wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtung/en nicht vorhanden.

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

Mietbindung/en

Gemäß Angaben einzelner Mieter im Ortstermin, waren sämtliche Wohnungen und Garagen des Bewertungsobjektes vermietet.

Mietverträge wurden dem Sachverständigen trotz mehrfacher Anforderung nicht vorgelegt.

Angaben zu Vermietungskonditionen können daher nur für einzelne Wohnungen erfolgen und basieren auf den Aussagen der Mietparteien im Ortstermin:

Wohnung Nr. 1 (EG. Erweiterungsbau):

Name der Mietpartei: ---

Monatliche Warmmiete: € 887,- zzgl. € 100,- für eine Garage.

Wohnung Nr. 2 (Bestandsgebäude):

Name der Mietpartei: ----

Monatliche Nettokaltmiete: € 800,-.

Hinweis Zigarettenautomat:

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein von der Firma --- aufgestellter Zigarettenautomat. Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Firma --- hat ergeben, dass hierzu eine Nutzungsvereinbarung auf Provisionsbasis besteht. Die Provision für das Jahr 2023 betrug € 288,64. Gemäß mündlicher Auskunft der Sachbearbeiterin kann die Nutzungsvereinbarung mit einer Frist von 4 Wochen gekündigt werden.



V. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	5872	566,00 qm
Gebäude-/Freifläche		566,00 qm

Wertermittlungsstichtag: **04.02.2026**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025 qm/ebf. 350,00 €

Bodenrichtwertzone: 35402004 (B, M, t 35 m, 700 qm)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm	350,00 €		
Abschlag wegen Lage an der Bahnlinie (-25%)	262,50 €		
Ermittelter Bodenwert in €/qm	262,50 €		
Bodenwert	566,00 *	262,50 € =	148.575,00 €
Bodenwert gerundet	566,00 qm	=	148.575,00 €

Hinweise:

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bretten hat ergeben, dass zum Stichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Abschlag wegen Lage direkt an der Bahnlinie:

Das zu bewertende Grundstück ist durch seine Lage am Rande der Bodenrichtwertzone direkt angrenzend an die Bahnlinie und den damit verbundenen Beeinträchtigungen im Vergleich zu den übrigen Grundstücken derselben Bodenrichtwertzone in seinem Wert vermindert. Siehe nachfolgenden Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Berghausen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

Die Höhe des Abschlags auf den Bodenrichtwert zur angemessenen Berücksichtigung dieses wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmals wird nach sachverständigen Ermessen mit rd. 25% geschätzt. Es handelt sich hierbei um eine freie Schätzung des Sachverständigen auf der Grundlage der nachfolgenden Wertminderungstabelle. Die Wertminderungstabelle bezieht sich auf das Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen bzw. im konkreten Einzelfall auf die Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von den durchschnittlichen Merkmalen des Referenzgrundstücks bzw. des sogenannten „Bodenrichtwertgrundstücks“.

Weil die Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone ebenfalls in der Nähe der Bahnlinie u./o. an stark befahrenen Straßen liegen, wird die Abweichung aufgrund der Lage direkt an der Bahnlinie vom Sachverständigen als „leicht bis mäßig“ eingestuft und die Wertminderung mit rd. 25% geschätzt.

Wertminderungstabelle¹

Wertminderungsfaktor	Wertminderung in %	Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen / Abweichungen vom Soll-Zustand bzw. von durchschnittlichen Merkmalen des Referenzgrundstücks
0,0	0,0%	= keine bzw. unerhebliche
0,1	10,0%	= fast keine
0,2	20,0%	= noch leichte bzw. geringe
0,3	30,0%	= mäßige
0,4	40,0%	= deutliche, schon etwas stärkere
0,5	50,0%	= starke
0,6	60,0%	= sehr starke
0,7	70,0%	= schwere
0,8	80,0%	= sehr schwere
0,9	90,0%	= massive
1,0	100,0%	= vollständige, führt zur Wertlosigkeit

