



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006

Amtsgericht Crailsheim
Frau Rechtspflegerin

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38
Internet: www.gutachten-mann.de
eMail: bmi-mann@t-online.de

Datum: 21.10.2024
S1 zu vGA: 20241390
Az.: 3 2 K 8/24

Stellungnahme

zum Schreiben von Frau Rechtsanwältin vom 02.10.2024

zur Schätzung über den vorläufigen Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetz-
buch

für das mit einem

**Einfamilienhaus mit erheblichen Schäden und einem abbruchreifen,
ehemals landwirtschaftlich genutzten, Nebengebäude (Abrissobjekt),
bebaute Grundstück in 74572 Blaufelden-Herrentierbach,
Lange Straße 11**



Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus mit ehemaliger abrisssreifer Scheune mit Anbauten (Bauweise massiv und Fachwerk).

Beide Gebäude wiesen beim Ortstermin erhebliche Baumängel und Bauschäden auf.

Da zwar eine Innenbesichtigung gestattet wurde, leider aber nicht die Veröffentlichung der Innenfotos, musste die Beschreibung überwiegend in schriftlicher Form erfolgen.

Aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit gestattete der Antragsgegner die Weitergabe Fotos in der vorläufigen Schätzung vGA 20241390 vom 29. August 2024

Dass das Bewertungsobjekt -aus meiner Sicht nicht marktgängig- ist, wurde anhand des Fotomaterials und dem gewonnenen Eindruck beim Ortstermin hinreichend begründet.

Die von der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Fotos wurden vor dem Wertermittlungstichtag gefertigt und sind demnach zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 nicht heranzuziehen.

Zum Beispiel zeigt sich auf diesem Foto 6 der Antragstellerin, dass die Innenausstattung in nicht fachhandwerklicher Ausführung erstellt wurde:



gleichermaßen auf den Fotos (von der Antragstellerin) 7 bis 12



Foto 13 der Antragstellerin zeigt lediglich ein Sideboard und Foto 14 ein Regal, bis Foto 17 wurden Einrichtungsgegenstände fotografiert.

Der Zustand Innenfoto der Antragstellerin 18 bis 42 entspricht nicht mehr dem Zustand zum 13.08.2024.

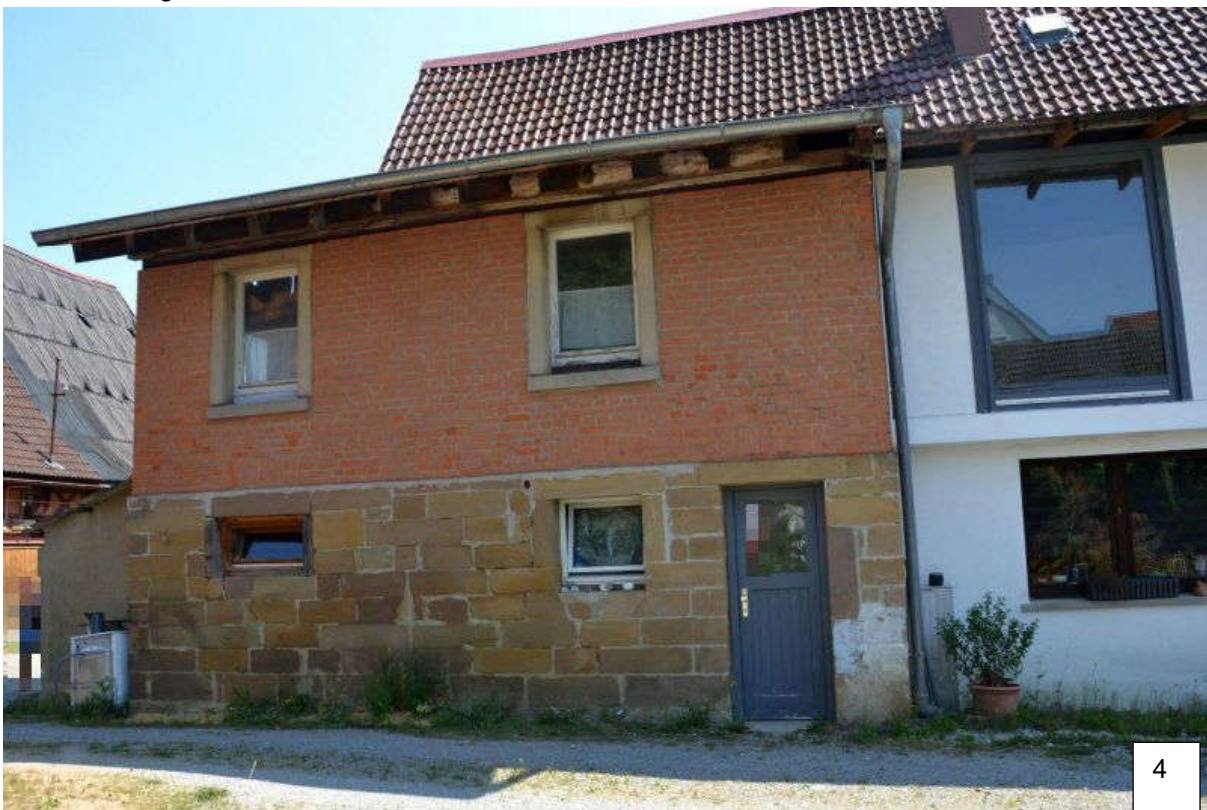
Die Dachhaut des Einfamilienhauses ist erneuerungsbedürftig, der Dachfirst wurde lediglich provisorisch -mittels Blech- vor Feuchtigkeitseinwirkungen von oben verschlossen. Der Kamin ist einsturzgefährdet und - nach meiner Einschätzung- renovierungsbedürftig.



