

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Dr. Gerhard Leute, Dipl.-Ing.

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

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

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

Az: 2 K 63/22



Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Büro und Garagen)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 2251 in 76344 Eggenstein-Leopoldshafen, Weingartener Weg 4 wurde **(unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%)** gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **22.05.2025** ermittelt zu

EUR 520.000,00

(in Worten: Fünfhundertzwanzigtausend Euro).

Karlsruhe, 06.06.2025
Az (SV intern): WZ 125/23-76344

Email-Ausfertigung



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben	03
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	10
Wertermittlungsverfahren	12
Grundlagen Wertermittlung	16
Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	20
III. Grundstücksbeschreibung	22
IV. Gebäudebeschreibung	26
- Mängel, Bauschäden, Instandhaltungsschau	34
- Maschinen/Betriebseinrichtungen	35
- Mietbindung/en	36
V. Verkehrswertermittlung	37
- Ermittlung Bodenwert	37
- Ermittlung Sachwert	38
- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	40
- Verkehrswert	41
VI. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Stadt-/Ortsplan / Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 3
- Planunterlagen	Anlage 2, Blatt 1- 2
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 3, Blatt 1- 6
- Grundbuchauszug	Anlage 4, Blatt 1- 7
- Aufstellung von Bauschäden	Anlage 5, Blatt 1- 1
- Schadstoffgutachten SV Dr. Weiss	Anlage 6, Blatt 1-14
- Schadensbegutachtung SV Riedel	Anlage 7, Blatt 1-32
- Mietvertrag	Anlage 8, Blatt 1- 1



I. Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **2 K 63/22**
Beschluss vom: 09.05.2023
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt: **Zweifamilienwohnhaus mit Büro und Garagen**
Flurstück-Nr.: 2251
Straße: Weingartener Weg 4
Ort: 76344 Eggenstein-Leopoldshafen.

Wohn-/Nutzfläche/n

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

EG. (Büro)	ca. 24,65 qm
EG.	ca. 101,68 qm
DG.	ca. 87,78 qm

Wohn-/Nutzfläche/n **ca. 214,11 qm**

zuzügl.: UG./Flur/e, Heizraum, Waschküche, Kellerräume;

zuzügl.: Hauszugänge, Hofbereiche bzw. Garagenzufahrten, Vor-/Gartenbereich/e mit Terrassenfläche/n; 2 Garagen.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohn-/Nutzflächen sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks u. deren konstruktive Umschließungen).

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

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

1.b) Nutzer/Mieter: Das Zweifamilienwohnhaus mit Büro und Garagen war zum Stichtag laut Angabe im Ortstermin wie folgt genutzt:

Teils eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer u. Familienangehörige, teils leerstehend, teils vermietet (Büro EG. und Wohnräume DG.).

2. Besichtigungsumfang: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde in 2023 bei dem 1. Ortstermin das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.

Im Jahr 2025 wurde dem Sachverständigen jedoch, ungeachtet der Anberaumung von mehreren Ortsterminen (05.05.2025 und 22.05.2025) der Zutritt zu dem Bewertungsobjekt verweigert. Der Mit-/Eigentümer war jeweils nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt. Es konnte daher in 2025 lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes erfolgen.

Zur Erläuterung: Bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes sowie gemäß Vortrag des Antragsgegners Herrn

im 1. Ortstermin stellte sich heraus, dass das Anwesen mit umfangreichen Bauschäden belastet ist sowie gem. Vortrag des Antraggegners und vorgelegten Unterlagen mit Altlasten bzw. Schadstoffen unterschiedlicher Art belastet sein soll. Aus diesem Grund wurden Sondersachverständige hinzugezogen und vom Gericht mit der Erstattung von entsprechenden Gutachten beauftragt (siehe Anlagen 6 und 7). Aufgrund des längeren Zeitraumes zwischen dem in 2023 durchgeführten Ortstermin und der erst in 2025 möglichen Fertigstellung des vorliegen-



den Gutachtens wurde der Sachverständige vom Gericht mit Schreiben vom 14.04.2025 gebeten, vor Fertigstellung des Gutachtens, einen erneuten Ortstermin durchzuführen.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB); Wertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe – Vollstreckungsgericht – vom 09.05.2023.