Werteinfluss der Reallast:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Reallast zur Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung einer dauerhaften Einfriedung zugunsten der --- belastet. Gemäß Eintragungsbewilligung vom 28.05.1986 (siehe Anlage 6) beinhaltet die Reallast die Verpflichtung zur Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung einer Einfriedung (d.h. eines Zaunes), um das Betreten des Bahnkörpers von den belasteten Grundstücken aus zu verhindern. Ein entsprechender Zaun ist bereits vorhanden bzw. wurde bereits von der Voreigentümerin errichtet. Weil Grundstücke oftmals auch ohne eine derartige Reallast mit einem Grenz-/Gartenzaun versehen werden, wird für die Bewertung vom Sachverständigen unterstellt, dass diese Reallast zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Duldung des Bahnbetriebs auf Flst. Nr. 298) für die --- belastet (siehe hierzu auch Anlage 6, Eintragungsbewilligung vom 28.05.1986). Die Lage des zu bewertenden Grundstücks direkt an der Bahnlinie sowie die damit verbundenen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung bereits über einen Abschlag auf den Bodenrichtwert (siehe oben) sowie über die sonstigen Ansätze der Wertermittlung (marktüblich erzielbare Mieteinnahmen, Liegenschaftszinssatz) angemessen berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Wertminderung aufgrund der Dienstbarkeit kann vom Sachverständigen nicht festgestellt werden.

¹ Wertminderungstabelle in Anlehnung an:

Aurnhammer, Hans Eberhard, „Verfahren zur Bestimmung von Wertminderungen bei (Bau-)Mängeln und (Bau-)Schäden“, BauR 1978, 356-367, zitiert in: Schaper, Daniela, „Wertminderung aufgrund der Falschpositionierung eines Gebäudes“, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 2013, Heft 4, 225-228; sowie

Kamphausen, Peter-Andreas, „Ermittlung von Minderwerten bei Bau- und sonstigen Sachmängeln: Die Zielbaummethode als heutiger Bewertungsstandard“, in: Tagungsband 30.

Bausachverständigentag 1994, Frankfurt, zitiert in: Thees, Erik, „Wertminderung bei Bauschäden und Baumängeln“, Beitrag zu den Stuttgarter Sachverständigentagen 2019.

Es wird für die Bewertung vom Sachverständigen daher unterstellt, dass diese Dienstbarkeit zum Stichtag keinen darüberhinausgehenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

Werteinfluss der Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs zugunsten der --- belastet. Gemäß § 6 der Eintragungsbewilligung vom 28.05.1986) bezieht sich diese Vormerkung jedoch auf das Flurstück Nr. 298/142, welches heute nicht mehr existiert und nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen in dem nunmehr vorhandenen Flurstück Nr. 298/23 aufgegangen sein dürfte. Es wird für die Bewertung daher unterstellt, dass diese Vormerkung zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

Werteinfluss der Erwerbsvormerkung:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Erwerbsvormerkung für eine noch nicht vermessene Teilfläche von ca. 81 m² für die --- belastet. Bei dieser Teilfläche handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen entlang der Wöschbacher Straße, der sich zum Zeitpunkt der Eintragung der Erwerbsvormerkung über die gesamte Straßenfront des damals noch ungeteilten Flurstücks Nr. 5872 erstreckt (siehe hierzu auch Anlage 4, Grundbuchauszug sowie Anlage 7, Eintragungsbewilligung vom 21.06.2016). Zum Wertermittlungsstichtag beträgt die von der Erwerbsvormerkung betroffene Fläche des zu bewertenden Grundstücks nach überschlägiger Schätzung des Sachverständigen noch ca. 20 m².

