

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Neckarelz, Flurstück Nr. 268

Mosbacher Str. 15 in 74821 Mosbach Einfamilienwohnhaus nebst Scheunen- und Schuppengebäuden

Amtsgericht Mosbach, Geschäfts-Nr. 2 K 62/24

Achtung: Eine vollständige Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte konnte nicht erfolgen. Die Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es wird von einer Liquidation der baulichen Anlage ausgegangen.



Wohnhaus: Baujahr unbekannt; 1895 – 1904 eingemessen, ca. 1944 Instandsetzung des baufälligen Wohnhauses; ca. 33,17 m² Nutzfläche (UG), ca. 30,25 m² Nutzfläche (OG), ca. 89,52 m² Nutzfläche (DG), ca. 20,88 m² Nutzfläche (BG); ca. 72,92 m² Wohnfläche (EG), ca. 97,93 m² Wohnfläche (OG); UG: 3 Abstellräume; EG: Vorplatz, Wohnstube, Küche, 2 Zimmer, Bad; OG: Vorplatz, 5 Zimmer; DG: unbekannt

östl. Schuppengebäude: Baujahr unbekannt; 1895 – 1904 eingemessen; ca. 31,02 m² Nutzfläche (EG), ca. 33,00 m² Nutzfläche (OG),

westl. Schuppengebäude: Baujahr unbekannt; 1895 – 1904 eingemessen; ca. 1973 Einbau eines Schornsteins; ca. 31,66 m² Nutzfläche (EG), ca. 32,09 m² Nutzfläche (OG)

Scheunengebäude: Baujahr unbekannt; 1895 – 1904 eingemessen; ca. 94,87 m² Nutzfläche
Grundstücksfläche: 506 m²

Wertermittlungstichtag: 06. Oktober 2025

Verkehrswert (Marktwert) 1,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Standort und Lage	8
2.1.1	Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)	8
2.1.2	Wohnlage (Mikrolage)	9
2.2	Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung	10
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten	10
2.4	Kampfmittel	11
2.5	Privatrechtliche Situation	11
2.5.1	Grundbuchliche Angaben	11
2.5.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Sanierungsverfahren	13
2.6.4	Baugenehmigung	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
2.10	Brandschutz	15
2.11	Wohnpreisbindung	15
2.12	Wohngebäudeversicherung	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Einfamilienhaus	16
3.2.1	Gebäudeart und Baujahr etc.	16
3.2.2	Energieausweis	17
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.4	Flächen und Maße	17
3.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.7.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19

3.2.7.2	Wohnhaus	19
3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.2.9	Zubehör	20
3.3	Scheune	20
3.3.1	Gebäudeart und Baujahr etc.	20
3.3.2	Flächen und Maße	21
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.4	Schuppen östlich	22
3.4.1	Gebäudeart und Baujahr etc.	22
3.4.2	Flächen und Maße	22
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.4.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.5	Schuppen westlich	24
3.5.1	Gebäudeart und Baujahr etc.	24
3.5.2	Flächen und Maße	24
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
3.5.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
3.6	Außenanlagen	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	28
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	28
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	29
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“	30
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	32
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“	32
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.4.3	Sachwertberechnung	36
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“	42
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42

4.5.3	Ertragswertberechnung	45
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	50
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	51
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	51
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	51
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	52
4.7.3	Sachwertberechnung	53
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	54
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	56
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	56
4.8.3	Ertragswertberechnung	57
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	59
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“	61
4.9.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	62
4.10	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“	62
4.10.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	62
4.10.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	63
4.10.3	Sachwertberechnung	64
4.10.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	65
4.11	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“	67
4.11.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	67
4.11.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	67
4.11.3	Ertragswertberechnung	68
4.11.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	70
4.12	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“	72
4.12.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	73
4.13	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“	73
4.13.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	73
4.13.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	73
4.13.3	Sachwertberechnung	75
4.13.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	76
4.14	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“	78
4.14.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	78
4.14.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	78
4.14.3	Ertragswertberechnung	80

4.14.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	82
4.15	Verkehrswert	84
4.16	Fazit	85
4.17	Versicherung	85
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	87
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	87
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	88
5.3	Verwendete fachspezifische Software	88

Dieses Gutachten umfasst 88 Seiten und 11 Anlagen mit 30 Seiten.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Wohngebäude. Dieses wurde 2-geschossig, teilunterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Unterlagen zum ursprünglichen Baujahr des Bewertungsobjektes lagen beim zuständigen Bauamt nicht vor. Recherchen beim zuständigen Vermessungsamt ergaben, dass das Gebäude während der Landesvermessung zwischen 1895 – 1904 eingemessen wurde. Ca. 1944 erfolgte die Instandsetzung des baufälligen Wohnhauses. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine Scheune und zwei Schuppengebäude. Unterlagen zum ursprünglichen Baujahr der Bewertungsobjekte lagen beim zuständigen Bauamt ebenfalls nicht vor. Recherchen beim zuständigen Vermessungsamt ergaben, dass die Gebäude ebenfalls während der Landesvermessung zwischen 1895 – 1904 eingemessen wurden. Ca. 1973 erfolgte der Einbau eines Schornsteins in das westliche Schuppengebäude.

Alle Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Objektadresse:

Mosbacher Str. 15
74821 Mosbach

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Neckarelz, Blatt 3353, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Neckarelz, Flurstück 268, Fläche 506 m²

Wohn-/Nutzfläche:

Wohnhaus:

Erdgeschoss	ca. 72,92 m ² Wohnfläche
Obergeschoss	<u>ca. 97,93 m² Wohnfläche</u>
Gesamt	ca. 170,85 m ² Wohnfläche

Untergeschoss	ca. 33,17 m ² Nutzfläche
Obergeschoss	ca. 30,25 m ² Nutzfläche
Dachgeschoss	ca. 89,52 m ² Nutzfläche
Bühnengeschoss	<u>ca. 20,88 m² Nutzfläche</u>
	ca. 173,82 m ² Nutzfläche

Schuppen östlich:

Erdgeschoss	ca. 31,02 m ² Nutzfläche
Obergeschoss	<u>ca. 33,00 m² Nutzfläche</u>
Gesamt	ca. 64,02 m ² Nutzfläche

Schuppen westlich:

Erdgeschoss	ca. 31,66 m ² Nutzfläche
Obergeschoss	<u>ca. 32,09 m² Nutzfläche</u>
Gesamt	ca. 63,75 m ² Nutzfläche

Scheune

ca. 94,87 m² Nutzflächeca. 94,87 m² Nutzfläche

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Amtsgericht Mosbach, gem. Beschluss vom 07.05.2025
Geschäfts-Nr. 2 K 62/24

Wertermittlungstichtag:

06.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

06.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 06.10.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben/Telefonat informiert.

Umfang der Besichtigung etc.:

Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen keine vollständige Besichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten möglich, da aufgrund der statischen Bedenken keine gefahrlose Begehung aller Gebäudeteile möglich war. Ferner ist das Objekt stark vermüllt.

Die Sachverständige kann daher über die Beschaffenheit der Bewertungsobjekte nur insoweit sichere Feststellungen bzw. Annahmen treffen, wie es sich aus der Besichtigung ableiten lässt. Die folgende Wertermittlung basiert auf den, in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuches, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Teilnehmer am Ortstermin:

Es nahmen die unterzeichnende Sachverständig sowie als Vertreter des Antragsstellers an der Orts- und Objektbesichtigung teil.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Höhe:	156 m ü. NHN
Einwohner:	23.484 (31. Dezember 2022)
Fläche:	62,23 km ²
Einwohnerdichte:	377 Einwohner/km ²
Lage:	Mosbach ist eine Stadt im Norden Baden-Württembergs, etwa 34 km nördlich von Heilbronn und 58 km östlich von Heidelberg. Sie ist die Kreisstadt und größte Stadt des Neckar-Odenwald-Kreises sowie ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.
Stadtgliederung:	Das Stadtgebiet Mosbachs besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Diedesheim, Lohrbach, Neckarelz, Reichenbuch und Sattelbach.
Nachbargemeinden:	Folgende, alle zum Neckar-Odenwald-Kreis gehörenden Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Mosbach: Limbach, Fahrenbach, Elztal, Billigheim, Neckarzimmern, Haßmersheim, Obrigheim, Binau, Neckargerach und Waldbrunn. Mit den Gemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim hat die Stadt Mosbach eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze:</u> Grundsteuer A 440 % Grundsteuer B 495 % Gewerbesteuer 420 %
Autobahnanschlüsse:	Über einen direkten Autobahnanschluss verfügt Mosbach nicht. Im Abstand von jeweils ungefähr 30 Minuten Fahrtzeit sind die nächsten Autobahnen über die AS Sinsheim und Heilbronn/Neckarsulm die A 6 (Mannheim – Heilbronn) und über die AS Osterburken die A 81 (Heilbronn – Würzburg) zu erreichen. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 27, 37 und 292.
Individualverkehr:	Die Stadt Mosbach verfügt über drei Bahnhöfe, Mosbach-Neckarelz im Stadtteil Neckarelz, Mosbach West im Westteil der Stadt und Mosbach (Baden) in unmittelbarer Nähe der Altstadt.