Auszug aus dem Beschluss vom 09.05.2023:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

1)

- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigte:

2)

- Antragsgegnerin -

**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Leopoldshafen
- in Erbengemeinschaft- an

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Leopoldshafen	2251	Gebäude- und Freifläche	Weingartener Weg 4	832	1367

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 09.05.2023 beschlossen:

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

Wertermittlungstichtag/e: 22.05.2025

Qualitätstichtag/e: 22.05.2025

4. Ortsbesichtigung/en: 14.06.2023

Beim **1. Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Herr ;

Frau ;

Frau (zeitweise);

der Sachverständige u. als Mitarbeiter

05.05.2025

Beim **2. Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Frau ;

der Sachverständige u. als Mitarbeiter

22.05.2025

Beim **3. Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Frau ;

Frau ;

der Sachverständige u. als Mitarbeiter

5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenangaben;

Wohn-/Nutzfläche/n geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flä-



chenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung/en durch den Sachverständigen am 14.06.2023, 05.05.2025 und 22.05.2025;

Stadt-/Ortsplan/Lageplan, fotogr. Dokumentation/en des Sachverständigen bei den Ortsterminen.

Hinweis Planunterlagen: Der Sachverständige wurde mit E-Mail vom 21.06.2023 durch Herrn Rechtsanwalt aufgefordert, die vorliegenden (und vom Antragsgegner Herrn erstellten) Planunterlagen nicht mit in das Gutachten aufzunehmen. Die Anlage 2 des vorliegenden Gutachtens enthält daher nicht die aktuellen Planunterlagen, sondern lediglich die Planunterlagen (nur UG. und EG.) aus der Baugenehmigung vom 27.01.1969. Diese Planunterlagen stimmen jedoch nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 05.12.2022, Amtsgericht Maulbronn.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.4 Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
 - 6.5 Eine vom Antragsgegner Herrn
erstellte Auflistung von
Bauschäden vom 23.10.2023 (siehe Anlage 5).
 - 6.6 Zwei vom Antragsgegner Herrn beauftragte Prüfberichte bzw. Schadstoffanalysen (Asbest und Holzschutzmittel) vom 29.10.2021 u. vom 08.11.2021.



6.7 Eine vom Antragsgegner Herrn erstellte Massenermittlung und Kostenberechnung zur Schadstoffsanierung vom 26.01.2022.

6.8 Schadstoffgutachten des Sachverständigen vom 23.07.2024 (siehe Anlage 6).

6.9 Schadensbegutachtung des Sachverständigen vom 21.11.2024 nebst Ergänzung des Gutachtens vom 03.03.2025 (siehe Anlage 7, aufgrund des Umfangs des Gutachtens wird hier nur der Hauptteil des Gutachtens ohne Anlagen wiedergegeben).

6.10 Eine von der Erbengemeinschaft beauftragte, überschlägige Werteinschätzung des Sachverständigen vom 17.02.2021.

6.11 Mietvertrag über den Büroraum mit Bad/WC im EG. sowie die Wohnräume im DG. vom 22.11.2014 (siehe Anlage 8).

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Eggenstein, Blatt 1367.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:
Flurstück-Nr. 2251,
Gebäude- und Freifläche,
Weingartener Weg 4,
832 qm.



7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundlagen Wertermittlung

Gutachtenzweck

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

Allgemeine Pflichten und Annahmen des öbuv. Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieeinsparverordnung (EnEV) / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis

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



III. Grundstücksbeschreibung

1. Ort:
- 1.1 Ort: Eggenstein-Leopoldshafen.
 - 1.2 Ortsteil: Leopoldshafen.
 - 1.3 Straße: Weingartener Weg 4.
2. Verkehrslage, Entfernung:
- 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.
 - 2.2 Straßenqualität: Anliegerstraße/Wohnstraße (Sackgasse mit Wendehammer).
 - 2.3 Entfernung zum Ortszentrum: ca. 2,8 km (Rathaus Eggenstein).
 - 2.4 Gute Verkehrsanbindung.
 - 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel: Bus und S-Bahn.
 - 2.6 Nächste Haltestelle/n (Fußweg):
Bus: ca. 550 m;
S-Bahn: ca. 500 m.
3. Wohnlage: Mittlere ortsspezifische Wohnlage am Ortsteilrand.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie entlang der Leopoldstraße;

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

6. Topographische Grundstückslage:

Ebene Lage.

7. Gestalt/Form/Größe:

Nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 1),
Grundstücksgröße: 832 qm;
Grundstückstiefe: ca. 25,5 m;
Grundstücksbreite: ca. 32,5 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:

Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.