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 21.06.2016 wurde die Teilfläche von 81 m² jedoch bereits an die --- veräußert, und zwar zu einem Kaufpreis von € 11.710,-; dies entspricht einem Quadratmeterpreis in Höhe von rd. 144,57 Euro. Die Zahlung des Kaufpreises wird gem. Eintragungsbewilligung vom 21.06.2016 jedoch erst nach der amtlichen Vermessung fällig. Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinslich. Die Vermessung ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen noch nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird daher die Differenz zwischen dem vereinbarten Quadratmeterpreis in Höhe von rd. 144,57 Euro und dem zum Stichtag festgestellten Bodenwert in Höhe von 262,50 Euro bezogen auf die betroffene Fläche von ca. 20 m² wertmindernd in Ansatz gebracht. Die Wertminderung beträgt demnach:

$(262,50 \text{ Euro/m}^2 - 144,57 \text{ Euro/m}^2) \times 20 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2.359 \text{ Euro.}$

Diese Wertminderung wird gem. ImmoWertV bei der Ertragswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.

Werteinfluss eines fiktiven Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes:

Die Zuwegung und Zufahrt zu dem auf dem benachbarten Grundstück Flurstück-Nr. 5872/2 befindlichen Mehrfamilienwohnhaus und den Garagen erfolgt über das zu bewertende Grundstück. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt auch der Hausanschluss bzw. der Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz über das zu bewertende Grundstück.

Aus diesem Grund wird für die Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgegangen. Es wird in diesem Zusammenhang unterstellt, dass für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine angemessene Rente von dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks geleistet wird. Außerdem wird unterstellt, die Unterhaltungskosten der von dem Recht betroffenen Fläche von den betroffenen Grundstückseigentümern gemeinsam bzw. jeweils hälftig getragen werden.

Bei der Bemessung der Rente muss berücksichtigt werden, dass die Zuwegung und Zufahrtsfläche auch von dem Eigentümer bzw. den Mietern des belasteten Grundstücks genutzt wird.

Ein Teilgrundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks wird somit durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beeinträchtigt. Der Wertabschlag am dienenden Grundstück orientiert sich am Grad und dem Umfang der Beeinträchtigung des dienenden Grundstücks. Gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV ist dieses besondere objektbezogene Grundstücksmerkmal angemessen mit einem Wertabschlag am Gesamtbodenwert zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Wertabschlags bzw. der Wertminderung wird von einer Größe der betroffenen Teilgrundstücksfläche in Höhe von ca. 84 qm ausgegangen. Aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzung der Fläche wird für die Bemessung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsrente von einer angemessenen Verzinsung in Höhe des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes für den hälftigen Bodenwert der betroffenen Fläche ausgegangen (€ 11.025,- * 2,5 % = € 275,63 p.a.). Die Ermittlung der Wertminderung für das fiktive Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stellt sich wie folgt dar:

Ermittlung Wertminderung wg. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

*	Bodenwert pro qm des betroffenen Grundstücks		262,50 EUR
*	betroffene Fläche in qm, ca.		84
*	betroffener Bodenwert: 84 qm * 262,5 EUR/qm	=	22.050 EUR
*	Wertminderung (50 % des Bodenwertes)		11.025 EUR
*	abzügl. Barwert Geh-, Fahr- u. Leitungsrechtsrente (€ 275,63 p.a. kapitalisiert über 60 Jahre bei 2,5%)	-	<u>8.520 EUR</u>

Wertminderung für das Recht = **2.505,00 EUR**

Diese Wertminderung wird gem. ImmoWertV bei der Ertragswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.

Werteinfluss eines Überbaus gem. § 912 BGB:

Das zu bewertende Grundstück ist auf einer Fläche von rd. 14,70 qm ausgehend vom benachbarten Grundstück Flurstück-Nr. 5872/2 überbaut (siehe Hinweis auf SS. 23-24 des vorliegenden Gutachtens).

Gemäß den vorliegenden Unterlagen entstand die Überbauung im Jahr 2018 durch Teilung des ursprünglich zusammenhängenden Grundstücks (siehe Anlage 9, Fortführungsmitteilung). Für die Bemessung der vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu zahlenden Überbaurente ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Der Bodenrichtwert in vergleichbarer Lage des zu bewertenden Grundstücks betrug im Jahr 2018 gemäß Auskunft des Gutachterausschusses €/qm 260,-. Unter Berücksichtigung des objektspezifischen Abschlags in Höhe von -25% wegen der Lage direkt an der Bahnlinie ergibt sich ein anzusetzender Bodenwert in Höhe von € 195,-.