Demographie:

Der Bahnhof Mosbach-Neckarelz liegt am Abzweig der - Bahnstrecke Neckarelz-Osterburken von der Neckartal- bahn Heidelberg-Eberbach-Heilbronn und wird durch Re- gionalExpress-Züge und die S-Bahn RheinNeckar be- dient.

Dabei beginnt die Linie S 1 in Osterburken und endet in Homburg und die Linie S 2 verstärkt hiervon die Teilstre- cke Bahnhof Mosbach (Baden) – Eberbach – Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen am Rhein – Neustadt an der Weinstraße – Kaiserslautern.

In Gegenrichtung nach Osterburken werden alle drei Hal- tepunkte stündlich bedient, dort besteht Anschluss nach Würzburg.

Mosbach ist gemäß "Wegweiser Kommune" der Demo- graphie Typ 4 Stabile Städte und Gemeinden in ländli- chen Regionen) eingestuft. Nach der Vorausberechnung nimmt die Bevölkerungszahl vom 31.12.2020 bis zum 31.12. im Jahr 2040 um 1,2 % zu.

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)**Lage örtlich:**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Mosbacher Stadtteil Neckarelz, ca. 1,7 km Luftlinie vom Ortskern entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Mosbach, Lindengasse" befindet sich gegenüber den Bewertungsobjekten und die Bushalte- stelle "Mosbach, Neckarelz" ca. 3 Gehminuten entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der Ge- meinde. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort besorgen.

Kindertagesstätten:

Kindergarten (staatliche Trägerschaft):
Neuburgstraße 6 (Mosbach-Neckarelz)

Kindergärten (kirchlicher Trägerschaft):
Münchgraben 12 (Evangelische Kirche)
Konradusstr. 7 (Katholische Kirche)
In der Heinrichsburg 8 (Katholische Kirche)

Schulen:

Grund- und Grund-/Werkrealschulen:
Mosbacher Straße (Mosbach-Neckarelz)
In der Heinrichsburg (Mosbach-Neckarelz)
Alte Schefflenzer Steige (Mosbach)
Nüstenbacher Straße (Mosbach)
Habichtweg (Mosbach)
Pfalzgraf-Otto-Straße (Mosbach)

	<u>Realschulen (Mosbach):</u> Jean de la Fontaine-Straße
	<u>Allgemeinbildende Gymnasien (Mosbach):</u> Heidelberger Straße Jean de la Fontaine-Straße
Lagebeurteilung:	Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohngebäude gekennzeichnet und kann als mittel eingestuft werden.
Geräuschbelastungen:	Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen. Aufgrund der direkten Lage an der Durchfahrtsstraße können diese jedoch tageszeitabhängig nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:	Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 16 m zur Hauptstraße.
Zuwegung:	Die Zuwegung zu den Bewertungsobjekten auf dem Flst. Nr. 268 erfolgt von Süden über die Hauptstraße. (Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigelegten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:	Die Mosbacher Straße gestaltet sich als Verbindungsstraße (B27) mit mäßigem Verkehr. Sie ist in beide Richtungen befahrbar.
Straßenausbau:	Die Mosbacher Straße gestaltet sich – je nach Abschnitt – unterschiedlich. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Je nach Streckenabschnitt stehen 2 bis 3 Fahrstreifen zur Verfügung. Radwege (Radfahrstreifen) sind ebenfalls vorhanden. Fahrbahnbelag ist aus Asphalt. Die Straße wird in der Nacht (nach Zeitplan oder Helligkeit) beleuchtet.
Ver- und Entsorgungsanlagen:	Laut Auskunft der Stadt Mosbach sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.
Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Altlasten:

Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, vertreten durch _____ ist gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf dem angefragten Grundstück Mosbacher Straße 15, 74821 in Mosbach-Neckarelz, (Flurstück 268) **keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.**

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Kampfmittel

Kampfmittel:

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

2.5 Privatrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchliche Angaben

Anmerkung:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Die Gutachterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Amtsgericht:

Tauberbischofsheim

Grundbuch:

Neckarelz

Gemarkung/Blatt:

Neckarelz

Blatt 3353

Flurstück/Beschrieb/Größe:

Flst. Nr. 268

506 m²

Mosbacher Straße 15

Gebäude- und Freifläche

Eigentümer:

siehe separates Begleitschreiben

Lasten Abteilung II:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Mosbach vom 26.03.2025 (2 K 62/24). Eingetragen (TBB003/94/2025) am 02.04.2025.

Lasten Abteilung III:

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

Grundbuchauszug vom:

02.04.2025

2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

Abgeschlossenheitsbescheinigung/
Teilungserklärung:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

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

Denkmalschutz:

Die Baulast kann, muss aber nicht, wertrelevant für ein Grundstück sein

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen bei der Stadt Mosbach, vertreten durch schriftlich erfragt. Das **Baulastenverzeichnis** enthält **keine Eintragung**.

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

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

Laut Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch besteht **kein Denkmalschutz**. Das Grundstück befindet sich jedoch in einer archäologischen Prüffläche (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Neckarelz). Bei Bodeneingriffen/Abbruchvorhaben wäre daher im Rahmen des jeweiligen Verfahrens das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

(Der Auszug aus Liste der Kulturdenkmale ist in den Anlagen beigelegt).

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Laut Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch besteht für das Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Falle eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens ist somit § 34 BauGB maßgebend.

2.6.3 Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt befindet sich, laut Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch , in keinem Sanierungsgebiet.

2.6.4 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte beim Baurechtsamt der Stadt Mosbach wurde eingesehen. Es wurden die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1944 bezüglich der Instandsetzung des baufälligen Wohnhauses vorgefunden. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine Scheune und zwei Schuppengebäude. Unterlagen zum ursprünglichen Baujahr der Bewertungsobjekte lagen beim zuständigen Bauamt ebenfalls nicht vor. Recherchen beim zuständigen Vermessungsamt ergaben, dass die Gebäude ebenfalls während der Landesvermessung zwischen 1895 – 1904 eingemessen wurden. Ca. 1973 erfolgte der Einbau eines Schornsteins in das westliche Schuppengebäude.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

Nach Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch sind nach dem derzeitigen Rechts- und Erschließungszustand keine Erschließungs- und Abwasserbeiträge mehr zu entrichten. Mithin geht die Sachverständige von einem vollerschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich ein Wohngebäude, eine Scheune und zwei Schuppengebäude. Die zu bewertenden Objekte stehen seit ca. 2 Jahren leer und werden nicht genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Mieteinnahmen erzielt werden. Informationen über eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

2.10 Brandschutz

Brandschutz:

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

2.11 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

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

2.12 Wohngebäudeversicherung

Wohngebäudeversicherung:

Aussagen über bestehende Versicherungen können nicht getroffen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ob ein Verdacht auf Hausschwamm vorliegt kann nicht beurteilt werden, da keine komplette Innenbesichtigung stattgefunden hat.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 2-geschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr:

- ursprüngliches Baujahr unbekannt
- zwischen 1895 – 1904 katastermäßig erfasst
- ca. 1944 Instandsetzung

Hinweis: Das Gebäude wurde zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt bzw. instand gesetzt. Das fiktive Baujahr wird daher mit 1922 geschätzt.

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es besteht umfangreicher Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau.

Barrierefreiheit:

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

3.2.2 Energieausweis

Energieausweis:

Der Energieausweis ist eine Art Pass/Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben. Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.

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

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

3 Abstellräume

Erdgeschoss:

Vorplatz, Wohnstube, Küche, 2 Zimmer, Bad

Obergeschoss:

Vorplatz, 5 Zimmer

Dachgeschoss:

unbekannt

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen. Da für das Dachgeschoss kein Grundriss vorhanden ist und das Dachgeschoss nicht besichtigt werden konnte, können keine Angaben zur Raumaufteilung getroffen werden.)

3.2.4 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden Abweichungen festgestellt. Diese wurden in den anliegenden Grundrissen rot kenntlich gemacht.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ist in den Anlagen beigefügt.)

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk/Backstein 25 cm, 38 cm bzw. 50 cm
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> einläufige, gerade Holztreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, vermutlich technisch überaltert
Heizung:	Laut Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers wurde nur 1 Schornstein benutzt. Angeschlossen war im EG 1 Feststoff-Vorratswasserheizer/Badeofen und im 1.OG 1 Feststoff-Herd. Über den Zustand der Feuerstätten und weiteren vorhandenen Schornsteinen konnte keine Auskunft geben. Die letzte Feuerstättenschau wurde am 22.09.2020 durchgeführt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Feststoff-Vorratswasserheizer/Badeofen

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Bewertungsobjekt nicht vollständig besichtigt werden konnte, können keine kompletten Angaben zur Innenausstattung getroffen werden.

