



GUTACHTEN

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück
St. Martinstraße 8 in 74909 Meckesheim
und für das mit einer **Doppelgarage** bebaute Grundstück
St. Martinstraße 9 in 74909 Meckesheim



Straßenansicht von Westen



Straßenansicht von Osten

Gemeinde: Meckesheim
Gemarkung: Meckesheim
Flurstücke: 616 (Hausgrundstück St. Martinstraße 8)
606 (Garagengrundstück St. Martinstraße 9)
Grundbuch: Meckesheim Nr. 22978
Eigentümer: Siehe separates Deckblatt

Zum **Wertermittlungstichtag 15.01.2025** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 616**

mit **215.000,- €** ermittelt.

Zum **Wertermittlungstichtag 15.01.2025** wurde der Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks **Flst.Nr. 606**

mit **8.000,- €** ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1. Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2. Demographische Situation	6
2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)	6
2.4. Erschließungszustand	6
2.5. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3. Gebäudebeschreibung	9
3.1. Wohngebäude	9
3.1.1. Raumaufteilung (→ siehe Anlage 6)	10
3.1.2. Ausführung und Ausstattung	10
3.1.3. Dach	11
3.1.4. Besondere Bauteile	11
3.1.5. Außenanlagen	11
3.1.6. Zustand des Gebäudes	12
3.2. Garage auf Flst.Nr. 606	12
3.2.1. Zustand des Gebäudes	13
4. Verkehrswertermittlung	14
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.2. Bodenwertermittlung	15
4.3 Sachwertermittlung Wohnhaus	17
4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze	18
4.3.2 Einfamilienwohnhaus	20
4.3.2.1 Wohnhaus	20
4.3.2.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt	22
4.4 Ertragswertermittlung Wohnhaus	23
4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze	24
4.4.2 Berechnung der Wohnflächen	26
4.4.3 Ertragswert Wohnhaus	27
4.5 Sachwertermittlung Garage	28
4.5.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze	28
4.5.2 Doppelgarage	30
4.5.2.1 Anpassung an den Grundstücksmarkt	31
4.6 Verkehrs-/Marktwert	32
Anlagen:	
Anlage 1: Rechtsgrundlagen und DIN-Normen zur Verkehrswertermittlung	33
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	34
Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgetreu)	35
Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)	36
Anlage 5: Fotos (36 Fotos auf 6 Seiten)	37
Anlage 6: Grundrisszeichnungen, Pläne Bauakte (3 Seiten, nicht maßstabsgetreu)	43

Dieses Gutachten enthält insgesamt 45 Seiten, davon 6 Anlagen mit 13 Seiten.
Es wurde in 4 Papieraufbereitungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
Außerdem wurde ein elektronischer Datenträger erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg - Abteilung 50 - Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
Eigentümer:	Siehe separates Deckblatt
Auftrag vom:	25.10.2024
Wertermittlungstichtag:	15.01.2025
Qualitätstichtag:	15.01.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren
Das Gutachten stützt sich auf folgende Unterlagen:	Umbaupläne aus 1961, 1973 (Ausbau Dachgeschoss), Pläne aus 1968 (Bau der Garagen) erhalten von der Gemeinde Meckesheim am 15.01.25; Auskunft über bauplanungsrechtlichen Zustand, Denkmalschutz, abgabenrechtlichen Zustand, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis erhalten von der Gemeinde Meckesheim am 23.01.25 und 24.01.25; Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 10.12.24, Flurstücks- und Eigentümnachweis vom 09.12.24, erhalten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsbehörde Sinsheim; Auskunft aus dem Altlastenkataster erhalten vom Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis am 11.12.24; Grundstücksmarktbericht 2021, Trendmeldungen 2022 und 2023, örtliche Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten vom Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis in Sinsheim, Bodenrichtwerte Stand 01.01.2024 erhalten über BORIS BW; Grundbuchauszug (Stand 26.08.2024) erhalten vom Amtsgericht Heidelberg am 02.11.24; Energieausweis, ausgestellt am 28.06.2015 u.a. erhalten von der Gläubigerin am 09.01.25; Vergleichswerte, Stadtplan erhalten über on-geo GmbH Erfurt am 12.02.25, Internetrecherchen; örtliche Feststellungen, Aufmaß, Fotos am Ortstermin
Angewandte Vorschriften und Gesetze:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) in der jeweils gültigen Fassung
Literatur: (allgemein erforderliche Daten)	(→ siehe Anlage 2) H.O. Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Band 1-16; Wolfgang Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Ortsbesichtigung:

Tag der Ortsbesichtigung:	15.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer (siehe separates Deckblatt); die Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Markus Draxler (Aufmaß)
Bemerkungen:	Das Anwesen konnte, mit Ausnahme der östlichen Fassade, besichtigt werden.
Angaben zu Mieten:	Das Anwesen ist eigengenutzt. Es werden keine Mieten erzielt.
Zwangsverwalter:	Es ist kein Zwangsverwalter bestellt.
Zubehör:	Augenscheinlich nicht vorhanden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Großräumige Lage:	Meckesheim liegt im Kraichgau, ca. 20 km südöstlich von der Universitätsstadt Heidelberg und wird von der Elsenz durchflossen. In 1960 noch eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde, wandelte sich der Ort im Laufe der Zeit zu einem Standort kleinerer und mittlerer Unternehmen und zu einem Wohnort für Auspendler. Die Gemeinde gehört zum Gemeindeverwaltungsverband GVV Elsenztal. Die nächsten zivilen Flughäfen befinden sich in Mannheim, Frankfurt und Stuttgart.
Ort und Einwohnerzahl:	Meckesheim mit Dorf Mönchzell (ca. 5.300 Einwohner)
Infrastruktur:	Gut; Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden, Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule mit Grundschule und Freizeiteinrichtungen im Ort vorhanden
Innerörtliche Lage (siehe Anl. 3):	Im östlichen Bereich der Gemeinde gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 1.200 m.
Zu Geschäften des täglichen Bedarfs:	Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Discounter etc.) fußläufig ca. 1.100 m entfernt
Anbindung an Landes- und Bundesstraßen, sowie Autobahnen:	Gut; Meckesheim bietet eine günstige Verkehrsanbindung mit fünf Zu- und Abfahrten in anschließende größere Bereiche und Räume mit Nähe zu den Autobahnen BAB 5 und BAB 6 mit den Auffahrten Sinsheim, Rauenberg (Auffahrt BAB 6 Sinsheim/Rauenberg ca. 11 km entfernt), Wiesloch/Walldorf (Auffahrt BAB 5 ca. 18 km entfernt) und Heidelberg über die Bundesstraße 45 (Entfernung mit dem PKW ca. 1.000 m), Landstraße L 549, Kreisstraße K 4178.
Anbindung an öffentlichen Nahverkehr: Bushaltestelle:	Gut; Bushaltestelle „Luisenstraße“ ca. 290 m entfernt Bushaltestelle „Ortsmitte“ ca. 350 m entfernt
Anbindung an öffentlichen Regional- und Fernverkehr: Bahnstation:	Gut (S-Bahnknotenpunkt/Regional Express Halt); Ca. 1.000 m S-Bahnhof, Regionalbahnhof „Meckesheim“
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der umgebenden Bebauung:	Wohnbauliche Nutzungen (Ein-/Zweifamilienhäuser), in 1-2-geschossiger, offener und geschlossener Bauweise
Immissionen:	Keine Wesentlichen

Topographische Grundstückslage: Hängig

2.2. Demographische Situation

Demographietyp: Meckesheim ist in den Demographietyp 8 (Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen) eingeordnet. Gemeinden des Typs 8 fallen durch eine besonders niedrige SGB-II-Quote und eine überdurchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte auf. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist gering.

Indikatordaten der Gemeinde Meckesheim (Stand 2022):

- Bevölkerungsentwicklung seit 2011: 5 %
- Durchschnittsalter: 44,9
- Anteil unter 18 Jahre: 17,5 %
- Anteil 65 bis 79 Jahre: 15,8 %
- Anteil ab 80 Jahre: 6,9 %
- Wohnfläche pro Person: 50,9 m²
- Beschäftigungsquote: 65 %

Quelle: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune

2.3. Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront Flst.Nr. 616: Ca. 6,5 m
Straßenfront Flst.Nr. 606: Ca. 8 m

Mittlere Tiefe Flst.Nr. 616: Ca. 16,5 m
Mittlere Tiefe Flst.Nr. 606: Ca. 8,5 m

Grundstücksgröße Flst.Nr. 616: 110 m²
Grundstücksgröße Flst.Nr. 606: 57 m²

Grundschnitzuschnitte: Nahezu rechteckig, Ost-West-orientiert

Oberflächenbeschaffenheit: Flst.Nr. 616: Bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten ca. 86 m²,
ansonsten Terrassen-, Wegefläche
Flst.Nr. 606: Bebaut mit einer Doppelgarage ca. 36 m²

2.4. Erschließungszustand

Straßenart: Schmale, ansteigende Wohnstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Ausgebaut,
Fahrbahn asphaltiert,
keine Gehwege;
Parkmöglichkeiten in der Straße nur sehr eingeschränkt vorhanden