Die Höhe der Überbaurente ergibt sich aus der angemessenen Verzinsung dieses Bodenwertes in Höhe des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und ermittelt sich wie folgt:

$$14,70 \text{ qm} \times \text{€/qm } 195,- \times 2,5\% = \text{€ } 71,66 \text{ p.a.}$$

Der Barwert der Überbaurente wird ermittelt, indem die jährliche Überbaurente über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen des begünstigten bzw. herrschenden Grundstücks kapitalisiert wird.

Dabei ist zu beachten, dass die Überbaurente nach § 913 Abs. 2 BGB im Voraus zu entrichten ist. Daraus folgt, dass zu ihrer Kapitalisierung vorschüssige Rentenbarwertfaktoren (als Kapitalisierungsfaktoren) herangezogen werden müssen. Bei den mit § 34 ImmoWertV vorgegebenen Barwertfaktoren handelt es sich indessen um jährlich nachschüssige Barwertfaktoren. Diese müssen daher in jährlich vorschüssige Kapitalisierungsfaktoren umgerechnet werden.

Der jährlich vorschüssige Barwertfaktor beträgt 31,68 bei einer angenommenen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen des überbauberechtigten bzw. herrschenden Grundstücks von 60 Jahren und einem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5%.

Der Barwert der Überbaurente ermittelt sich wie folgt:

$$\text{€ } 71,66 \times 31,68 = \text{€ } 2.270,19$$

Zur Berücksichtigung des Überbaus im Rahmen der Wertermittlung werden die sich aus dem Überbau ergebenden wirtschaftlichen Vor- und Nachteile gegeneinander aufgerechnet (§ 47 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV).

Der wirtschaftliche Nachteil des überbauten bzw. dienenden Grundstücks bestimmt sich durch den Bodenwert (am Wertermittlungsstichtag) des durch den Überbau belasteten Grundstücksteils:

$$14,70 \text{ qm} \times \text{€/qm } 262,50 = \text{€ } 3.858,75$$

Dem sind die wirtschaftlichen Vorteile gegenzurechnen. Diese bestehen aus dem bereits ermittelten Barwert der Überbaurente sowie dem über die Rentendauer abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücksteils:

$$\text{€ } 3.858,75 \times 0,2273 \text{ (Diskontierungsfaktor bei 2,5\% und 60 Jahren)} = \text{€ } 877,09$$

Der Werteinfluss des Überbaus beträgt demnach:

$$\text{€ } 3.858,75 - \text{€ } 2.270,19 - \text{€ } 877,09 = \text{€ } 711,47 \triangleq \text{rd. € } 711,-$$

Diese Wertminderung durch den Überbau wird gem. ImmoWertV bei der Ertragswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.

**Ertragswertermittlung**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Bestandsgebäude				
EG./OG. (Whg. Nr. 2)	56,2	8,00	449,60	5.395,20 EUR
Erweiterungsbau				
EG. (Whg. Nr. 1)	65,1	7,50	488,25	5.859,00 EUR
OG. (Whg. Nr. 3)	71,6	7,50	537,00	6.444,00 EUR
6 Einzelgaragen (je € 35,00)			210,00	2.520,00 EUR
Zigarettenautomat (pauschal p.a.)				250,00 EUR
Summe rd.	qm 192,90		1.684,85	20.468,20 EUR

Hinweis: Aufgrund bestehender Mietverträge weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete teils ab.