Dieser Bereich wurde von mir – wegen des Risikos der Einsturzgefährdung- weder betreten noch besichtigt.
Die Fotos wurden im Nachgang vom Antragsgegner per email übermittelt.



Die Fassade ist renovierungsbedürftig, tlw. mit asbesthaltiger Verkleidung. Die Fassade weist an manchen Stellen durchgehende Risse und Fehlstellen auf.



Beispiel weiterer Fehlstellen: Es fehlt eine Ausmauerung (Fehlstelle, vgl. Pfeil).



Die Gebäudetechnik ist nicht auf dem aktuellen Stand der Technik.
Der Durchlauferhitzer ist defekt.



Es gibt Feuchtigkeitsschäden und durch den Holzschädlingbefall (Echter Hausbock) ist die Statik der tragenden Bauteile (z. B. Geschossdecken, Balken) eingeschränkt/gefährdet.



Die ovalen Ausflugschäden weisen auf den (früheren Befall) des Echten Hausbocks hin. Teilweise sind die Geschossdecken lediglich durch Spieße, als provisorische Stützen, abgestützt.



Es obliegt dem zuständigen Gericht eine(n) Bauschadenssachverständige(n) zur weiteren Untersuchung dieser Schäden hinzuzuziehen.

Vor rund 15 Jahren hat es – laut den Aussagen der Eigentümer- im 1. Obergeschoss gebrannt. Ob diese Schäden vom damaligen Sanierungsunternehmen vollumfänglich beseitigt wurden (z.B. nicht fachgerechte Abschottung, Pfeil), kann nicht abschließend beurteilt werden.

Es obliegt dem zuständigen Gericht eine(n) Bauschadenssachverständige(n) zur weiteren Untersuchung dieser Schäden hinzuzuziehen.





Das Gebäude verfügt über keine Zentralheizung und zwei der drei bestehenden Einzelöfen dürfen, laut Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters, nicht mehr genutzt werden. Die Messbescheide und Mängelberichte, wie folgt:

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
74595 Langenburg/Bächlingen

Aktenzeichen-Nr.

Lfd.Nr.: 5928,000
Kunden-Nr.: 22000-

Im Gebäude:

74572 Herrentierbach

(Ort)

Lange Str. 11

(Straße, Nr.)

MÄNGEL - MELDUNG

§5 SchfHwG

Sehr geehrte(r)

in dem o.g. Gebäude wurden folgende Mängel festgestellt:

Wie bereits besprochen, ist der Kaminofen EG. rechts Schlafzimmer nicht mehr betriebs- und brandsicher (Rost und Umlenkplatte defekt). Er ist zu erneuern.

Ebenfalls ist der Kachelofen im EG. komplett zu reinigen.

Die beiden alten Anschlüsse im Dachgeschoss zwischen Schornstein und Räucherammer sind wie bereits schon mehrmals besprochen, zuzumauern.

Mit freundlichen Grüßen

Ich bitte Sie, die Mängel bis spätestens zum **01.10.2023** zu beseitigen und mir die Durchschrift zurückzusenden. Sollten Rückfragen oder Verzögerungen auftreten, können Sie sich gerne mit mir in Verbindung setzen. Wenn ich bis zum angegebenen Termin von Ihnen keine Rückmeldung erhalten habe, bin ich dazu verpflichtet, eine Durchschrift dieser Mängelmittelung an die zuständige Behörde weiterzuleiten.