Höhenlage zur Straße: Von der Straße ansteigend

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom-, Wasser-,
Kanalanschluss,
Glasfaseranschluss (Internet)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung (augenscheinlich östlich leicht auf Flst.Nr. 624 überbaut), geringer Grenzabstand zum nördlichen Nachbargebäude, die westliche Eingangstreppe ragt augenscheinlich in den Straßenraum; dreiseitige Grenzbebauung der Doppelgarage
Baugrund, Grundwasser:	Nicht bekannt; die Grundstücke sind nicht im Altlasten-/Bodenschutzkataster verzeichnet; die Grundstücke liegen nicht im hochwassergefährdeten Bereich; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Anmerkung:	<i>Im Rahmen dieses Gutachtens können Prüfungen der Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse nicht erbracht werden. Dazu sind Untersuchungen von speziellen Fachfirmen erforderlich. Deshalb können ggf. vorhandene kontaminierte Bodenverhältnisse, bzw. Grundwassereinflüsse, in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Evtl. vorhandene Altlasten sind gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>

2.5. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg Blatt Nr. 22978 besteht folgende Eintragung: Lfd. Nr. 3 betr. Lfd. Nrn. 1 und 3 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 23.08.2024 (2 K 64/24). Eingetragen (TBB011/556/2024) am 26.08.2024.
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten u. Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten): Es sind keine bekannt (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Es besteht keine Eintragung in der Denkmalliste.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Örtliche Bauvorschriften bestehen nicht.

2.6. Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert.

Die Einteilung erfolgt in 4 Stufen:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertermittlung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut, noch generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Rohbauland sind gem. § 3 (3) ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind gem. § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bewertungsgrundstücke Flst. Nrn. 606 und 616:

Bei dem Grundstück Flst.Nr. 616 handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Auf Flst.Nr. 606 befindet sich eine Doppelgarage.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage und sind in ihrer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen (Beitragsfreiheit wird unterstellt).

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Grundstück um: Erschlossenes baureifes Land

Anmerkung: Flst.Nr. 606 ist für eine wohnbauliche Nutzung unzureichend gestaltet und wird deshalb von der Wertigkeit her im Bereich „Rohbauland“ eingestuft.

Baurecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des ausgeführten Bauvorhabens, der vorliegenden Planzeichnungen aus 1961, 1968, 1973, 1974 und des Aufmaßes vor Ort durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf persönlichen Recherchen der Sachverständigen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Bauausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

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

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

Aussagen über Mängel oder Schäden können deshalb unvollständig sein.

Generell wird bei Umgang mit vorhandener Bausubstanz das Hinzuziehen eines Baubiologen und eines Statikers empfohlen.

3.1. Wohngebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) - einseitig angebaut - dreigeschossig, Anbau zweigeschossig - teilunterkellert - ausgebautes Dachgeschoss (Haupthaus)
Baujahr:	Unbekannt, eventuell schon vor 1900 (dem Schriftverkehr in der Bauakte nach zu urteilen)
Umbauten/Modernisierung:	Gem. Bauakte: 1961 Aufstockung des östlichen Anbaus 1973 Fassadenänderung 1974 Dachgeschossausbau Gem. Unterlagen der Gläubigerin: 2005 Dachdämmung, Bad EG, Bodenbelag EG Gem. Aussage des Eigentümers am Ortstermin: 2020 Einbau einer Wärmepumpe, Klimaanlage im DG, Wasserrohre Keller, Sicherungen im Treppenhaus, Satellitenschüssel erneuert
Fiktives Baujahr unterstellt: (aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen, der wertrelevanten Veränderungen, des Gebäudezustandes und der vorgefundenen Bausubstanz)	1968
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis vom 28.06.2015 (gültig bis 27.06.2025) wurde vorgelegt. Es handelt sich um einen Energiebedarfsausweis. Hiernach beträgt der Primärenergiebedarf des Gebäudes 322,2 kWh/(m ² a), der Endenergiebedarf 285,2 kWh/(m ² xa).

3.1.1. Raumaufteilung (→ siehe Anlage 6)

Kellergeschoss:	1 Kellerraum, 1 Gewölbekeller
Erdgeschoss:	2 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Waschküche (Durchgang), Duschbad, Treppenhaus, Terrasse (überdacht); Heizungskeller, 2 Abstellräume (einer davon ehemaliges WC) jeweils mit separatem Eingang von außen
Obergeschoss:	3 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Küche (Durchgang), Bad, Flur, Treppenhaus, Balkon (derzeit nicht nutzbar)
Dachgeschoss:	1 Zimmer, Abstellraum, Speicherraum (über Anbau)

3.1.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Bruchstein, Beton
Umfassungswände:	Ziegel-, Hohlblock-Mauerwerk
Außenverkleidung:	Rau verputzt
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Gewölbedecke, Betonfertigteildecke Obergeschosse: Hohlkörperdecke, Holzbalkendecke
Treppen:	Eingangstreppe: Betontreppe mit Granitbelag, Stahlgeländer Innentreppen: Offene Holztreppe mit Holzstabgeländer
Fußböden:	Keller: Naturboden, Betonglattstrich Geschosse: Fliesen, PVC, Laminat, Holzdielen, Holzparkett, Textilbelag
Innenflächen:	Rauputz, Raufasertapete, Tapete, gescheibter Putz, Bäder raumhoch gefliest
Deckenflächen:	Holzpaneelen, weiße Paneelen, Holzschalung (Nut/Feder)
Fenster:	Kunststofffenster (1986), isolierverglast, teilweise mit Ornamentverglasung; Glasbausteine in den Außenabstellräumen; Fensterbänke: Kunststoffbeschichtete Pressspanplatten, Marmor innen, Werkstein, Aluminium außen Rollläden: Kunststoffrollläden (ein Rollladen für den elektrischen Betrieb vorgesehen)
Türen:	Haustür: Holztür mit Ornamentverglasung Außentüren zu den Abstellräumen/Heizkeller: Stahltüren Innentüren: Holztüren, teilweise mit Ornamentverglasung, Glastür/Abtrennung Waschküche/Duschbad EG
Terrasse EG:	Betonverbundsteinpflaster, Umrandung mit Betonstelen, Überdachung Holzpergola mit Welllichtplatten
Balkon OG:	Fliesenbelag, Stahlgeländer, nicht überdacht

Technische Ausstattung und Installationen

Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, Leitungen teilweise auf Putz, Video-Türsprechanlage, Sat.-Anlage, Terrasse mit Außensteckdose	
Sanitäre Installation:	Duschbad EG:	Tageslichtbad: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, halbrunde Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper
	Bad OG:	Tageslichtbad: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken, Badewanne
	Ausstattung:	Mittlere Ausstattung, weiße, im OG beige Sanitärobjekte, Einhebelmischbatterien
	Sonstiges:	Waschmaschinenanschluss im Vorraum zum Bad im EG; ehemalige Dusche im Heizraum, Außen-WC (nicht mehr genutzt)
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten	
Heizung:	Wärmepumpe, Plattenheizkörper	
	Anmerkung: Es befinden sich noch 2 Kunststoff-Öltanks im Heizraum.	
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung	
Besondere Einrichtungen:	Klimaanlage im DG, Einbauschränk	

3.1.3. Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Anbau Pultdach
Dacheindeckung:	Tonziegel, teilweise gedämmt mit alukaschierter Mineralwolle
Dachrinnen und Regenfallrohre aus:	Zink

3.1.4. Besondere Bauteile

Zu nennen sind:	Terrasse mit Überdachung Balkon im OG Eingangsvordach Eingangstreppe Nördliche Außentreppe (Granitbelag)
-----------------	--

3.1.5. Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs-, Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss, Hof-, Wegebefestigung
---------------	---

3.1.6. Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	Beengt, ungünstige Raumaufteilung, Durchgangs- und gefangene Räume
Belichtung und Besonnung:	Befriedigend
Bauschäden und –fehler (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):	Rissbildung in Wänden des Anbaus, Wandfeuchte, Putzabplatzungen, Wassereintritt im EG des östlichen Teils des Anbaus, verursacht durch defekte Fliesen des darüber liegenden Balkons, Sockelfeuchte, Aufwölbung der Tapete im Wohnraum, Laminatboden tw. nicht fertiggestellt, Fenster tw. defekt, Rissbildungen Fensterbänken, unfertige Verkleidung, nicht angeschlossener elektr. Rollladen, Wandverkleidungen tw. in schlechtem Zustand, schlechte Fugen im Bad, Ziegelabplatzungen, Wassereintritt Pultdach Anbau (Dachrinne nicht ausreichend – provisorische Lösung durch Verlegung eines Abwasserrohrs auf dem Dach), Dachrinne in schlechtem Zustand, Wärmedämmung tw. nicht mehr funktionstüchtig, Feuchte im Bereich des Kamins DG, Kellerfeuchte, Ausblühungen, Putzabplatzungen im Keller, Kellerdecke schräg, Feuchteschäden, Rissbildung Außentreppe, Korrosion am Stahlgeländer, Fassade mit Putzschäden, Anstrichmängeln, starken Schäden im Anbaubereich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich unbefriedigend. Es besteht erhöhter Unterhaltungszustand.
Anmerkung:	Generell ist zu sagen, dass nicht modernisierte Installationen und tw. Konstruktionen, in einem Gebäude in der Baualterklasse, erneuerungs-/sanierungsbedürftig sind/sein können. Der Zustand entspricht nicht heutigem Neubaustandard. Die Verkehrswertermittlung wird auf der Grundlage des Ist-Zustandes erstellt. Der Gebäudezustand (mit Ausnahme der notwendigen stichtagsnahen Maßnahmen, die bei weitem keiner Komplettsanierung/Modernisierung des Gebäudes entsprechen) ist im Wesentlichen in den Wertermittlungsansätzen (u.a. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Miete) berücksichtigt.