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV	24,50%	-	5.014,71 EUR
* jährlicher Reinertrag		=	15.453,49 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).			
Bodenwert/-anteil	* Liegenschaftszinssatz		
148.575,00	2,25%	-	3.342,94 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen		=	12.110,55 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt rd.	30 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von	2,25%	*	21,650
* Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		=	262.193,41 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks		+	148.575,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert bebautes Grundstück		=	410.768,41 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
* Instandhaltungsstau/Baumängel		-	70.000,00 EUR
* Sicherheitsabschlag wg. Zutrittsverweigerung		-	33.500,00 EUR
* Wertminderung Erwerbsvormerkung Teilfläche		-	2.359,00 EUR
* Wertminderung fikt. Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht		-	2.505,00 EUR
* Wertminderung Überbau		-	711,00 EUR
* Ertragswert bebautes Grundstück		=	301.693,41 EUR
Ertragswert (gerundet)		=	302.000,00 EUR

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Die vom Sachverständigen für einzelne Wohnungen des Bewertungsobjektes bei einzelnen Mietern in Erfahrung gebrachten Mieten liegen deutlich über dem nach Einschätzung des Sachverständigen marktüblichen Mietniveau und bewegen sich im Bereich des Mietwuchers.

Für die Ertragswertermittlung wurden marktübliche, nachhaltig erzielbare Mietansätze gewählt.

Für Pfinztal bzw. Berghausen existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Für die Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurden vom Sachverständigen zur Orientierung u.a. der Mietspiegel von Pforzheim (2025), der Mietspiegel von Karlsruhe (2025) sowie der aktuelle Grundstücksmarktbericht von Pforzheim (veröffentlicht am 15.08.2025) mit Angaben der lokalen Mietpreisspannen herangezogen; außerdem wurde auf die Zensus-Datenbank (www.zensus2022.de) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen, die Daten über die durchschnittlichen Miethöhen in Pfinztal bzw. in Berghausen enthält.

Liegenschaftszinssatz:

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bretten veröffentlicht keine eigenen Liegenschaftszinssätze und empfiehlt eine Orientierung an den für Pforzheim veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen.

Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen daher zunächst auf die Angaben aus dem aktuellen, im August 2025 veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss weist zum Stichtag 01.01.2025 für Dreifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5% aus.

Aufgrund der Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzgrundstücks“) wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lage an der Bahnlinie und des überdurchschnittlichen Instandhaltungsrückstaus ein über dem vorgenannten Durchschnittswert liegender, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,25% als markt- und sachgerecht angesehen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,25% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurden unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim verwendeten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bestimmt.

Dies bedeutet, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vom Sachverständigen unter Berücksichtigung

- 1.) der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
- 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“

(Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden - analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - auf der Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Rentenhäusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungszu- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, EW-RL und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Ertragswertverfahren abgeleitet.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.



Der Verkehrswert für das **(mit einem Mehrfamilienwohnhaus nebst Garagezeile)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 5872 in 76327 Pfinztal, Berghausen, Wöschbacher Straße 18 wurde **(unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%)** gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **04.02.2026** ermittelt zu

EUR 302.000,00

(in Worten: Dreihundertzweitausend Euro).

Besondere Angaben zum Gutachten:

- a) Mieter/Pächter: Im Ortstermin waren augenscheinlich sämtliche Nutzungseinheiten des Bewertungsobjektes vermietet (siehe Hinweise auf Seite 37, oben).
- b) Es wurde im Ortstermin vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es waren vermutlich keine eigentümereigenen Maschinen- u. Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) Soweit bekannt liegen für das Anwesen derzeit keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

Die Gebäude-, Bau-, Wohnungs- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen o. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und bewertungsrelevant wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktionsmerkmale angefertigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche u. tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Bruttogrund- u. Nutz-/Wohnflächen wurden auftragsgemäß nicht aufgemessen; sie beruhen auf groben Schätzungen u. sind ohne Gewähr. Massabweichungen in kleinem u./o. größerem Umfang sind möglich.

Ggf. ermittelte Kosten für Bauschäden, Reparatur- u. Instandsetzungskosten beruhen auf groben Schätzungen u. sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinem u./o. größerem Umfang sind möglich. Der SV konnte weder bauteilzerstörende Untersuchungen (auch nicht der tragenden Bauteile) noch Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen bzw. Ausstattungen vornehmen.



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Karlsruhe, 05.02.2026

Der Sachverständige



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