3.2.7.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	z.B. Holzdielen, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen, tlw. Tapete, tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, tlw. Tapete
Fenster:	Einfachfenster aus Holz; tlw. Fensterläden aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad Erdgeschoss:</u> Badewanne, Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschaden und Baumängel:	Bei der Prüfung der Objekte wurde seitens der Baurechtsbehörde festgestellt, dass sich die Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Die Dächer sind schadhaft, Dachziegel und Mörtelteile drohen herunterzufallen, ebenso Teile der Ortgangkonstruktion. Auf dem Kamin sowie in der Dachkehle des Wohnhauses liegen lose Steine. Mittel- bis langfristig wird die Standsicherheit des Gebäudes jedoch aufgrund der erheblichen Schäden gefährdet sein. Zum Zeitpunkt der Begutachtung war nur eine eingeschränkte Begehung möglich. Laut Auskunft der Antragsteller erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Statiker die schrittweise Entrümpelung der Gebäude, bei der immer weitere morsche Balken zum Vorschein kommen. Aus Sicht der Baurechtsbehörde sind das etwaige Ergreifen von weiteren Sicherungsmaßnahmen oder mittelfristig Abbrucharbeiten erforderlich.

Allgemeinbeurteilung:

Aufgrund der übermäßigen Möblierung und des Vorhandenseins von größerem Unrat können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des sichtbaren Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus**.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.2.9 Zubehör

Zubehör:

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

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

Im Bewertungsobjekt wurde kein Zubehör vorgefunden.

3.3 Scheune

3.3.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Scheune;
eingeschossig;
augenscheinlich teilunterkellert;
Satteldach

Baujahr:

ca. 1900

3.3.2 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Für die zu bewertende Scheune liegt kein Grundriss vor. Die Flächenberechnung beruht auf einem von der Sachverständigen erstellten groben Aufmaß. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Nutzfläche ist in den Anlagen beigelegt.)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Dach:

Dachkonstruktion:

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton), Schindeln

Dachentwässerung:

vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

keine

Bauschäden und Baumängel:

Bei der Prüfung der Objekte wurde seitens der Baurechtsbehörde festgestellt, dass sich die Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Die Dächer sind schadhaft, Dachziegel und Mörtelteile drohen herunterzufallen, ebenso Teile der Ortgangkonstruktion. Auf dem Kamin sowie in der Dachkehle des Wohnhauses liegen lose Steine. Mittel- bis langfristig wird die Standsicherheit des Gebäudes jedoch aufgrund der erheblichen Schäden gefährdet sein. Zum Zeitpunkt der Begutachtung war nur eine eingeschränkte Begehung möglich. Laut Auskunft der Antragsteller erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Statiker die schrittweise Entrümpelung der Gebäude, bei der immer weitere morsche Balken zum Vorschein kommen.

Aus Sicht der Baurechtsbehörde sind das etwaige Ergreifen von weiteren Sicherungsmaßnahmen oder mittelfristig Abbrucharbeiten erforderlich.

Aufgrund der übermäßigen Möblierung und des Vorhandenseins von größerem Unrat können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des sichtbaren Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus**.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.4 Schuppen östlich

3.4.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Schuppen östlich;
2-geschossig;
nicht unterkellert;
Satteldachdach

Baujahr:

ca. 1900

3.4.2 Flächen und Maße

Flächen und Maße

Für den zu bewertenden Schuppen liegt kein Grundriss vor. Die Flächenberechnung wurde vor Ort grob geschätzt. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Nutzfläche ist in den Anlagen beigelegt.)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Bei der Prüfung der Objekte wurde seitens der Bau-rechtsbehörde festgestellt, dass sich die Gebäude in ei-nem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Die Dächer sind schadhaft, Dachziegel und Mörtelteile drohen herunterzufallen, ebenso Teile der Ortgangkonstruktion. Auf dem Kamin sowie in der Dachkehle des Wohnhauses liegen lose Steine. Mittel- bis langfristig wird die Standsi-cherheit des Gebäudes jedoch aufgrund der erheblichen Schäden gefährdet sein. Zum Zeitpunkt der Begutachtung war nur eine eingeschränkte Begehung möglich. Laut Auskunft der Antragsteller erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Statiker die schrittweise Entrümpelung der Gebäu-de, bei der immer weitere morsche Balken zum Vorschein kommen. Aus Sicht der Baurechtsbehörde sind das etwa-ige Ergreifen von weiteren Sicherungsmaßnahmen oder mittelfristig Abbrucharbeiten erforderlich. Aufgrund der übermäßigen Möblierung und des Vorhan-denseins von größerem Unrat können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine Wertminderung für die Behebung des sichtbaren Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus. Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.5 Schuppen westlich

3.5.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Schuppen westlich;
2-geschossig;
nicht unterkellert

Baujahr:

ca. 1900

3.5.2 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Nutzfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen.

Es handelt sich daher um ca. Maße. Vor Ort konnten keine Kontrollmaße genommen werden. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Nutzflächen ist in den Anlagen beigelegt.)

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

Konstruktionsart:

Massivbau, Fachwerk

Fundamente:

Einzelfundament

Umfassungswände:

Rauhmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung

Innenwände:

MZ 100

Geschossdecken:

Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:
Sparrendach Holz

Dachform:

Pultdach

Dacheindeckung:

Dachziegel

Dachentwässerung:

vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.5.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

keine

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

Bei der Prüfung der Objekte wurde seitens der Baurechtsbehörde festgestellt, dass sich die Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Die Dächer sind schadhaft, Dachziegel und Mörtelteile drohen herunterzufallen, ebenso Teile der Ortgangkonstruktion. Auf dem Kamin sowie in der Dachkehle des Wohnhauses liegen lose Steine. Mittel- bis langfristig wird die Standsicherheit des Gebäudes jedoch aufgrund der erheblichen Schäden gefährdet sein. Zum Zeitpunkt der Begutachtung war nur eine eingeschränkte Begehung möglich. Laut Auskunft der Antragsteller erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Statiker die schrittweise Entrümpelung der Gebäude, bei der immer weitere morsche Balken zum Vorschein kommen. Aus Sicht der Baurechtsbehörde sind das etwaige Ergreifen von weiteren Sicherungsmaßnahmen oder mittelfristig Abbrucharbeiten erforderlich.

Aufgrund der übermäßigen Möblierung und des Vorhandenseins von größerem Unrat können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des sichtbaren Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus**.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.6 Außenanlagen

Die Zuwegung zu den Bewertungsobjekten auf dem Flst. Nr. 268 erfolgt von Süden über die Mosbacher Straße. Über eine 5-stufige Außentreppe mit einseitigem Handlauf gelangt man zum überdachten Hauseingang. Die inneren Freiflächen sind ungepflegt und mit Unrat versehen. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstückes, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **1 % der Herstellungskosten** berücksichtigt.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 74821 Mosbach, Mosbacher Str. 15 zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neckarelz	3353	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neckarelz		268	506 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Einfamilienwohnhaus	Einfamilienhaus	318,46 m ²
Scheune	Scheune	77,66 m ²
Schuppen östlich	Schuppen	54,36 m ²
Schuppen westlich	Schuppen	55,52 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		506 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

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

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.4.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“

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

Der Bodenrichtwert wurde unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Somit ist eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Im Neckar-Odenwald-Kreis ist beim Richtwertgrundstück eine Grundstücksgröße angegeben. In der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen. Sollte das einzelne Grundstück wesentlich größer oder kleiner sein, so ist im Einzelfall eine Anpassung für die Mehr- oder die Minderfläche mit bis zu 50 Prozent des Bodenrichtwerts sachverständig zu prüfen. Ist die Mehrfläche bebaubar, kann auch hier bis zum vollen Bodenrichtwert angesetzt werden. Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzonen können bis zu 30 Prozent betragen. Somit wird nach sachverständigem Ermessen aufgrund der Minderfläche und der direkten Lage an der Verbindungsstraße B 27 eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 506 m ² Bewertungsteilbereich = 318,46 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	506	× 0,800	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²	
Fläche	×	318,46 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	31.846,00 € <u>rd. 31.846,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 insgesamt **31.846,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	506,00	0,800
Vergleichsobjekt	900,000	1,000

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,800**

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	765,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	492,10 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	376.456,50 €
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	713.761,52 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	713.761,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	499.633,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		499.633,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.996,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	504.629,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.846,00 €
vorläufiger Sachwert	=	536.475,39 €
Sachwertfaktor	x	0,69
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“	=	370.168,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	391.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“	=	-20.831,98 €
	rd.	-21.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für den zu bewertenden Wohnhauteil (Typ 1.12) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 2,5 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 730,00 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 17 % Baunebenkosten unterstellt/ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	20,0	114,00
2	635,00	15,0	95,25
3	730,00	65,0	474,50
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,00 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

= 730,00 €/m² BGF

rd. 730,00 €/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für den zu bewertenden Wohnhausteil (Typ 1.32) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 2,5 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 790,00 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 17 % Baunebenkosten unterstellt/ermittelt.