3.2. Garage auf Flst.Nr. 606

Art des Gebäudes:	Doppelgarage, eingeschossig, Baujahr ca. 1968 (gem. Bauakte), angebaut an Garage auf Flst.Nr. 612/2, Außenwände Stampfbeton- und Hohlblockmauerwerk, verputzt und gestrichen, Fußboden Betonglattstrich, 2 Stahlschwingtore, Flachdach mit bituminöser Abdichtung, umzäunt mit Maschendrahtzaun
Außenanlage:	Zufahrtbefestigung Betonpflaster

3.2.1. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	Gut, bis auf die Westseite zum Hang hin
Bauschäden und -fehler:	Starke Wand- und Deckenfeuchte, Putzschäden, Rissbildung, Feuchteschäden Attika, Fassade, Garagentor defekt
Baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht hoher Unterhaltungsstau.

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück St. Martinstraße 8 in 74909 Meckesheim

Gemarkung: Meckesheim
Flurstück: 616
Grundstücksgröße: 110 m²

für das mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück St. Martinstraße 9 in 74909 Meckesheim

Gemarkung: Meckesheim
Flurstück: 606
Grundstücksgröße: 57 m²
zum Wertermittlungsstichtag: 15.01.2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Sachwert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2. Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 = 210,- €/m²

Der Wert wurde aus BORIS BW entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone 31454000 weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Stichtag:	01.01.2024
Baufläche/Baugebiet:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	50 m

Bodenwertermittlung Flst.Nr. 616:

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 616:

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Flächenart:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	Ca. 16,5 m
Grundstücksfläche:	110 m ²

Unter Berücksichtigung der Lage,
der konjunkturellen Weiterentwicklung,
der Belichtung,
der Grundstücksgröße (siehe auch örtliche Fachinformationen des Gutachterausschusses < 300 m² Grundstücksfläche, bis zu 30 % Wertzuschlag),
wird Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für erschließungs- und abgabenbeitrags-
freies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 210,- €/m²

Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**

- die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks(vgl. § 2 ImmoWertV),
namentlich

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute und das mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück, St. Martinstraße 8 und 9 in 74909 Meckesheim

- Wertzuschlag zur Anpassung an die Grundstücksgröße (< 300 m² Grundstücksfläche ca. + 30 %), jedoch dadurch eingeschränkte Belichtung und Grundrissqualität (ca. - 10 %), Wertzuschlag insgesamt geschätzt ca. + 20 %

Bodenwert je m²: **rd. 250,- €/m²**

Grundstücksgröße: 210 m²

- beitragsfreies erschlossenes baureifes Land
110 m² * 250,- €/m² = 27.500,- €

Bodenwert: **rd. 28.000,- €**

Bodenwertermittlung Flst.Nr. 606:

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flst.Nr. 606:

Wertermittlungstichtag:	01.01.2024
Flächenart:	Gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land - Garagennutzung
beitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Grundstückstiefe:	Ca. 8,5 m
Grundstücksfläche:	57 m ²

Unter Berücksichtigung der Lage, der konjunkturellen Weiterentwicklung, der Grundstücksgröße und Grundstücksform (unzureichend gestaltet für Wohnbaunutzung), wird Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 15.01.2025 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert für erschließungs- und abgabenbeitragsfreies baureifes Land (vgl. § 3 i.V.m. § 5 ImmoWertV): 210,- €/m²

Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**

- die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 ImmoWertV), namentlich

- Wertabschlag zur Anpassung an die Grundstücksgröße und Grundstücksform (Wertigkeit eingeschätzt wie „Rohbauland“), geschätzt ca. - 50 %

Bodenwert je m²: **105,- €/m²**

Grundstücksgröße: 57 m²

- Garagengrundstück
57 m² * 105,- €/m² = 5.985,- €

Bodenwert: **rd. 6.000,- €**

4.3 Sachwertermittlung Wohnhaus

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN - (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010 = 100) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS - § 38 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

WERTMINDERUNG WEGEN BAUFEHLERN UND BAUSCHÄDEN - § 8 (3) ImmoWertV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbarer - Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze od. durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- *nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird,*
- *grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig),*
- *grundsätzlich keine Berechnungen zum Nachweis des gesetzlichen Mindestwärmeschutzes erfolgen,*
- *grundsätzlich keine Nachforschungen und Untersuchungen über brandschutztechnische Auflagen erfolgen (sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen).*

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Planungstätigkeit i.S.d. HOAI anzusehen sind.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann.

SONSTIGE BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 ImmoWertV
Sonstige bisher durch die Wertminderungen wegen Alters - § 38 ImmoWertV - und Baumängel und Bauschäden - § 8 (3) ImmoWertV - noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR- § 21 (3) ImmoWertV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

4.3.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten (17 % Wohnhäuser, 12 % Garagen) angegeben.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand November 2024: **184,7**.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch Anlage 1 ImmoWertV).

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das ursprünglich ca. vor 1900 erbaute Gebäude wurde 1961 und 1974 erweitert und stetig verbessert. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) von 23 Jahren als angemessen erachtet und das fiktive Baujahr 1968 unterstellt.

80 Jahre GND – 57 Jahre LA = **23 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS

Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute und das mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück, St. Martinstraße 8 und 9 in 74909 Meckesheim

SACHWERT-/MARKTANPASSUNGSFAKTOR

Der Gutachterausschuss („Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in Sinsheim) hat regionale Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht 2021 kann man, bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 160.000,- €, für freistehende EFH/ZFH mit einem Bodenrichtwertniveau 200,- bis 349,- €/m², einen Sachwertfaktor von ca. 1,55 ablesen.

Der durchschnittliche Gebädefaktor (ohne Bodenwertanteil) liegt, laut Immobilienmarktbericht „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ 2021, für Eigenheimgrundstücke mit vergleichbarer Standardstufe bei Ø rd. 1.500,- €/m² Wohnfläche (bei 150 m² Wohnfläche).

Vergleichsfaktoren Immobilienportale:

In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank wurde eine Vergleichspreisspanne von rd. 1.400,- bis rd. 2.200,- €/m² für ein Einfamilienhaus mit ca. 145 m² Wohnfläche, in der Baualtersklasse, mit der Ausstattung, in dem Zustand, in der Lage und mit der Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts, angegeben (Stand 2024).

Hinweis: Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.

Unter Würdigung der Marktentwicklung (laut Gutachterausschuss hat sich ab dem Sommer 2022 ein Abwärtstrend der Immobilienpreise ergeben, siehe auch Häuserpreisindex in „Destatis“), der Lage, der Art, der Ausstattung und des Zustands des Gebäudes und der in der Wertermittlung vorgenommenen Wertabschläge für „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“, wird beim vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung der b. o. G) ein Sachwertfaktor von **1,5** als angemessen erachtet. (Siehe u. a. auch Immobilienmarktbericht „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“)

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungsstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem pauschalen Wertabschlag von rd. - **30.000,- €** (Unterhaltungsstau, Schadensbeseitigungsmaßnahmen, den normalen Zustand übersteigend) berücksichtigt wird.

Anmerkung zur Wertminderung:

Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten und mögliche Modernisierungen erledigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Im Hinblick beispielsweise auf die Installationen, Fassade, Fenster, das Dach sowie den Innenausbau wird jeder seine individuellen Vorstellungen haben. Da insgesamt kaum beurteilt werden kann, welche Arbeiten ein marktüblich handelnder Eigentümer vornimmt, kann die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden.