8.2 Gehweg/e:

Nicht vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:

In Parkbuchten entlang der Stuttgarter Straße.

8.4 Öffentliches Grün:

Nahegelegen vorhanden.

8.5 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Verkehrsimmissionen:

Geringe Verkehrsimmissionen.

9. Ver-/Entsorgunganschluss: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz, Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon, Kabel, Gas und Kanalisation vorhanden.
10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Mehrseitige Grenzbebauung (im Bereich der Garagen); sonst offene Bebauung.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.
15. Planungsrecht: Das Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Ostwärts der B36“, 8. Änderung, rechtskräftig seit 15.01.2020. Der Bebauungsplan weist als Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) aus.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Amtsauskunft lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.

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



IV. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus mit Büro und Garagen

Flurstück-Nr.: 2251

Straße: Weingartener Weg 4

Ort: 76344 Eggenstein-Leopoldshafen.

Baujahr:

Wohnhaus und Garage 1: ca. 1969,
Erweiterung Erker ca. 1986; verein-
zelt spätere Teil-/Modernisierungen
und Instandsetzungen;
Garage 2: ca. 1986.

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach mit Dachgauben;
Garagen: jeweils Flachdach.

Wohn-/Nutzfläche/n

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

EG. (Büro)	ca. 24,65 qm
EG.	ca. 101,68 qm
DG.	ca. 87,78 qm

Wohn-/Nutzfläche/n ca. 214,11 qm

zuzügl.: UG./Flur/e, Heizraum, Waschküche,
Kellerräume;

zuzügl.: Hauszugänge, Hofbereiche bzw. Ga-
ragenzufahrten, Vor-/Gartenbereich/e mit
Terrassenfläche/n; 2 Garagen.

**Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswerter-
mittlung nach dem Sachwertverfahren sind
nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflä-
chen sondern die ermittelte/geschätzte
Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grund-
flächen aller Grundrissebenen eines Bau-
werks u. deren konstruktive Umschlie-
ßungen).**

Gebäudenutzung/en:

**Zweifamilienwohnhaus mit Büro
und Garagen**

UG.: Flur/e, Heizraum, Waschküche,
Kellerräume;



EG.: Hauseingang mit Diele, Flur, Küche, Wohnzimmer, Erker, Zwischenflur, Bad/WC, 2 Zimmer;

Büro mit Bad/WC mit sep. Eingang;

Hauszugänge, Hofbereiche bzw. Garagenzufahrten, Vor-/Gartenbereich/e mit Terrassenfläche/n; 2 Garagen;

DG.: Flur/Diele, Küche, Dusche/WC, 4 Zimmer, Erker.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise;
Erkeranbau als Holzkonstruktion.

Fundamente: Betonstreifenfundamente.

Kellerwände: Beton u./o. Mauerwerk.

Außenwände/Fassade: Mauerwerk (Kalksandstein), Sichtmauerwerk mit Anstrich;
Holz-/Dachrandverkleidung/en (Nutz u. Feder).

Innenwände: Mauerwerk, vereinzelt Leichtbau.

Geschossdecke/n: Stahlbeton-/Decke/n.

Treppe/n: Einläufige Holz-/Wagentreppe/n mit Holzstufen;
Kelleraußentreppe als Massivtreppe (Betonblockstufen ohne Belag).

Türen: Holz-/Eingangstürelement m. Isolierverglasung;
Holz-/Nebeneingangstürelement/e;



Holz-/Innentürelement/e teils mit Glas-/Ornamentglaseinsätzen; Innentüren überwiegend mit Oberlicht; einzelnes Glas-/Schiebetürelement; UG. vereinzelt Stahl-/Blechtüren; Garage 1 mit Holz-/Eisen-Schwinger; Garage 2 mit LM-/Falttor mit Drahtglaseinsätzen.

Fenster:

Holz-/Isolierglasfenster (überwiegend Zweifach-Verglasung, vereinzelt (2 Fenster) Dreifach-Verglasung); Fenster teils mit Rollläden, teils ohne Rollläden, teils mit elektr. Außenjalousien; Holz-/Dachliegeisolierglasfenster.

Deckenflächen:

Teils Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Holz-/Deckenbekleidungen (Nut u. Feder), teils abgehängte Decke/n m. integrierter Beleuchtung; UG. mit Roh-/Decken.

Wandfläche/n:

Teils Sichtmauerwerk mit Anstrich, teils Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Holz-/Wandbekleidungen (Nut u. Feder); Küchen mit Fliesenspiegel; Sanitärräume mit Fliesen raumhoch u./o. mit Teilfliesungen; UG. überwiegend mit Roh-/Wänden.