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	0,0	0,00
3	790,00	100,0	790,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,5			790,00

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 790,00 €/m² BGF

rd. 790,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	730,00	202,60	41,17	300,54
Gebäudeteil 2	790,00	289,50	58,83	464,76
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				765,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (499.633,06 €)	4.996,33 €
Summe	4.996,33 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1922 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1922 = 103$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 103 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Für die Objektart des Bewertungsobjektes wurde kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht. Der angesetzte Sprengnetter-Sachwertfaktor wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet. Das Bewertungsobjekt konnte von nur grob und nicht vollständige von innen besichtigt werden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden, Ausstattungsstandart sowie der tatsächlichen Grundrissgestaltung.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-391.000,00 €
• Einfamilienhaus	-391.000,00 €	
Summe		-391.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen Erdgeschoss	72,92		9,41	686,18	8.234,16
		Wohnen Obergeschoss	97,93		9,41	921,52	11.058,24
Summe			170,85	-		1.607,70	19.292,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **19.292,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **3.136,75 €**

jährlicher Reinertrag

= **16.155,65 €**

Reinertragsanteil des Bodens

3,95 % von **31.846,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.257,92 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **14.897,73 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **3,95 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **56** Jahren Restnutzungsdauer

× **22,424**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **334.066,70 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **31.846,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“

= **365.912,70 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **365.912,70 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **391.000,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienwohnhaus“

= **-25.087,30 €**

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	334.066,70 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 391.000,00 €
Differenz	= -56.933,30 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert	31.846,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 49.500,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	= -17.654,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)	
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-17.654,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -17.654,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-17.654,00 €
rd.	-17.700,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-49.500,00 €
• Freilegungskosten	-49.500,00 €
Summe	-49.500,00 €

Bemerkungen zu „Freilegungskosten/-erlöse“

Unter Freilegungskosten sind die Kosten für alle Maßnahmen zu verstehen, die aufzuwenden sind, um das Grundstück bebaubar zu machen. Dazu gehören z.B. das Roden von Bäumen und Buschwerk, das Beseitigen von alten Bauwerksresten, das Planieren der Geländeoberfläche, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen.

Bei den Freilegungskosten ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der Regelung des § 16 ImmoWertV nur die gewöhnlichen Kosten der Freilegung angesetzt werden dürfen (ohne Altlastenbeseitigung). Aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse außergewöhnlich hohe oder niedrige Freilegungskosten müssen mithin außer Betracht bleiben. Darüber hinaus sollen diese Kosten nur in der Höhe angesetzt werden, wie diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Beim Boden selber ist davon auszugehen, dass keine Belastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Verwertungserlöse für wiederverwendbarer Bauteile sind nicht zu erwarten.

Bei den Recherchen hat die Sachverständige mit mehreren Abbruchunternehmen gesprochen, von denen jedoch keines bereit war, ein konkretes Angebot abzugeben.

Nach Sprengnetter liegen die Freilegungskosten (Abbruchkosten) inklusive 19 % MwSt. in einer Spanne von 27,00 € und 35,00 €. Die Sachverständige geht davon aus, dass bei dem vorliegenden Objekt ein realistischer Wert bei ca. 31,00 €/m³ inkl. 19 % MwSt. liegt.

Die Freilegungskosten errechnen sich demnach wie folgt:

Freilegungskosten:

Bewertungsobjekt

rd. $1.595 \text{ m}^3 \times 31,00 \text{ €/m}^3 = 49.445,00 \text{ €}$

Freilegungskosten rd. € 49.500,00

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden Abweichungen festgestellt. Diese wurden in den anliegenden Grundrissen rot kenntlich gemacht.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 170,85 m ² × 14,00 €/m ²	2.391,90 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	385,85 €
Summe		3.136,75 €

Liegenschaftszinssatz

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

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,69 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,47
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	3,95 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet. Das Bewertungsobjekt konnte von nur grob und nicht vollständige von innen besichtigt werden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden, Ausstattungsstandart sowie der tatsächlichen Grundrissgestaltung.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-391.000,00 €
• Einfamilienhaus	-391.000,00 €	
Summe		-391.000,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 900 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 06.10.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 506 m²
	Bewertungsteilbereich = 77,66 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.10.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	125,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	900	506	×	0,800
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²	
Fläche	×	77,66 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	7.766,00 €	
	rd.	<u>7.766,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 insgesamt **7.766,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	506,00	80,000
Vergleichsobjekt	900,000	100,000

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,800**

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Normalherstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	264,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	120,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	31.680,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	59.748,48 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	59.748,48 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		66,67 %
• Faktor	x	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	19.914,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		19.914,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	199,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	20.113,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.766,00 €
vorläufiger Sachwert	=	27.879,31 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	=	27.879,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	41.700,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“	=	-13.820,69 €
	rd.	-14.000,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Gebäude (Typ 18.5.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,7 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 263,50 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) unterstellt/ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

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	74,0	181,30
4	270,00	11,0	29,70
5	350,00	15,0	52,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 263,50 gewogener Standard = 3,7			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 263,50 €/m² BGF
rd. 264,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (19.914,17 €)	199,14 €
Summe	199,14 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2005.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-41.700,00 €
• Scheune	-41.700,00 €	
Summe		-41.700,00 €

4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Scheune“**4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune		Abstellen	94,87		4,10	388,97	4.667,64
Summe			94,87	-		388,97	4.667,64

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.667,64 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **725,19 €**

jährlicher Reinertrag

= **3.942,45 €**

Reinertragsanteil des Bodens

4,90 % von **7.766,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **380,53 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **3.561,92 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **4,90 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **10** Jahren Restnutzungsdauer

× **7,759**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **27.636,94 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **7.766,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

= **35.402,94 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **35.402,94 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **41.700,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Scheune“

= **-6.297,06 €**

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	27.636,94 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 41.700,00 €
Differenz	= -14.063,06 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert	7.766,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 32.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	= -24.234,00 €

(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann;
vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)

vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-24.234,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -24.234,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-24.234,00 €
rd.	-24.200,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-32.000,00 €
• Freilegungskosten	-32.000,00 €
Summe	-32.000,00 €

Bemerkungen zu „Freilegungskosten/-erlöse“

Unter Freilegungskosten sind die Kosten für alle Maßnahmen zu verstehen, die aufzuwenden sind, um das Grundstück bebaubar zu machen. Dazu gehören z.B. das Roden von Bäumen und Buschwerk, das Beseitigen von alten Bauwerksresten, das Planieren der Geländeoberfläche, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen.

Bei den Freilegungskosten ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der Regelung des § 16 ImmoWertV nur die gewöhnlichen Kosten der Freilegung angesetzt werden dürfen (ohne Altlastenbeseitigung). Aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse außergewöhnlich hohe oder niedrige Freilegungskosten müssen mithin außer Betracht bleiben. Darüber hinaus sollen diese Kosten nur in der Höhe angesetzt werden, wie diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Beim Boden selber ist davon auszugehen, dass keine Belastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Verwertungserlöse für wiederverwendbarer Bauteile sind nicht zu erwarten.

Bei den Recherchen hat die Sachverständige mit mehreren Abbruchunternehmen gesprochen, von denen jedoch keines bereit war, ein konkretes Angebot abzugeben.

Nach Sprengnetter liegen die Freilegungskosten (Abbruchkosten) inklusive 19 % MwSt. in einer Spanne von 27,00 € und 35,00 €. Die Sachverständige geht davon aus, dass bei dem vorliegenden Objekt ein realistischer Wert bei ca. 31,00 €/m³ inkl. 19 % MwSt. liegt.

Die Freilegungskosten errechnen sich demnach wie folgt:

Freilegungskosten:

Bewertungsobjekt

rd. 1.032 m³ x 31,00 €/m³ = 31.992,00 €

Freilegungskosten rd. € 32.000,00

4.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Für die zu bewertende Scheune liegt kein Grundriss vor. Die Flächenberechnung beruht auf einem von der Sachverständigen erstellten groben Aufmaß. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

Einen gewerblichen Mietspiegel gibt es nicht. Die Sachverständige orientiert sich daher unter anderem an dem gewerblichen Mietspiegel 2025/2026 der IHK für die Region Heilbronn-Franken.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	140,03 €
Instandhaltungskosten	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc. 94,87 m ² × 4,20 €/m ²	398,45 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	186,71 €
Summe		725,19 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert

Einflussfaktor „Objektgröße“

= 4,90 %

Einflussfaktor „Lage“

x 1,00

Einflussfaktor „Anbauart“

x 1,00

Einflussfaktor „Region“

x 1,00

ermittelter Liegenschaftszinssatz

x 1,00

= 4,90 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-41.700,00 €
• Scheune	-41.700,00 €	
Summe		-41.700,00 €

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 900 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 06.10.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 506 m ² Bewertungsteilbereich = 54,36 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.10.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	125,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	900	506	×	0,800
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m ²	
Fläche	×	54,36 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.436,00 €	
	rd.	<u>5.436,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 insgesamt **5.436,00 €**.