Gebäudezustand und -ausstattung sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Anmerkung: Gegebenenfalls zukünftige Vermögensvorteile, z.B. durch Förderungen, können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Sie sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.3.2 Einfamilienwohnhaus

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

4.3.2.1 Wohnhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Planzeichnungen durchgeführt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude	Geschoss	Länge in m ca.	Breite in m ca.	Geschoss- anzahl	Fläche in m ² ca.
Wohnhaus	KG ca.	6,16	5,40	1	33,26
	EG	6,16	8,40	1	51,74
		3,40	2,05	1	6,97
		4,05	5,50	1	22,28
		2,33	2,20	1	5,13
	OG	6,00	8,40	1	50,40
		7,60	4,05	1	30,78
	DG	6,00	8,40	1	50,40
		7,60	4,05	1	30,78
					282

Bruttogrundfläche (BGF)

rd. 282 m²

Fiktives Baujahr des Gebäudes:

1968

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4 ImmoWertV



Mischtyp:

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Typ 2.11 Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss
und

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Typ 2.32 Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss

		Ausstattung					Gewichtung	
		1	2	3	4	5	100 %	
	1.11	EFH freist.	655	725	835	1.005	1.260	60 %
	2.11	DHH / REH	615	685	785	945	1.180	
	3.11	RMH	575	640	735	885	1.105	
	1.32	EFH freist.	620	690	790	955	1.190	40 %
	2.32	DHH / REH	580	645	745	895	1.120	
	3.32	RMH	545	605	695	840	1.050	
			601	669	769	925	1.156	100 %

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV:

- Ausstattungsstandard: Stufe 2,5

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 748,- €/m²
(inkl. Baunebenkosten)

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 184,7
(Basisjahr 2010 = 100)
- Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:
15.01.2025
 $748,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,7 / 100 = \text{rd.}$ 1.382,- €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ohne besondere Bauteile:

- Bruttogrundfläche * Normalherstellungskosten
282 m² BGF * 1.382,- €/m² BGF 389.724,- €

- Besondere Bauteile

Herstellungswert der besonderen Bauteile Terrassen, Außentreppe, Überdachung, geschätzt rd. + 50.000,- €

Herstellungswert des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag: 439.724,- €

- Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt) 80 Jahre
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt) 23 Jahre
- 71 % des Herstellungswerts - 312.204,- €

Gebäudezeitwert Wohnhaus (inkl. Baunebenkosten) **127.520,- €**

➤ Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6 % des Gebäudewertes bewertet.

6 % aus 127.520,- € = rd. 7.651,- €

Zeitwert der Außenanlagen	<u>+ 7.651,- €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten)	135.171,- €
Bodenwert des Grundstücks	<u>+ 28.000,- €</u>
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, inkl. Baunebenkosten)	163.171,- €

4.3.2.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	163.171,- €
Sachwertfaktor (siehe Erläuterung unter Pkt. 4.3.1)	<u>* 1,5</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	244.757,- €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca. - 30.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 30.000,- €</u>
Sachwert des Grundstücks	214.757,- €
(rd. 1.480,- €/m ² bez. auf 145 m ² Wohnfläche)	rd. 215.000,- €

4.4 Ertragswertermittlung Wohnhaus

Das Ertragswertverfahren ist in § 27ff ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 28 ImmoWertV in Verbindung mit § 34 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich zu erzielenden Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen der Verkehrswert im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV).

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

4.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

ROHERTRAG

Marktüblich erzielbare Miete:

Im Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses wurde eine Mietpreisspanne in Lagen mit einem BRW-Niveau von 200,- bis 349,- €/m² von 5,70 bis 8,40 €/m² (Ø 7,20 €/m²) angegeben.

Vergleichsfaktoren Immobilienportale:

In Meckesheim herrscht eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Mietobjekten (geoport Stand Sept. 2024).

Im Postleitzahlenbezirk wurden Mietwohnungen > 120 m² bis 160 m² für rd. 6,- bis 10,70 €/m² (Ø 8,20 €/m²) angeboten (geoport Auswertung Jan. 2023 bis Sept. 2024, 4 Angebote).

In einer Auswertung der on-geo-Vergleichsdatenbank (Stand 2024) wurde eine Mietpreisspanne von rd. 8,- bis rd. 11,- €/m² Wohnfläche angegeben (Ø 9,43 €/m², 10 Objekte, durchschnittliche Entfernung 1,5 km, die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung wurden berücksichtigt).

Hinweis: Zu beachten ist, dass es sich bei diesen Werten um Angebotspreise handelt, d.h. es ist unbekannt, zu welchem Preis die Objekte schlussendlich verkauft wurden, außerdem können auch Erstverkäufe enthalten sein, welche preislich i. d. R. deutlich über den Verkaufswerten für Bestandsobjekte liegen.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage, des Baujahres, der Größe, der Art, Ausstattung und des Zustands des Wohnhauses (notwendigste Investitionen zur Nachhaltigkeit der Miete unterstellt), wird die marktüblich erzielbare Miete, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Unterhaltung, auf rd. **8,50 €/m²** geschätzt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten setzen sich, in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV, aus folgenden Faktoren zusammen:

- Verwaltungskosten durchschnittlich auf ca.	2,3 %
- Instandhaltungskosten, durchschnittlich auf rd. 14,30 €/m ² Wohnfläche, inkl. Garage ca.	14 %
- Mietausfallwagnis durchschnittlich auf ca.	2 %
insgesamt	rd. 18 %

des jährlichen Rothertrages geschätzt.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der zentrale Gutachterausschuss („Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in Sinsheim) hat regionale Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Laut Immobilienmarktbericht „Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ 2021 beläuft sich der Liegenschaftszinssatz für Ein-/ Zweifamilienhäuser, bei einem Bodenrichtwertniveau von 200,- bis 349,- €/m², auf durchschnittlich 1,8 % (Standardabweichung ± 0,9).

Vergleichswerte:

Liegenschaftszinssätze für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihenhäuser belaufen sich, zum Vergleich, lt. IVD-Bewertungshilfe, Stand Jan. 2023, auf 1,5 bis 4,5 %.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes bestimmt.

Unter Würdigung der Marktentwicklung (laut Gutachterausschuss hat sich ab dem Sommer 2022 ein Abwärtstrend der Immobilienpreise ergeben), der Lage, der Art und der Restnutzungsdauer, wird für das Objekt ein Liegenschaftszinssatz von **2 %** als angemessen erachtet.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** zugeordnet (siehe auch Anlage 1 ImmoWertV).

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.

Das ursprünglich ca. vor 1900 erbaute Gebäude wurde 1961 und 1974 erweitert und stetig verbessert. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) von 23 Jahren als angemessen erachtet und das fiktive Baujahr 1968 unterstellt.

80 Jahre GND – 57 Jahre LA = **23 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der Miete und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Wertabschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden (marktübliche Zu- bzw. Abschläge nach § 8 (3) ImmoWertV).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag von geschätzt pauschal rd. - **30.000,- €** (Unterhaltungs-, Modernisierungsstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Unterhaltungs-, Schadensbeseitigungsmaßnahmen) vom marktangepassten (durch LSZ) Ertragswert als angemessen erachtet wird (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 4.3.1).

4.4.2 Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte anhand des vor Ort durchgeführten Aufmaßes. Wohnwertabhängig wurde die Terrasse im EG zu 1/2, der Balkon im OG zu 1/4 der Fläche hinzugerechnet. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, ehem. II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnflächenberechnung

Wohnfläche EG		50,83 m²
Flur:	$1,65 \cdot 2,40 - (0,77 \cdot 0,85) / 2$	3,63
Bad:	$2,31 \cdot 2,01 + 2,03 \cdot 2,83 + (2,03 - 0,40) \cdot 0,65$	11,45
Durchgangszimmer:	$3,35 \cdot 2,68 + 2,75 \cdot 2,11$	14,78
Wohnen:	$(2,75 + 2,85) / 2 \cdot 4,77$	13,36
Terrasse zu 50%:	$(3,28 \cdot 2,06 + 2,52 \cdot (5,42 - 2,06)) / 2$	7,61
Wohnfläche OG		62,29 m²
Flur:	$(1,73 - 0,77) / 0,65 + 0,77 \cdot 3,33$	4,04
Küche:	$2,27 \cdot 4,27$	9,69
Zimmer Richtung Straße:	$3,57 \cdot 3,46$	12,35
Durchgangszimmer:	$3,08 \cdot 6,15 + 0,25 \cdot 2,10$	19,47
Durchgang:	$1,22 \cdot 1,86 - 0,40 \cdot 0,44$	2,09
Bad:	$2,10 \cdot 1,81$	3,80
hinteres Zimmer:	$3,50 \cdot 3,10$	10,85
Balkon nicht begehbar, nicht meßbar:	???	
Wohnfläche DG		31,11 m²
Podest:	$1,20 \cdot 0,80$	0,96
Abstell:	$1,15 \cdot 1,25 - 0,34 \cdot 0,53 + 1,15 \cdot (2,45 - 1,25) / 2$	1,95
Zimmer:	$5,40 \cdot 4,19 + 2,87 \cdot (6,66 - 4,19) - (2,87 \cdot 0,97) / 2 - 0,28 \cdot 0,44$	28,20

Geschoss	Raum	Länge in m ca.	Breite in m ca.	Faktor Raum	Raumgröße in m ² ca.	Größe insges. in m ² ca.
EG (s.o.)						51
OG (s.o.)					62,29	64
Fläche lt. Plan	Balkon zu 1/4	2,35	2,33	0,25	1,37	
DG (s.o.)						31
Insgesamt ca.						146

4.4.3 Ertragswert Wohnhaus

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren (Netto-Kalt-) Miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

- Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m ² rd.	€/m ² rd.	monatlich	jährlich
			€ rd.	€
Wohnhaus	146	8,50	1.241,-	14.892,-
jährliche Nettokaltmiete				14.892,-

jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	14.892,- €
➤ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 18 %	<u>- 2.681,- €</u>
➤ jährlicher Reinertrag	12.211,- €
➤ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert	
2,0 % x 28.000,- €	<u>- 560,- €</u>
➤ Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	11.651,- €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) rd. 23 Jahre	
➤ Barwertfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 23 Jahren (geschätzt) und 2 % Liegenschaftszinssatz	<u>x 18,292</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	213.120,- €
Bodenwert	<u>+ 28.000,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert	241.120,- €
Marktanpassung - im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	241.120,- €
➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
– Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)	
Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendige Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca.	- 30.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	<u>- 30.000,- €</u>
Ertragswert des Grundstücks	211.120,- €
	rd. 210.000,- €

4.5 Sachwertermittlung Garage

4.5.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 4, angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive Baunebenkosten (12 % Garagen) angegeben.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex (Basis 2010 = 100) wurde aus Sprengnetter, Bd. 4, Tab. in 4.04. entnommen – Stand November 2024: **184,7**.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen. Dem Objekt wird eine Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** zugeordnet (siehe auch Anlage 1 ImmoWertV).