Bodenbeläge:

Parkett-, Laminat- u. Textilbodenbeläge, vereinzelt Fliesen- u./o. Kunststoffbodenbeläge, vereinzelt ohne Bodenbeläge; Sanitärräume mit Fliesenbelägen; UG. überwiegend Betonboden, teils mit Beschichtung.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Gas, Bj. Heizzentrale ca. 2020) mit Heizkörper/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen;
Sanitärräume EG. jeweils mit Handtuchheizkörper;
Räume UG. teils mit Heizkörper;
zentrale Warmwasserbereitung.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse; Waschküche mit Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss; Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken u. WC; Bad/WC mit Einbaubadewanne, WC und Waschbecken mit Unterschrank;

DG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Dusche/WC mit Einbaudusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.

Elektroinstallation:

Teil-/modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattung/en und E-Verteilung/en; FS-Anschlüsse;
Klingelanlage.

Einbauküche:

EG. mit eigentümergeigener Einbauküche, ohne Rest-/Zeitwert;
DG. mit mietereigener Einbauküche, ohne Bewertung.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.



Einbauten/Schränke:	Diverse Holz-/Einbauschränke und Holz-/Einbauregale vorhanden; jeweils ohne Rest-/Zeitwert.
Besondere Einbauten:	Keine wertrelevanten vorhanden.
Dachkonstruktion/en:	Wohnhaus: Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben u. mit Well- eternitplatteneindeckung; Garagen: jeweils Flachdachausführung mit Bitumenabdichtung.
Grundrissgestaltung:	Funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht; Büro mit Bad/WC mit sep. Eingang vorhanden; Treppe zum UG. mit eingeschränkter Durchgangshöhe; 2 Garagen vorhanden (Garage 2 mit Unterkellerung).
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Außenanlagen:

Hauszugänge u. Hofbereiche bzw. Garagenzufahrten befestigt mit Betonpflastersteinen u./o. Betonplattenbelägen;

Hauseingang mit Überdachung und mit Eingangspodest mit Fliesenbelag;

Terrassenfläche/n teils mit Betonplattenbelag, teils mit Holzdielenbelag;

Außenwasseranschlüsse;

Teilbereich/e mit Garten-/Grenz-zaun;

Holz-/Gartenhütte (ohne Rest-/Zeitwert);

Vor-/Gartenbereich/e bepflanzt bzw. begrünt.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Abschließende Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungstichtag in einem überwiegend baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und insgesamt unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Das Anwesen entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. der Bauzeit. Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Zum Stichtag besteht in Teilbereichen überdurchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe Anlage 7, Schadensbegutachtung des Sachverständigen Riedel).

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

Baumängel/Bauschäden/Reparatur-/Instandsetzungsstau

Gemäß Feststellung des Sachverständigen im 1. Ortstermin sowie gemäß mündlichem und schriftlichem Vortrag des Antragsgegners Herrn ist das Bewertungsobjekt mit diversen Bauschäden belastet. Es besteht überdurchschnittlicher Teil-/In-standsetzungs- bzw. Reparaturbedarf. Diesbezüglich wird auf die Auflistung von Bauschäden des Antragsgegners Herrn vom 23.10.2023 (siehe Anlage 5) sowie auf die Schadensbegutachtung des Sachverständigen vom 21.11.2024 nebst Ergänzung des Gutachtens vom 03.03.2025 verwiesen (siehe Anlage 6).

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 70.000,-**.

Gemäß mündlichem und schriftlichem Vortrag des Antragsgegners Herrn soll zudem erheblicher Sanierungsbedarf bestehen, weil das Bewertungsobjekt mit Altlasten bzw. Schadstoffen unterschiedlicher Art belastet sein soll.

Diesbezüglich wird auf das Schadstoffgutachten des Sachverständigen vom 23.07.2024 (siehe Anlage 6) verwiesen. Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass jedoch keine Sanierungsnotwendigkeit besteht. Für die Verkehrswertermittlung wird daher keine Wertminderung angesetzt.

Weil dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes im Stichtagsjahr 2025 verweigert wurde und daher eine Beurteilung des Zustandes der Innenbereiche im Jahr 2025 nicht möglich ist, wird bei der Verkehrswertermittlung ein zusätzlicher **Sicherheitsabschlag** (rd. 10% des marktangepassten vorläufigen Verfahrensergebnisses) wertmindernd in Ansatz gebracht.