4.9.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	506,00	80,000
Vergleichsobjekt	900,000	100,000

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,800**

4.10 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“

4.10.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Normalherstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.10.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Schuppen östlich
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	251,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	84,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	21.084,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	39.764,42 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	39.764,42 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		36,67 %
• Faktor	x	0,6333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	25.182,81 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		25.182,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	251,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	25.434,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.436,00 €
vorläufiger Sachwert	=	30.870,64 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“	=	30.870,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.900,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“	=	2.970,64 €
rd.		3.000,00 €

4.10.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Gebäude (Typ 18.5.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,2 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 250,78 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) unterstellt/ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen östlich

Nutzungsgruppe:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

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	76,9	188,41
4	270,00	23,1	62,37
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 250,78 gewogener Standard = 3,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 250,78 €/m² BGF
rd. 251,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (25.182,81 €)	251,83 €
Summe	251,83 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen östlich

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2014.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-27.900,00 €
• Schuppen östlich	-27.900,00 €	
Summe		-27.900,00 €

4.11 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“**4.11.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.11.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

4.11.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Schuppen östlich		Abstellen Erdgeschoss	31,02		3,50	108,57	1.302,84
		Abstellen Obergeschoss	33,00		3,50	115,50	1.386,00
Summe			64,02	-		224,07	2.688,84

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **2.688,84 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **457,10 €**

jährlicher Reinertrag

= **2.231,74 €**

Reinertragsanteil des Bodens

5,15 % von **5.436,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **279,95 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **1.951,79 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **5,15 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **19** Jahren Restnutzungsdauer

× **11,939**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **23.302,42 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **5.436,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“

= **28.738,42 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **28.738,42 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **27.900,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen östlich“

= **838,42 €**

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	23.302,42 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 27.900,00 €
Differenz	= -4.597,58 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert	5.436,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 11.200,00 €

spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert = -5.764,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann;
vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)

vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-5.764,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -5.764,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-5.764,00 €
	rd. -5.760,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-11.200,00 €
• Freilegungskosten	-11.200,00 €
Summe	-11.200,00 €

Bemerkungen zu „Freilegungskosten/-erlöse“

Unter Freilegungskosten sind die Kosten für alle Maßnahmen zu verstehen, die aufzuwenden sind, um das Grundstück bebaubar zu machen. Dazu gehören z.B. das Roden von Bäumen und Buschwerk, das Beseitigen von alten Bauwerksresten, das Planieren der Geländeoberfläche, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen.

Bei den Freilegungskosten ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der Regelung des § 16 ImmoWertV nur die gewöhnlichen Kosten der Freilegung angesetzt werden dürfen (ohne Altlastenbeseitigung). Aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse außergewöhnlich hohe oder niedrige Freilegungskosten müssen mithin außer Betracht bleiben. Darüber hinaus sollen diese Kosten nur in der Höhe angesetzt werden, wie diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Beim Boden selber ist davon auszugehen, dass keine Belastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Verwertungserlöse für wiederverwendbarer Bauteile sind nicht zu erwarten.

Bei den Recherchen hat die Sachverständige mit mehreren Abbruchunternehmen gesprochen, von denen jedoch keines bereit war, ein konkretes Angebot abzugeben.

Nach Sprengnetter liegen die Freilegungskosten (Abbruchkosten) inklusive 19 % MwSt. in einer Spanne von 27,00 € und 35,00 €. Die Sachverständige geht davon aus, dass bei dem vorliegenden Objekt ein realistischer Wert bei ca. 31,00 €/m³ inkl. 19 % MwSt. liegt.

Die Freilegungskosten errechnen sich demnach wie folgt:

Freilegungskosten:

Bewertungsobjekt

rd. 361 m³ x 31,00 €/m³ = 11.191,00 €

Freilegungskosten rd. € 11.200,00

4.11.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Für den zu bewertenden Schuppen liegt kein Grundriss vor. Die Flächenberechnung wurde vor Ort grob geschätzt. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

Einen gewerblichen Mietspiegel gibt es nicht. Die Sachverständige orientiert sich daher unter anderem an dem gewerblichen Mietspiegel 2025/2026 der IHK für die Region Heilbronn-Franken.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	80,67 €
Instandhaltungskosten	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc 64,02 m ² x 4,20 €/m ²	268,88 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	107,55 €
Summe		457,10 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	5,15 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	5,15 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert.

Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-27.900,00 €
• Schuppen östlich	-27.900,00 €	
Summe		-27.900,00 €

4.12 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 900 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 06.10.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 506 m ² Bewertungsteilbereich = 55,52 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	06.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	125,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	900	506	× 0,800	E1

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	100,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	100,00 €/m²	
Fläche		×	55,52 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	5.552,00 €	
		rd.	5.552,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.10.2025 insgesamt **5.552,00 €**.

4.12.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	506,00	80,000
Vergleichsobjekt	900,000	100,000

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,800**

4.13 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“

4.13.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.13.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Normalherstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.13.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Schuppen westlich
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	251,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	85,80 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	21.535,80 €
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	40.616,52 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	40.616,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	28.431,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		28.431,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	284,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	28.715,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.552,00 €
vorläufiger Sachwert	=	34.267,88 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“	=	34.267,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.800,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“	=	6.467,88 €
rd.		6.500,00 €

4.13.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Für das zu bewertende Gebäude (Typ 18.5.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,3 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 251,34 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) unterstellt/ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen westlich

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

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	74,7	183,02
4	270,00	25,4	68,58
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 251,34 gewogener Standard = 3,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 251,34 €/m² BGF
rd. 251,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (28.431,56 €)	284,32 €
Summe	284,32 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauern für das Gebäude: Schuppen westlich

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2016.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-27.800,00 €
• Schuppen westlich	-27.800,00 €	
Summe		-27.800,00 €

4.14 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“**4.14.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.14.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

4.14.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Schuppen westlich		Abstellen Erdgeschoss	31,66		3,50	110,81	1.329,72
		Abstellen Obergeschoss	32,09		3,50	112,32	1.347,84
Summe			63,75	-		223,13	2.677,56

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **2.677,56 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **267,75 €**

jährlicher Reinertrag

= **2.409,81 €**

Reinertragsanteil des Bodens

5,18 % von **5.552,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **287,59 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **2.122,22 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **5,18 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **21** Jahren Restnutzungsdauer

× **12,620**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **26.782,42 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **5.552,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“

= **32.334,42 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **32.334,42 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **27.800,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen westlich“

= **4.534,42 €**

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	26.782,42 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 27.800,00 €
Differenz	= -1.017,58 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert	5.552,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 18.600,00 €

spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert = -13.048,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann;
vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)

vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-13.048,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -13.048,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-13.048,00 €
	rd. -13.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-18.600,00 €
• Freilegungskosten	-18.600,00 €
Summe	-18.600,00 €

Bemerkungen zu „Freilegungskosten/-erlöse“

Unter Freilegungskosten sind die Kosten für alle Maßnahmen zu verstehen, die aufzuwenden sind, um das Grundstück bebaubar zu machen. Dazu gehören z.B. das Roden von Bäumen und Buschwerk, das Beseitigen von alten Bauwerksresten, das Planieren der Geländeoberfläche, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen.

Bei den Freilegungskosten ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der Regelung des § 16 ImmoWertV nur die gewöhnlichen Kosten der Freilegung angesetzt werden dürfen (ohne Altlastenbeseitigung). Aufgrund persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse außergewöhnlich hohe oder niedrige Freilegungskosten müssen mithin außer Betracht bleiben. Darüber hinaus sollen diese Kosten nur in der Höhe angesetzt werden, wie diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Beim Boden selber ist davon auszugehen, dass keine Belastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Verwertungserlöse für wiederverwendbarer Bauteile sind nicht zu erwarten.

Bei den Recherchen hat die Sachverständige mit mehreren Abbruchunternehmen gesprochen, von denen jedoch keines bereit war, ein konkretes Angebot abzugeben.

Nach Sprengnetter liegen die Freilegungskosten (Abbruchkosten) inklusive 19 % MwSt. in einer Spanne von 27,00 € und 35,00 €. Die Sachverständige geht davon aus, dass bei dem vorliegenden Objekt ein realistischer Wert bei ca. 31,00 €/m³ inkl. 19 % MwSt. liegt.

Die Freilegungskosten errechnen sich demnach wie folgt:

Freilegungskosten:

Bewertungsobjekt

rd. 600 m³ x 31,00 €/m³ = 18.600,00 €

Freilegungskosten rd. € 18.600,00

4.14.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Für den zu bewertenden Schuppen liegt kein Grundriss vor. Die Flächenberechnung wurde vor Ort grob geschätzt. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohertrag

Einen gewerblichen Mietspiegel gibt es nicht. Die Sachverständige orientiert sich daher unter anderem an dem gewerblichen Mietspiegel 2025/2026 der IHK für die Region Heilbronn-Franken.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Instandhaltungskosten	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc	267,75 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	0,00 €
Summe		267,75 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	5,18 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	5,18 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Model-

le, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-27.800,00 €
• Schuppen westlich -27.800,00 €	
Summe	-27.800,00 €

4.15 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Einfamilienwohnhaus		-17.700,00 €	-21.000,00 €
Scheune		-24.200,00 €	-14.000,00 €
Schuppen östlich		-5.760,00 €	3.000,00 €
Schuppen westlich		-13.000,00 €	6.500,00 €
Summe	-----	-60.660,00 €	-25.500,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-25.500,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **-60.660,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 74821 Mosbach, Mosbacher Str. 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neckarelz	3353	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarelz		268

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 mit rd.