RESTNUTZUNGSDAUER

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

Mit unterstellten notwendigsten Schadensbeseitigungsmaßnahmen wird eine modifizierte Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) von 15 Jahren als angemessen erachtet und das fiktive Baujahr 1980 unterstellt.

60 Jahre GND – 45 Jahre LA = **15 Jahre RND**.

Anmerkung: Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach der aktuellen ImmoWertV, Anlage 2, verwendet, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.

WERTMINDERUNG WEGEN ALTERS

Die Alterswertminderung erfolgt **linear**; siehe auch Sprengnetter Bd. 3., 3.02.1.

SACHWERT-/MARKTANPASSUNGSFAKTOR

Der Gutachterausschuss („Östlicher Rhein-Neckar-Kreis“ in Sinsheim) hat keine regionalen Sachwertfaktoren für Garagengrundstücke abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses wurde der Wiederverkauf einer Garage bei mittlerem Preisniveau mit 8.000,- € angegeben.

Unter Würdigung der Marktentwicklung (laut Gutachterausschuss hat sich ab dem Sommer 2022 ein Abwärtstrend der Immobilienpreise ergeben), der Lage, der Art (Doppelgarage) und des Zustands des Gebäudes wird beim vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung der b. o. G) ein Sachwertfaktor von **1,0** als angemessen erachtet.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

Diese Besonderheiten sind in Abzug zu bringen, da diese Investitionen wertermittlungstichtags(- bzw. kaufzeitpunkts)nah vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind (wie z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus, Baumangels oder Bauschadens. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden.). Als Abschlag werden die Beträge angesetzt, wie sie auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der Garage, die hier mit einem pauschalen Wertabschlag von rd. - **6.000,- €** (notwendigste Schadensbeseitigungsmaßnahmen, Reparaturstau, den normalen Zustand übersteigend) berücksichtigt wird.

Gebäudezustand sowie kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

4.5.2 Doppelgarage

(Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4, ImmoWertV 2021)

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde aus der Berechnung in den Planunterlagen übernommen. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 36 m²

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 1980

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, Anlage 4 ImmoWertV

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Typ 14.1

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV.

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV:

- **Ausstattungsstandard: Stufe 4, Garagen in Massivbauweise**

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 485,- €/m²
(inkl. Baunebenkosten)

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

- **Baupreisindex am Wertermittlungstichtag** 184,7
(Basisjahr 2010 = 100)

- **Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag:**
15.01.2025
 $485,- \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,7 / 100 = \text{rd.}$ 896,- €/m² BGF

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag:

- **Bruttogrundfläche** * **Normalherstellungskosten**
36 m² BGF * 896,- €/m² BGF 32.256,- €

- **Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (geschätzt)** 60 Jahre

- **wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt)** 15 Jahre

- **75 % des Herstellungswerts** - 24.192,- €

Gebäudezeitwert Garage (inkl. Baunebenkosten) **8.064,- €**

➤ Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei Wohnobjekten in der Regel prozentual mit 4% bis zu 8% der Gebäudewerte veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 3 % des Gebäudewertes bewertet.

3 % aus 8.064,- € = rd. 242,- €

Zeitwert der Außenanlagen + 242,- €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten) 8.306,- €

Bodenwert des Grundstücks + 6.000,- €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, inkl. Baunebenkosten) **14.306,- €**

4.5.2.1 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks 14.306,- €

Sachwertfaktor (siehe Erläuterung unter Pkt. 4.5.1) * 1,0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) 14.306,- €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Unterhaltungsstau (stichtagsnahe Investitionen, inkl. Baunebenkosten unterstellt – eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen)

Unterhaltungs-, Reparaturstau den normalen (altersbedingten) Zustand übersteigend, notwendigste Investitionen, Wertabschlag geschätzt ca. - 6.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 6.000,- €

Sachwert des Grundstücks 8.306,- €

rd. 8.000,- €

4.6 Verkehrs-/Marktwert

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

Hausgrundstück:

Der Sachwert wurde mit **rd. 215.000,- €** ermittelt.
Er wurde durch den Ertragswert gestützt.

Der Verkehrs-/Marktwert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück **in 74909 Meckesheim, St. Martinstraße 8**

Gemarkung: Meckesheim

Flurstück: 616

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025, auf insgesamt rd.

215.000,- € in Worten: Zweihundertfünfzehntausend EURO

geschätzt.

Garagengrundstück:

Der Sachwert wurde mit **rd. 8.000,- €** ermittelt.

Der Verkehrs-/Marktwert für das mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück **in 74909 Meckesheim, St. Martinstraße 9**

Gemarkung: Meckesheim

Flurstück: 606

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025, auf insgesamt rd.

8.000,- € in Worten: Achttausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Hirschberg, 13.02.2025

Andrea Draxler, Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin

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.

GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute und das mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück, St. Martinstraße 8 und 9 in 74909 Meckesheim

Anlage 1: **Rechtsgrundlagen** und **DIN-Normen** zur Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuaÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA). Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise m 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

LBO - Landesbauordnung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

WoFIV - Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist. Die §§ 60b u. 60c treten gem. Art. 6 Abs. 2 G v. 16.10.2023 I Nr. 280 am 1.10.2024 in Kraft

Anlage 2: Verwendete **Literatur** zur Wertermittlung

Wolfgang Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
7. Auflage 2014, 8. Auflage 2017
Bundesanzeiger Verlag

Sprengnetter, Dr. Hans Otto:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und sonstigen Wertermittlungen.
Band 1-2: Amtliche Texte
Band 3: Erforderliche Daten
Band 4: Formulare/ Schemata
Band 5-16: Lehrbuch und Kommentar
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig, Rechtsstand: Dezember 2024

Kröll/Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken
4. Auflage 2011
Luchterhand Verlag

Rössler/Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
8. Auflage 2004
Luchterhand Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2020/21,
Instandsetzung /Sanierung/
Modernisierung/Umnutzung,
24. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2020/2021

Schmitz/Gerlach/Meisel


Baukosten 2020/21,
Bauen von Ein- und Mehrfamilienhäusern
22. Auflage,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen,
Stand 2020/2021

BKI

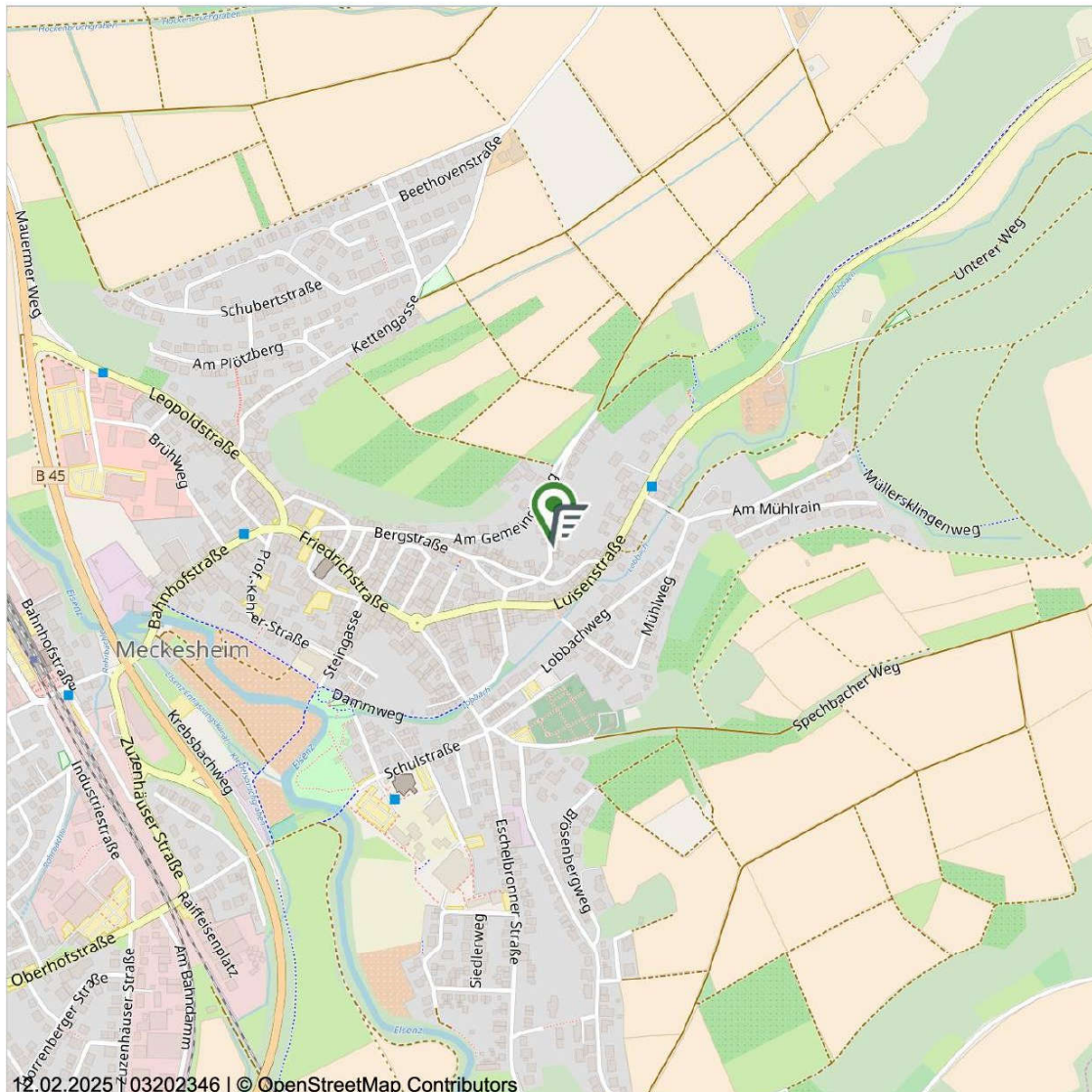
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
Baukosten 2023