Maschinen- und Betriebseinrichtung/en

Im 1. Ortstermin (14.06.2023) waren gemäß Vortrag des Antragsgegners Herrn und gemäß Feststellung des Sachverständigen miteigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.

Sämtliche Maschinen- und Betriebseinrichtungen befinden sich auf Nachfrage im Eigentum des Herrn .

Das in dem Büroraum im EG. befindliche Büro ist mit nachfolgend aufgeführter Maschinen-/Betriebseinrichtung ausgestattet:

- 2 Schreib-/Besprechungstische mit Bürostühlen
- Diverse Aktenregale
- 1 Drucker
- 1 Fotokopierer/Drucker/Fax
- 1 Computer mit Zubehör.

Rest-/Zeitwert ca. € 1.500,-

Mietbindung/en

Im 1. Ortstermin (14.06.2023) war das Bewertungsobjekt teils eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer u. Familienangehörige, teils leerstehend, teils vermietet (Büro EG. und Wohnräume DG.).

Über den Büroraum mit Bad/WC im EG. sowie die Wohnräume im DG. des Bewertungsobjektes besteht ein unbefristeter Mietvertrag vom 22.11.2014 (siehe Anlage 8):

Name der Mietpartei: Frau und Herr , wohnhaft jeweils Weingartener Weg 4 in 76334 Eggenstein-Leopolds-hafen; Monatliche Warmmiete: € 550,-.

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



V. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	2251	832,00 qm
Gebäude-/Freifläche		832,00 qm

Wertermittlungstichtag:

22.05.2025

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

01.01.2024: qm/ebf. 620,00 €
(Richtwertzone 34160002, B, W, EFH/ZFH, 500 qm)

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

Ermittelter Bodenwert in €/qm 620,00 €

Ermittelter Bodenwert Mehrfläche in €/qm (25% BRW) 155,00 €

Bodenwert	500,00 *	620,00 € =	310.000,00 €
Bodenwert Mehrfläche	332,00 *	155,00 € =	51.460,00 €
Bodenwert gerundet	832,00 qm	=	361.460,00 €

Hinweise:

Marktanpassung: Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal hat ergeben, dass zum Stichtag keine Erkenntnisse über etwaige Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2024 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Zonierung: Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal hat die Fläche des maßgeblichen Bodenrichtwertgrundstücks mit 500 qm definiert. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal ist die über 500 qm hinausgehende Fläche (sogenannte Mehrfläche) sachverständig mit einem Bodenwert von 25% - 40% des Bodenrichtwertes des baureifen Landes zu bewerten.

Nach Einschätzung des Sachverständigen wird die Mehrfläche des Bewertungsgrundstücks aufgrund der deutlichen Übergröße mit einem Ansatz in Höhe von 25% des maßgeblichen Bodenrichtwertes markt- und sachgerecht bewertet.

**Ermittlung Sachwert**Wertermittlungsstichtag: **22.05.2025**

Nutzungsgruppe: 1.01 Freistehendes Zweifamilienwohnhaus

Standardstufe: überwiegend 2 bis 3

Baujahr: 1969

Stichtagsjahr: 2025

Bruttogrundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 ca. 473 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt
und erfolgte gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

Normalherstellungskosten 2010: 825 €/qm

BGF * NHK 2010 = 390.225 €

Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus) 390.225 €

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010: 70,8

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) I. 2025: 132,6

Veränderungsrate: 87,3 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag: 730.891 €

Regionalfaktor: *

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag im örtlichen Grundstücksmarkt: 730.891 €

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer (geschätzt): 35 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 56,25 %

Wertminderung - 411.126 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert) + 15.000 €
(Dachgauben, Lichtschächte, Terrassenflächen)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) + 0 €

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 334.765 €

Hinweis:

Der gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der angesetzten,
notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt.

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von
35 Jahren wurde unter Berücksichtigung der Modellansätze für die üb-
liche Gesamtnutzungsdauer, des Modells zur Ermittlung der Restnut-
zungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 1 und 2 der
ImmoWertV) sowie unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisie-
rungen und der angesetzten Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt.

Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Sachwert-
verfahren eine Modellgröße dar.



Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus	334.765 €
2. Garage 1 (pauschal)	5.500 €
3. Garage 2, unterkellert (pauschal)	9.000 €
Gebäudewert/e insgesamt	349.265 €

Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen + 17.000 €

Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen 366.265 €

Bodenwert + 361.460 €

Vorläufiger Sachwert 727.725 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) * 0,90

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 654.953 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge + 0 €

Wertminderung (Bauschäden/Instandhaltungsrückstau) - 70.000 €

Wertminderung (Sicherheitsabschlag 10%) - 65.000 €

Marktangepasster Sachwert 519.953 €

Marktangepasster Sachwert (gerundet) 520.000 €

Hinweis: Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsrückstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Die Sachwertfaktoren für den örtlichen Grundstücksmarkt werden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal ermittelt und im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 728.000,- weist der Grundstücksmarktbericht 2024 einen Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,90 aus. Insofern legte der Sachverständige der Wertermittlung einen Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,90 zu Grunde. Nach sachverständigem Ermessen wird das Bewertungsobjekt damit zum Stichtag markt- und sachgerecht beurteilt.

**Ertragswertermittlung (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
EG. (Büro)	24,65	8,50	209,53	2.514,36 EUR
EG.	101,68	8,50	864,28	10.371,36 EUR
DG.	87,78	8,50	746,13	8.953,56 EUR
Garage 1 (pauschal)			50,00	600,00 EUR
Garage 2, unterkellert (pauschal)			80,00	960,00 EUR
Summe rd.	qm 214,11		1.949,94	23.399,28 EUR

Hinweis: Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Es handelt sich um ca.-Annahmen.

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete	19,00%	-	4.445,86 EUR
* jährlicher Reinertrag		=	18.953,42 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).			
Bodenwert/-anteil	* Liegenschaftszinssatz		
361.460,00	2,00%	-	7.229,20 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen		=	11.724,22 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt rd.	35 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegen- schaftszins von	2,00%	*	25,000
* Ertragswert der baulichen Anlagen		=	293.105,50 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks		+	361.460,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert bebautes Grundstück		=	654.565,50 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
* Wertminderung (Bauschäden/Instandhaltungsrückstau)		-	70.000,00 EUR
* Wertminderung (Sicherheitsabschlag 10%)		-	65.000,00 EUR
* Zuschlag		+	0,00 EUR
* Ertragswert bebautes Grundstück		=	519.565,50 EUR
Ertragswert (gerundet)		=	520.000,00 EUR

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, SW-RL und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet. Zur Plausibilisierung erfolgte (nachrichtlich) die Ermittlung des Ertragswertes.

Der fiktiv schadensfreie **Sachwert** (ohne Marktanpassung) wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit rd. **EUR 728.000,-** ermittelt.

Gem. führender Fachliteratur ist der **Sachwert i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch**. Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter **Berücksichtigung der jew. Lage auf dem Grundstücksmarkt** abzuleiten ist.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert sind Lage, Art, Größe und Marktgängigkeit des Objektes sowie die Angebots- und Nachfragekonstellation am jeweiligen Wertermittlungstichtag entscheidend.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktor herangezogen. **Denn allein nach bautechnischen Gesichtspunkten kann der jew. Verkehrswert eines solchen Grundstücks nicht beurteilt werden.** Diese Auffassung wird auch v.d. Rechtsprechung vertreten (BGH vom 25.02.1953 II ZR 172/52, BGHZ. Bd.9, S.98).

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

Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Büro und Garagen)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 2251 in 76344 Eggenstein-Leopoldshafen, Weingartener Weg 4 wurde **(unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 10%)** gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **22.05.2025** ermittelt zu

EUR 520.000,00

(in Worten: Fünfhundertzwanzigtausend Euro).

Besondere Angaben zum Gutachten:

- a) Im 1. Ortstermin (14.06.2023) war das Bewertungsobjekt teils eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer u. Familienangehörige, teils leerstehend und teils vermietet (siehe Hinweise auf Seite 36, oben).
- b) Der Büroraum mit Bad/WC im EG. war im 1. Ortstermin (14.06.2023) als Büro **gewerblich genutzt** (Inhaber: Herr Weingartener Weg 4 in 76334 Eggenstein-Leopoldshafen).
- c) Im 1. Ortstermin (14.06.2023) waren miteigentümergelegene Maschinen- und Betriebseinrichtung/en vorhanden (siehe Hinweise auf Seite 35, oben); **Rest-/Zeitwert € 1.500.-**
- d) Soweit bekannt liegen für das Anwesen derzeit keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.



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

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

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

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

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

Karlsruhe, 06.06.2025

Der Sachverständige