-25.500 €

in Worten: Euro

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert beträgt rd. – 25.500,00 €. Da die Ausweisung eines negativen Verkehrswertes bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung nicht möglich ist, wird der **Verkehrswert** mit

symbolisch 1,00 €

(Euro: ein Euro)

ermittelt.

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

4.16 Fazit

Positive Gesichtspunkte

- gute Verkehrsanbindung

Negative Gesichtspunkte

- sehr schlechter Bau- und Erhaltungszustand
- hohe Instandsetzungs-/Modernisierungskosten
- Lage an Durchgangsstraße

4.17 Versicherung

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

Heilbronn, den 26.11.2025

Katja Götz
Dipl.-Sachverständige (DIA)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.11.2025) erstellt.

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

Berechnung der Nutzfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach**Mieteinheit:** Abstellen Untergeschoss

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Abstellen 1	1	23,65	1,00	23,65	23,65	E01
2	Abstellen 2	2	3,29	1,00	3,29	3,29	E02
3	Abstellen 3	3	8,23	1,00	8,23	8,23	E03
Summe Nutzfläche Mieteinheit						35,17	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						344,67	m²

Erläuterung

E01 – E03	Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen.
-----------	--

Berechnung der Nutzfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach**Mieteinheit:** Abstellen Obergeschoss

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Heuboden	1	30,25	1,00	30,25	30,25	E01
Summe Nutzfläche Mieteinheit						30,25	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						344,67	m²

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
-----	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach

Mieteinheit: Abstellen Dachgeschoss

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (K)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Dachgeschoss	1	89,52	1,00	89,52	89,52	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit 89,52 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 344,87 m²

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
-----	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach

Mieteinheit: Abstellen Bühnengeschoss

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (K)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Bühne	1	20,88	1,00	20,88	20,88	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit 20,88 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 344,87 m²

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
-----	---

Berechnung der Wohnfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach**Mieteinheit:** Wohnen Erdgeschoss

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Vorplatz	1	10,16	1,00	10,16	10,16	W01
2	Wohnstube	2	19,57	1,00	19,57	19,57	W02
3	Küche	3	15,91	1,00	15,91	15,91	W03
4	Zimmer 1	4	11,06	1,00	11,06	11,06	W04
5	Zimmer 2	5	8,11	1,00	8,11	8,11	W05
6	Bad	6	10,11	1,00	10,11	10,11	W06
Summe Wohnfläche Mieteinheit						72,92	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						344,67	m²

Erläuterung

W01 – W06	Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen bzw. aus den Grundrissen entnommen.
------------------	---

Berechnung der Wohnfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach**Mieteinheit:** Wohnen Obergeschoss

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Vorplatz	1	10,83	1,00	10,83	10,83	W01
2	Zimmer 1	2	12,80	1,00	12,80	12,80	W02
3	Zimmer 2	3	25,19	1,00	25,18	25,18	W03
4	Zimmer 3	4	16,05	1,00	16,05	16,05	W04
5	Zimmer 4	5	14,58	1,00	14,58	14,58	W05
6	Zimmer 5	6	18,88	1,00	18,88	18,88	W06
Summe Wohnfläche Mieteinheit						97,93	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						344,67	m²

Erläuterung

W01 – W06	Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen bzw. aus den Grundrissen entnommen.
------------------	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Scheune, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach

Mieteinheit: Abstellen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Scheune	1	94,87	1,00	94,87	94,87	E01
Summe Nutzfläche Mieteinheit						94,87	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						94,87	m²

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen
-----	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Schuppen östlich, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach

Mieteinheit: Abstellen Erdgeschoss

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Waschküche	1	14,87	1,00	14,87	14,87	E01
2	Abstellen	2	18,15	1,00	18,15	18,15	E02
Summe Nutzfläche Mieteinheit						31,02	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						47,87	m²

Erläuterung

E01 - E02	Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen bzw. pauschal ermittelt.
-----------	--

Berechnung der Nutzfläche**Gebäude:** Schuppen östlich, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach**Mieteinheit:** Abstellen, Obergeschoss

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1							
2	Zimmer	2	16,85	1,00	16,85	16,85	E02

Summe Nutzfläche Mieteinheit 16,85 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 47,87 m²

Erläuterung

E02	Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen bzw. pauschal ermittelt.
-----	--

Berechnung der Nutzfläche**Gebäude:** Schuppen westlich, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach**Mieteinheit:** Abstellen Erdgeschoss

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Stall	1	10,85	1,00	10,85	10,85	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit 10,85 m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 42,74 m²

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde aus dem Grundriss bzw. pauschal ermittelt.
-----	--

Berechnung der Nutzfläche**Gebäude:** Schuppen westlich, Mosbacher Str. 15, 74821 Mosbach**Mieteinheit:** Abstellen Obergeschoss

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Abstellen	1	32,08	1,00	32,08	32,08	E01

Summe Nutzfläche Mieteinheit **32,08 m²**
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **42,74 m²**

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------	---

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



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2

Beschreibung des Objektes

Regierungsbezirk: Karlsruhe Stand: 07.06.2010
 Land-/Stadtkreis: Neckar-Odenwald-Kreis Bearb.: Dr. Seidenspinner
 Gemeinde: Mosbach
 Gemarkung: Neckarelz
 Ortsteil/Wohnplatz: Neckarelz
 Straße/Hausnr.: Am Badischen Hof 1, 3, 5, 7, An der Posthalterei 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, Heidelberger Straße 1, 2, 2a, 2b, 4, 4a, 5, 5/1, 6/1, 7, 8/3, 10, 11, 12, 16, 20, Hohe Gasse 3, 5, 7, Johannitergasse 1, 6, 8, Lindengasse 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 12a, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, Martin-Luther-Straße 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 19a, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 35, Mönchhofgasse 2, Mosbacher Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 18a, 19, 20, 21, 23, 24, Rathausgasse 1, 2, 3, 4, 5, 7, Untere Gasse 2, 2/1, 4, 6

Gewann:
 Walddistrikt:
 Flurstück:

0-1-3, 0-6-8, 0-9/4, 0-20, 0-20/1, 0-20/2, 0-22, 0-28-30, 0-36-37, 0-42, 0-44-45, 0-45/1, 0-47-51, 0-51/1, 0-52-55, 0-57, 0-59-60, 0-60/1, 0-61-63, 0-63/1, 0-64, 0-67-68, 0-70, 0-74-75, 0-75/1, 0-80, 0-82, 0-84, 0-89, 0-94-95, 0-95/1, 0-95/3, 0-97/1, 0-98-99, 0-99/18, 0-100, 0-100/4, 0-100/5, 0-108, 0-108/4, 0-109-112, 0-114, 0-114/13, 0-115/8, 0-115/51, 0-115/73, 0-115/74, 0-126, 0-128, 0-131/1, 0-132-133, 0-137-139, 0-142/1, 0-143/3, 0-143/4, 0-145/1, 0-145/2, 0-146/1, 0-147, 0-150-151, 0-151/1, 0-152-153, 0-153/1, 0-153/2, 0-153/3, 0-153/5, 0-153/6, 0-153/7, 0-153/8, 0-153/9, 0-153/10, 0-153/11, 0-153/12, 0-156-159, 0-161-163, 0-163/1, 0-165-169, 0-169/1, 0-169/2, 0-169/3, 0-169/4, 0-169/5, 0-171, 0-173-174, 0-174/4, 0-175, 0-177-178, 0-178/1, 0-178/2, 0-178/3, 0-178/4, 0-178/5, 0-178/6, 0-178/7, 0-178/8, 0-178/9, 0-178/10, 0-185, 0-185/1, 0-185/2, 0-185/3, 0-191, 0-236, 0-246, 0-246/1, 0-248/2, 0-247-248, 0-254-255, 0-256/3, 0-257, 0-260-261, 0-263-265, 0-267-276, 0-278, 0-278/1, 0-278/2, 0-279, 0-281, 0-283-289, 0-290/4, 0-290/5, 0-291/5, 0-292, 0-292/1, 0-292/2, 0-293-295, 0-344-345, 0-5433-5434, 0-5437, 0-5460

Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.

Karten: TK 25: 6620
 FK: 051.119
 DGK: 6620.22

Objekt:
 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Neckarelz

Status:
 P

773 wird die „Villa Alantia“ erwähnt. Reihengräber aus der 1. Hälfte des 6. Jahrhunderts weisen noch weiter zurück. Lorsche und Kloster Mosbacher Besitz; später beim staufischen Reichsland. 1188 Staufenburg mit Königsleuten (ab 15. Jh. nachweisbar). Im späten 13. Jh. im Besitz der Johanniter. Herrschaftsrechte beim Reich, die Zehnthochzeit überließ es 1330

Landesamt für Denkmalpflege
Begründung der Denkmaleigenschaft
Mosbach - Neckarelz, MA 1

Stand: 07.08.2010

der Pfalz, während die Ortsherrschaft als Reichspfand von den Herren von Weinsberg 1353 an die von Hirschhorn weiterveräußert wurde. Die von Hirschhorn hatten um 1350 bereits die Johanniterburg erworben, konnten aber nur ein Drittel der Ortsherrschaft halten, das sie 1395 der Pfalz zu Lehen auftrugen. 1422 waren Zenthhoheit und gesamte Ortsherrschaft bei der Pfalz (Mosbach).