Anlage 3: Auszug aus dem **Stadtplan** (nicht maßstabsgetreu), Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Stadtplan on-geo
74909 Meckesheim, St. Martinstr. 8



geoport



12.02.2025 | 03202346 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

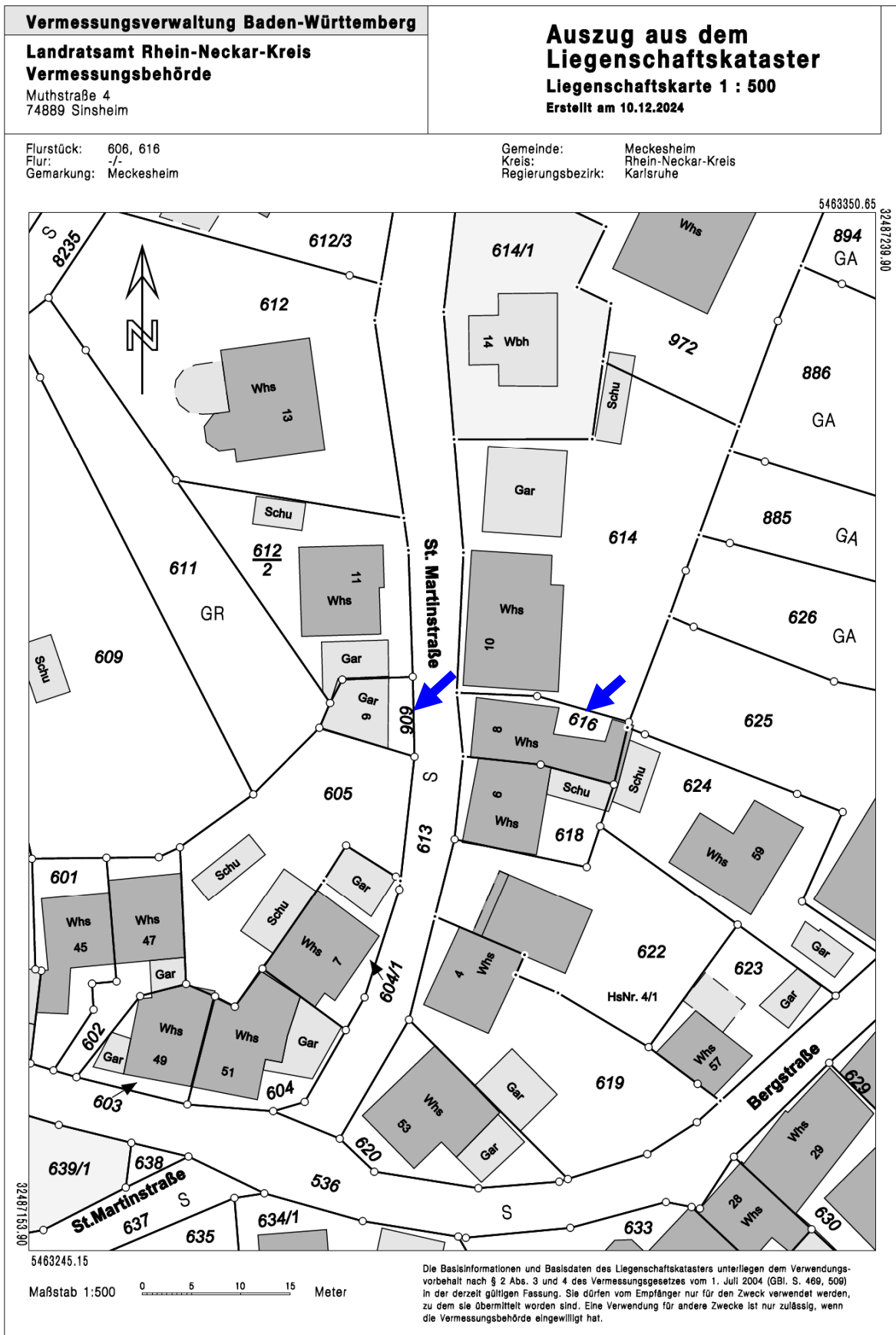
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03202346 vom 12.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Quelle:geoport

Anlage 4: Auszug aus dem **Liegenschaftskataster** (nicht maßstabsgetreu)



Quelle: Vermessungsbehörde Sinsheim

Anlage 5: **Fotos** (36 Fotos auf 6 Seiten)



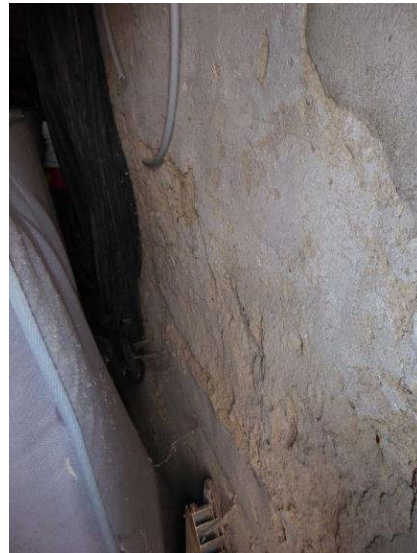
1. Blick von Westen



2. Eingangstreppe



3. Gewölbekeller



4. Südliche Kellerwand



5. Wärmepumpenheizung



6. Alte Öltanks



7. Außen-WC im Anbau (nicht nutzbar)



8. Starke Feuchteschäden – undichter Balkon



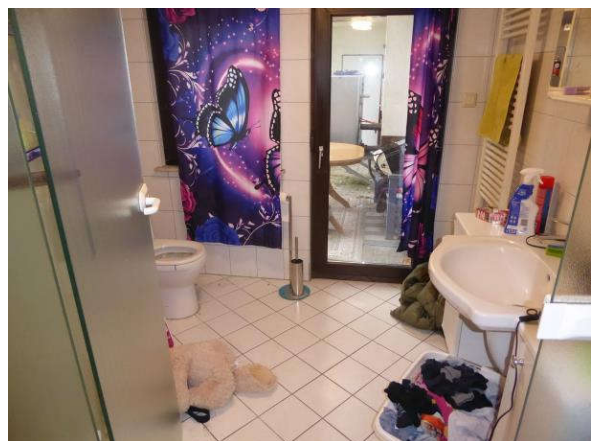
9. Starke Feuchteschäden – undichter Balkon



10. Starke Feuchteschäden Außenabstellraum



11. Terrasse, Wärmepumpe



12. Duschbad EG



13. Duschbad EG



14. Duschbad, Waschküche EG



15. Aufwölbung der Tapete im Sockelbereich



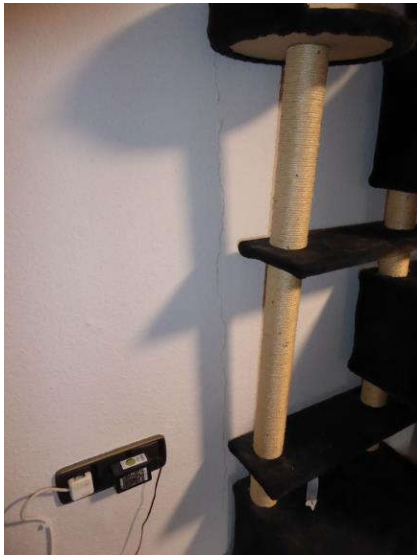
16. Eingangsbereich



17. Treppe zum OG



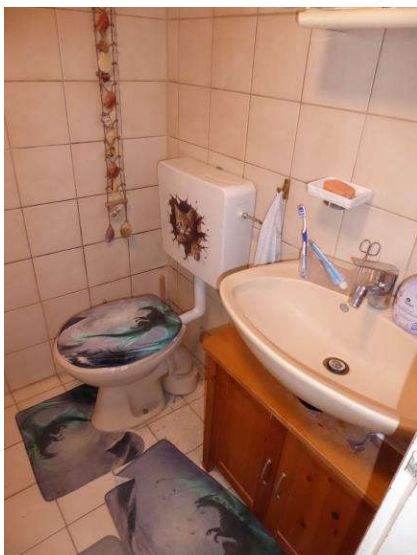
18. Küche OG



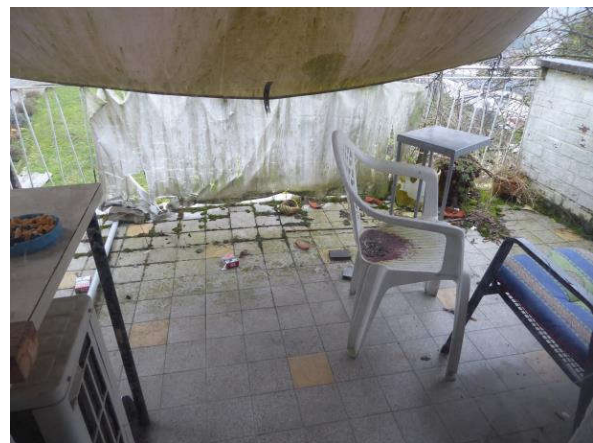
19. Rissbildung



20. Bad OG



21. Bad OG



22. Balkon (schadhaft) OG



23. Treppe zum DG



24. Sicherungskasten (erneuert)



25. Blick auf Balkon



26. Blick auf Anbau (provisorisch verlegtes Regenrohr)



27. Feuchtigkeit am Kamin



28. Abseite (Speicherraum)



29. Feuchtigkeit Dach Speicherraum



30. Putzschäden, Anstrichmängel



31. Nördlicher Zugang zur Terrasse



32. Blick auf die Garagen auf Flst.Nr. 606



33. Südliche Ansicht der Garagen



34. Wandfeuchte Garage

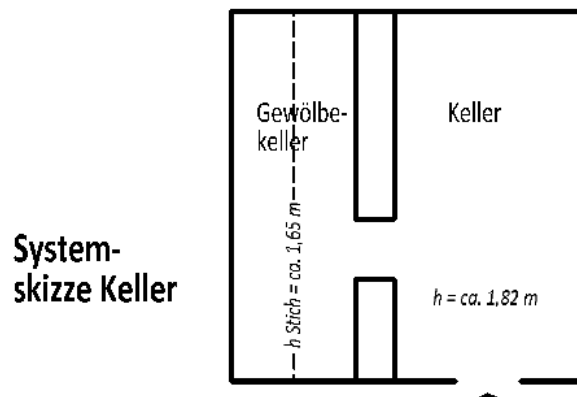
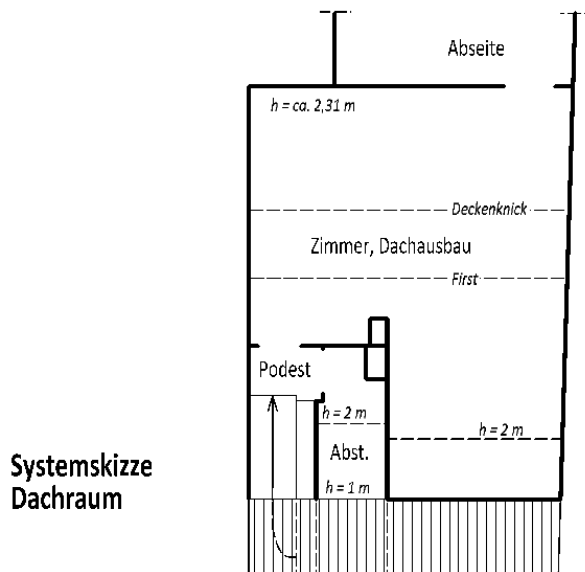
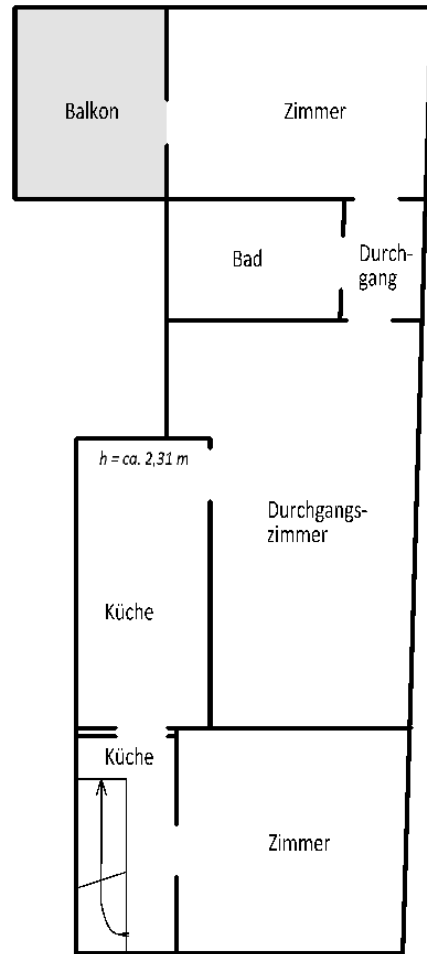
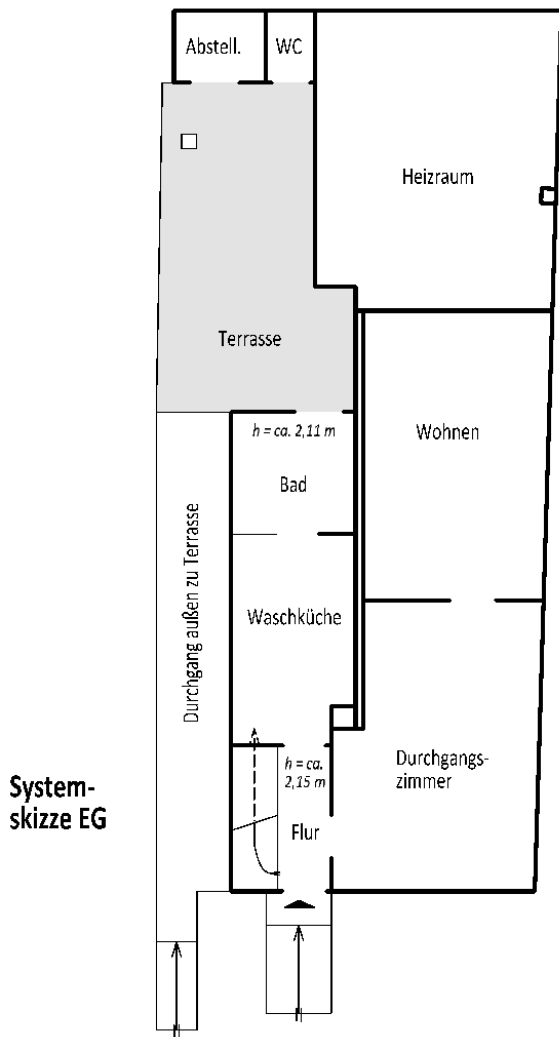


35. Feuchteschäden Garage

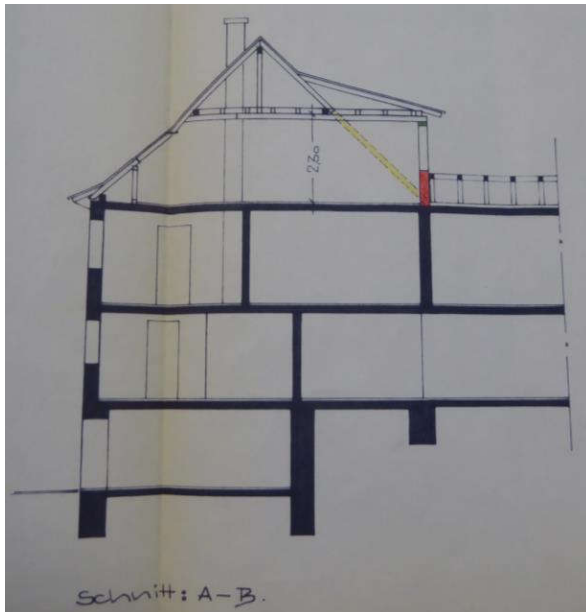


36. Wandfeuchte Garage

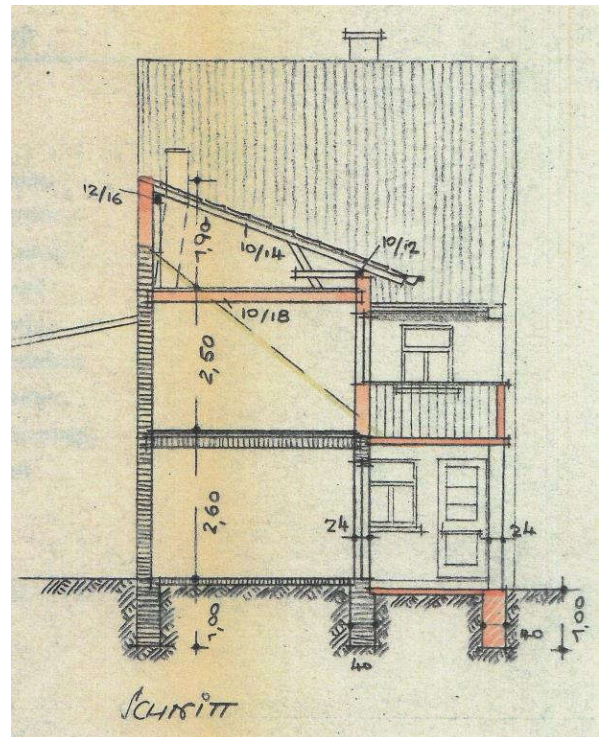
Anlage 6: **Grundrisskizzen, Pläne Bauakte** (3 Seiten, nicht maßstabsgetreu)