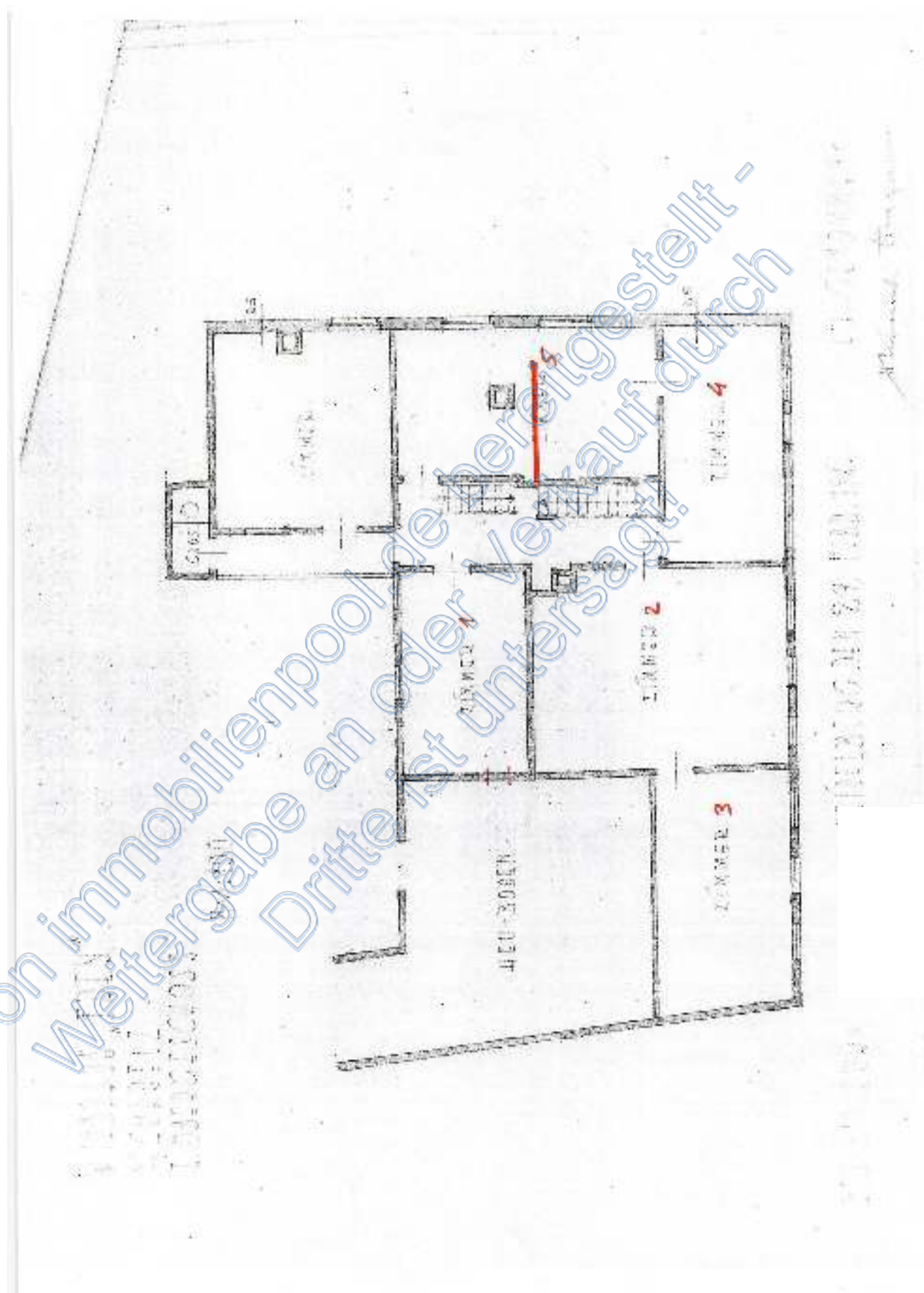
Zerstörungen bei einem Hochwasser 1824.

Im gesamten Ortsbereich ist mit schon frühmittelalterlichen bis neuzeitlichen Funden und Befunden zu rechnen.

Die Erhaltung der Substanz steht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

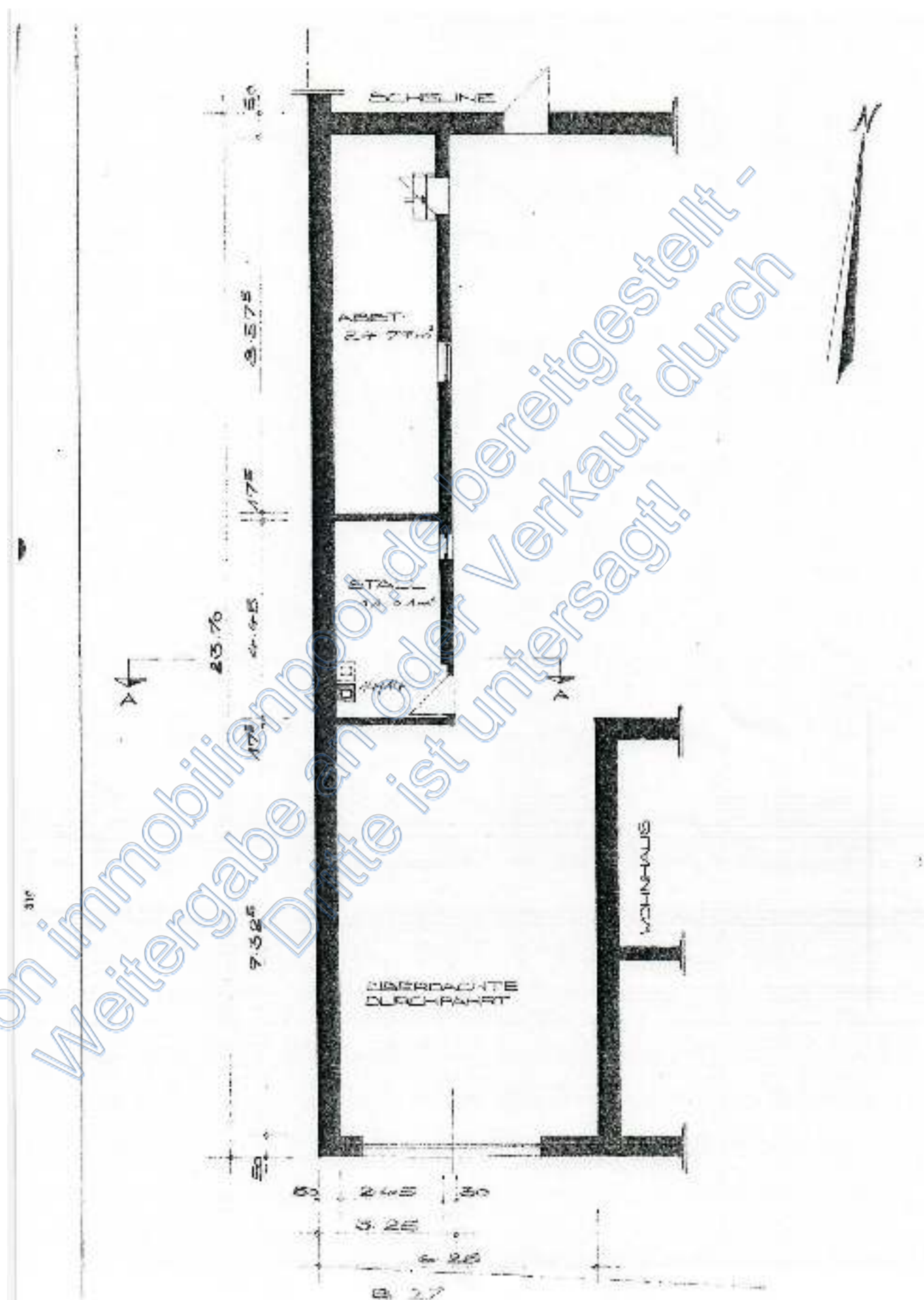
Literatur:

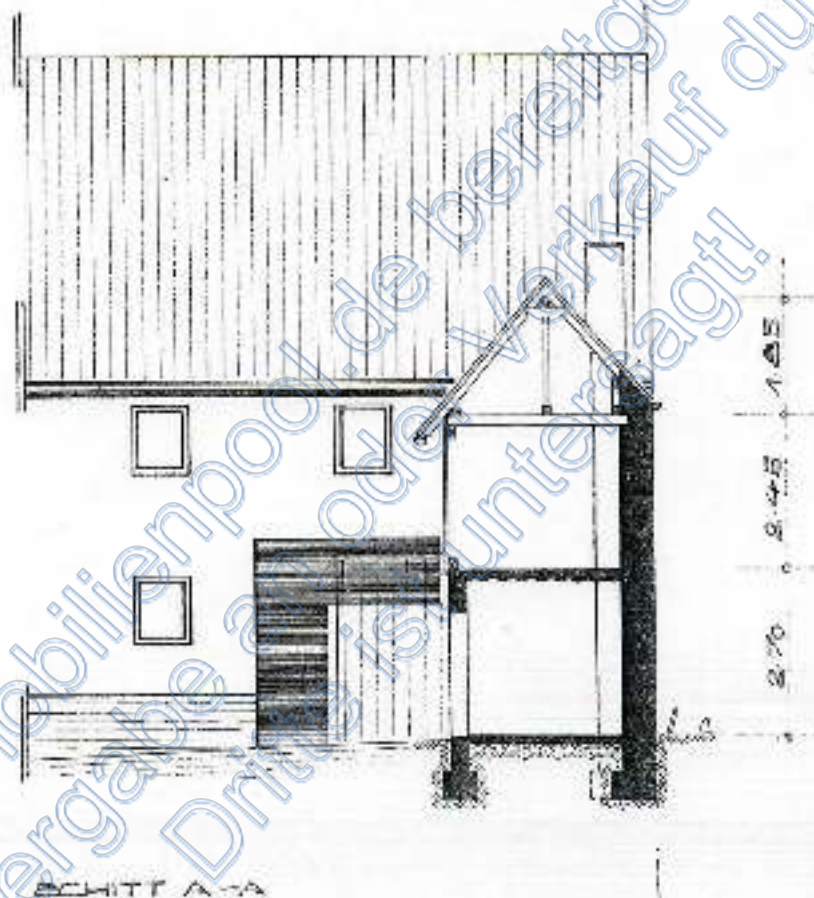
Fritz Liebig, Neckarelz-Diedesheim. Zwei Dörfer an dem Schicksalsweg unseres Volkes (Neckarelz-Diedesheim 1972) 21f., 116f.; Hans Obert, 1200 Jahre Neckarzimmern 773-1973 (Neckarzimmern 1973) 37.











Auszug aus dem Stadtplan

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

Auszug aus der Umgebungskarte

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



Straßenansicht von Süden auf das zu bewertende Wohnhaus. Am und im Gebäude sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Wohnhaus.



Blick auf das Wohnhaus mit angrenzendem östlichem Schuppengebäude.



Blick auf das Wohnhaus mit angrenzendem Schuppengebäude. Am Dach wurden bereits Sicherungsmaßnahmen durchgeführt.



Ansicht von Südwesten mit angrenzendem westlichem Schuppengebäude.



Rückansicht des Wohnhauses mit Hofdurchfahrt. Die Hoffläche ist mit Unrat versehen.

Untergeschoss:



Blick auf den Zugang zum Untergeschoss von der Straße aus.



Sicht in einen Teil des Untergeschosses.

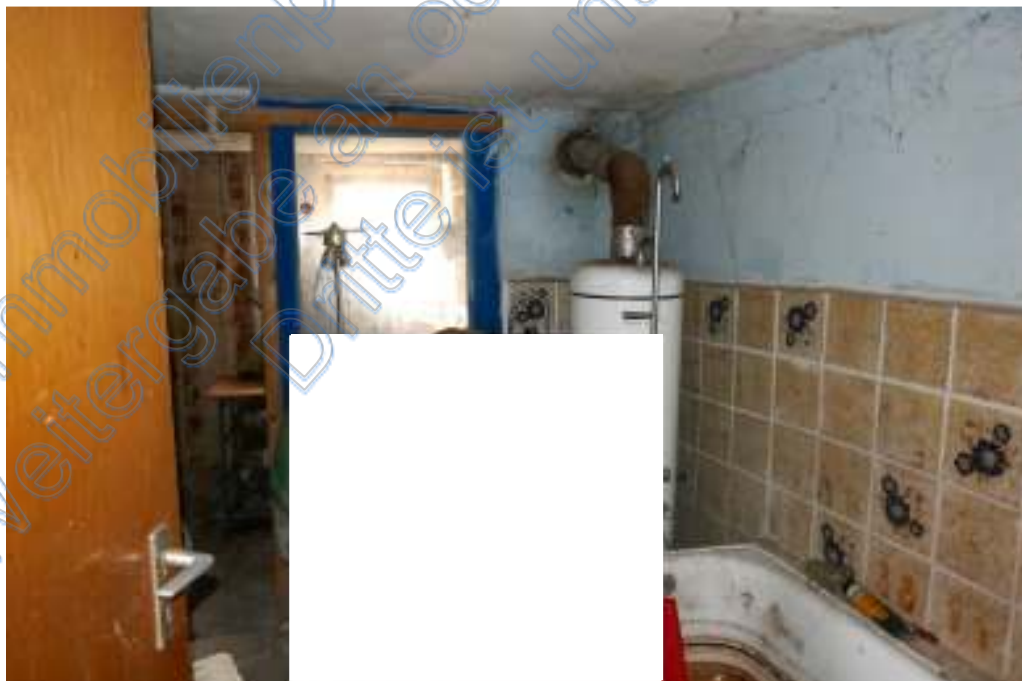
Erdgeschoss:



Blick in den Flurbereich im Erdgeschoss mit Treppenaufgang und Durchgang zu den Freiflächen.



Blick in das Zimmer 1 mit Zugang zum 2. Zimmer.



Blick in das Bad des Erdgeschosses. Die Warmwasseraufbereitung erfolgte über einen Boiler.

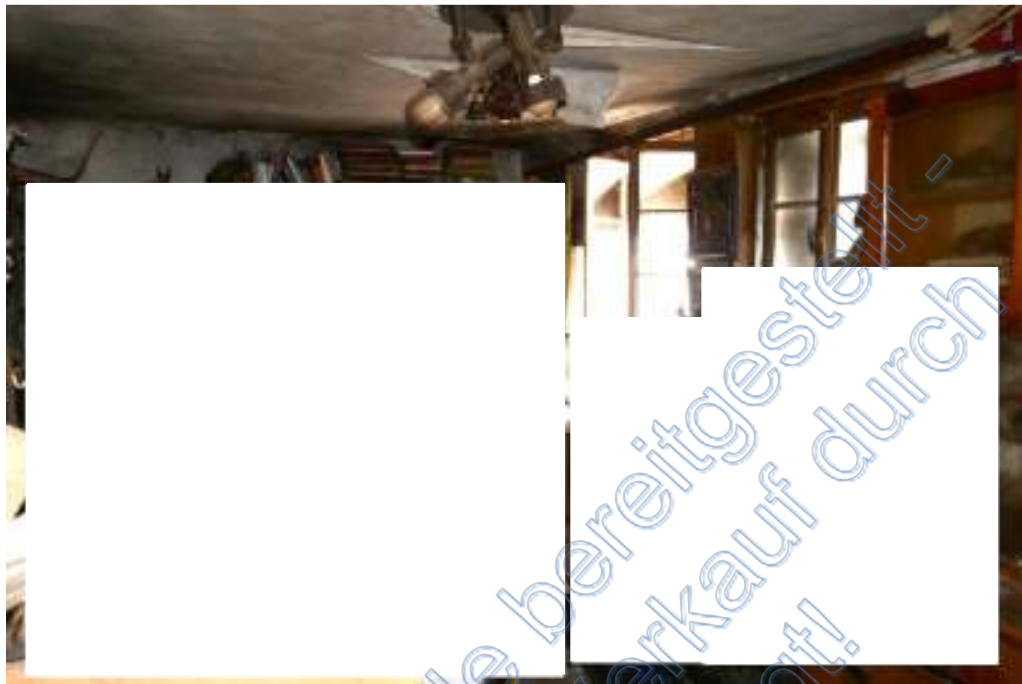


Blick in den hinteren Teil des Flures. Die Decke ist einsturzgefährdet.

Dachgeschoss:



Sicht in den Flur des Obergeschosses Richtung Süden.



Auch die Räumlichkeiten im Obergeschoss sind mit Unrat vollgestellt.



Blick in das Zimmer 1 mit Durchgang zum Heuboden.



Blick in das Zimmer im Obergeschoss des östlichen Schuppengebäudes.



Es sind morsche Balken vorhanden und das Dach ist undicht.

östliches Schuppengebäude:



Blick auf einen Teil des Wohnhauses mit östlichem Schuppengebäude. Der gelbe Pfeil zeigt den hinteren Ausgang des Wohnhauses zu den Freiflächen.



Das östliche Schuppengebäude befindet sich ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand.

westliches Schuppengebäude:



Blick auf das westliche Schuppengebäude.



Sicht in einen Teil des Schuppengebäudes im Erdgeschoss.



Blick in den oberen Teil des Schuppengebäudes.

Scheunengebäude:



Blick auf das Scheunengebäude mit angrenzenden Schuppengebäuden. Das Dach der Scheune ist undicht.



Vom Schuppengebäude aus besteht ein Zugang zum Untergeschoss der Scheune. Das Untergeschoss konnten nicht in Augenschein genommen werden.



Ein Deckenbalken der Scheune wird bereits abgestützt.



In der Scheune lagert diverser Unrat. Hier der Blick von der Scheune Richtung Innenhof.



In der Scheune sind morsche Balken sichtbar.