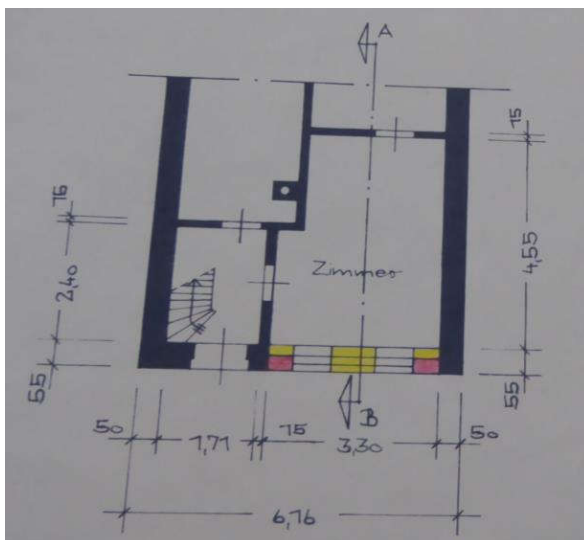
Quelle: Aufmaß am Ortstermin



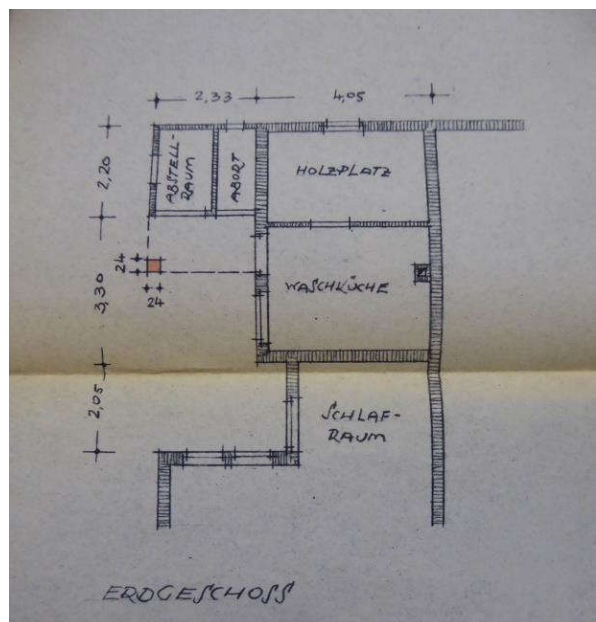
Schnitt DG-Ausbau aus 1974



Schnitt Aufstockung Anbau 1961

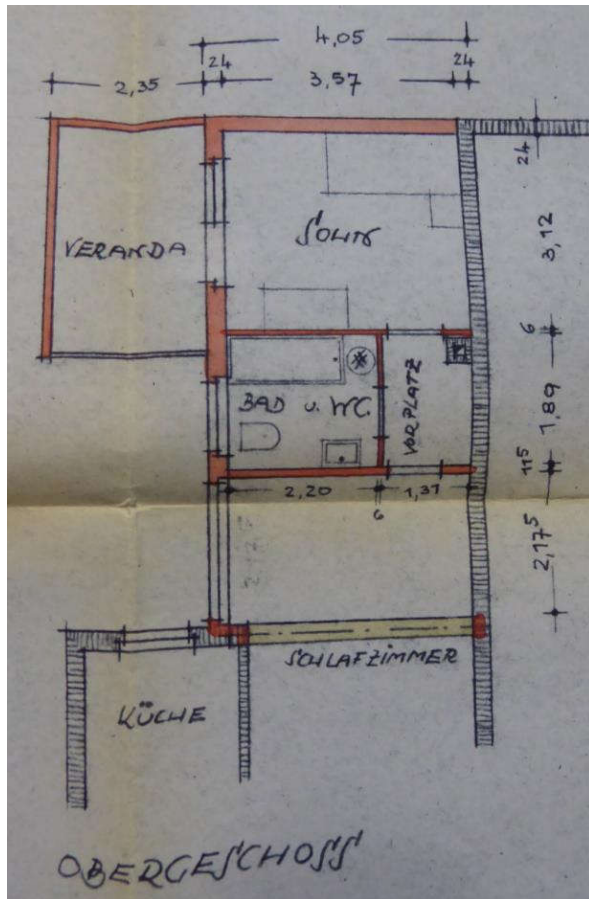


Grundriss EG Fassadenänderung 1973

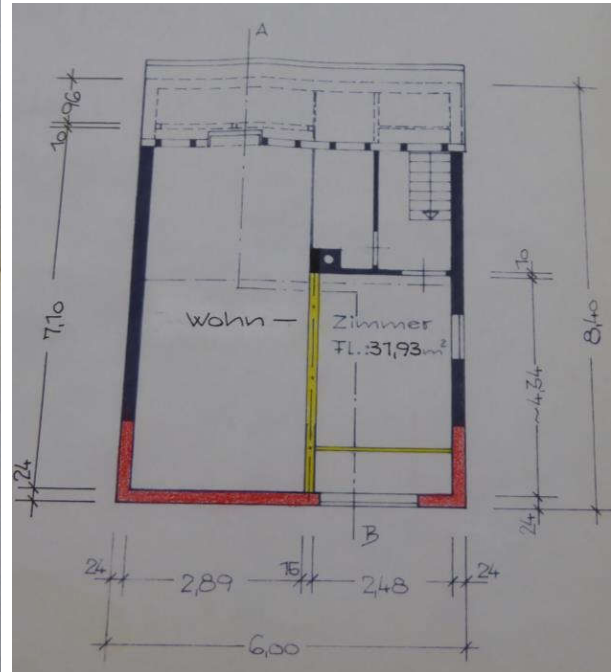


Grundriss EG Anbau 1961

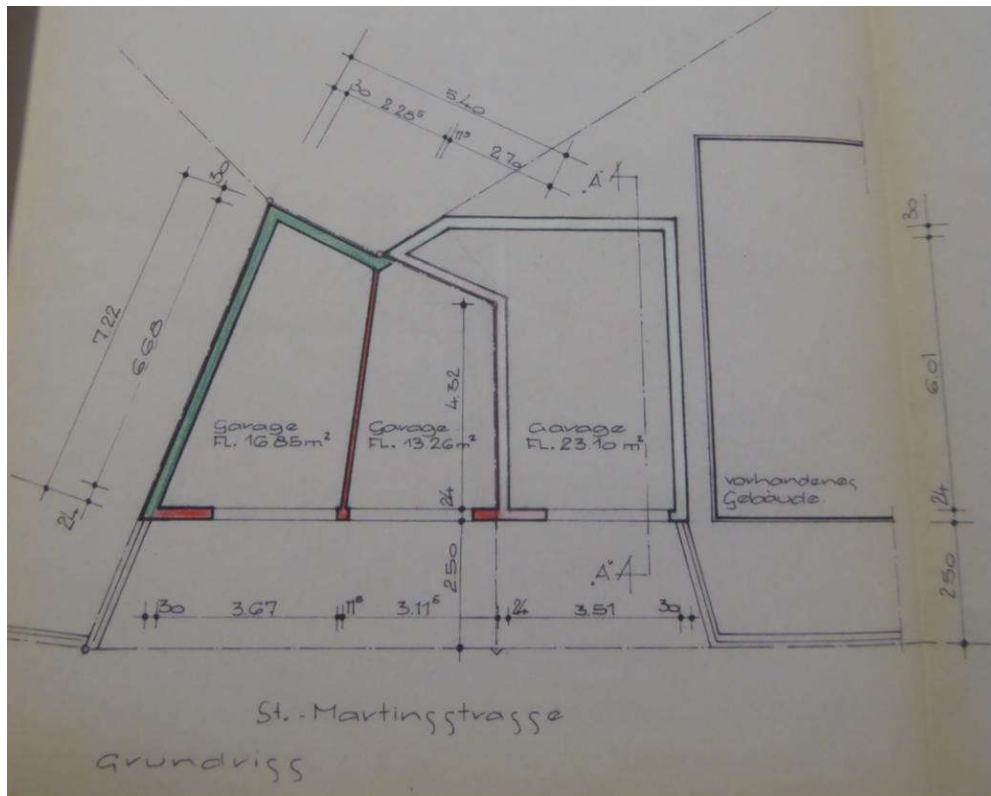
GUTACHTEN über den Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute und das mit einer Doppelgarage bebaute Grundstück, St. Martinstraße 8 und 9 in 74909 Meckesheim



Grundriss OG Aufstockung Anbau 1961



Grundriss DG Dachgeschossausbau 1974



Grundriss Neubau Garagen 1968 (Bauantrag gemeinsam mit Garage auf Flst.Nr. 612/2)