Langenburg/Bächlingen, 24.05.2023

(Datum)

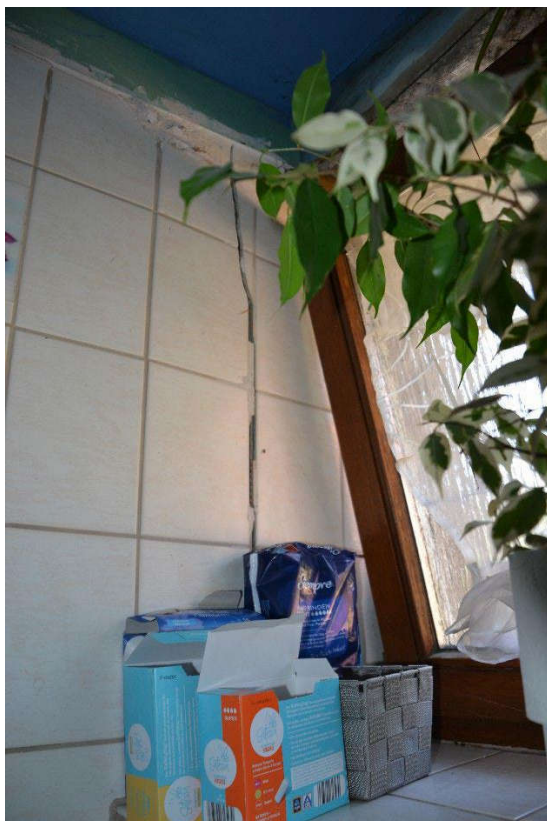
(Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger)

Die Mängelmeldung erfolgt zu Ihrer Sicherheit! Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass die gesetzte Frist eingehalten werden muss.

Der Gewölbekeller konnte nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund konnte in dieser Bewertung die Bruttogeschossfläche nur geschätzt werden.

Im Gewölbekeller werden Feuchtigkeitsschäden vermutet.

Teilweise sind die Mauern bereits schief, es gibt durchgehende Risse am Mauerwerk (z. B. im Bad) und die Innenmauern wurden teilweise nicht flächendeckend ausgemauert (Fehlstellen).



Erdgeschoss, Bad: vorhandener durchgehender Riss

Die Einfachfenster sind austauschbedürftig. Riss (Pfeil) erkennbar.



Der sogenannte „Wintergarten“ (Anbau an der Küche, Pfeil) wurde unzulässigerweise erstellt; es liegt, laut Antragsgegner, keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor.



Eine nachträgliche Genehmigung umfasst das Nachweisen des aktuellen Standards zu heutiger Zeit (z.B. Gebäudetechnik, Brandschutz, etc.). Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

Ein ehemals illegal erstellter Bau genießt keinen Bestandsschutz.

Durch die nicht angeschlossene Dachentwässerung des Nachbarn, dringt, laut Antragsgegner, das Regenwasser vom Nachbargrundstück auf das Bewertungsgrundstück



und durch die Außenmauern, welche teilweise aus Sandstein sind, dringt Feuchtigkeit ins Gebäudeinnere des Bewertungsobjektes. Dadurch sind dort feuchte Stellen erkennbar, es besteht das Risiko eines Schimmelpilzbefalls.



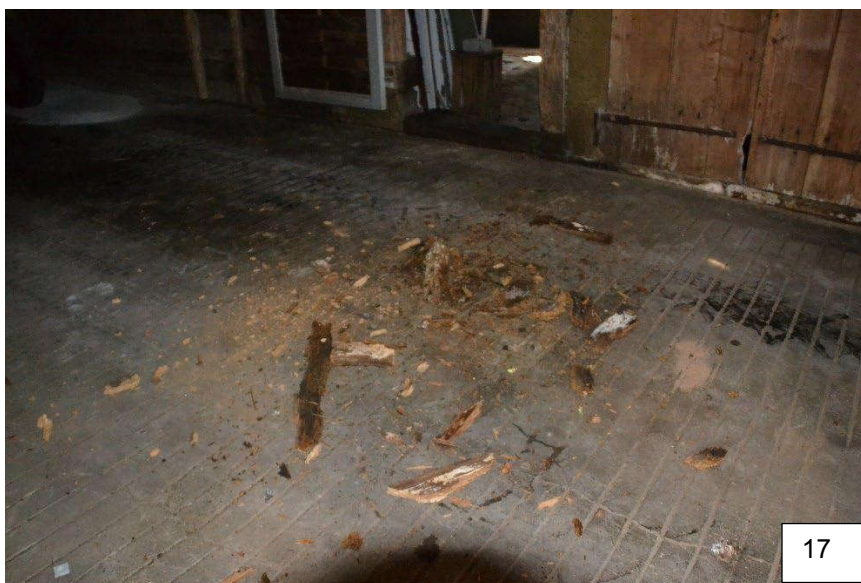
Die Dachhaut des ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes (ehemalige Scheune) ist erneuerungsbedürftig; diese weist erhebliche Schäden (Löcher) auf.



Der Flachdachaufbau des Scheunenanbaus wurde in Eigenregie unzulässigerweise erstellt; es liegt weder eine bauordnungsrechtliche Genehmigung noch eine Berechnung der Statik für die Dachhaut vor, vgl. Foto 16.

Die Fassade der ehemaligen Scheune ist renovierungsbedürftig (Foto 20), die elektrischen Anlagen funktionieren nicht mehr, es gibt Feuchtigkeitsschäden und durch den Holzschädlingsbefall (Foto 18, 19) ist die Statik der tragenden Bauteile (z. B. Zwischendecken, Balken) gefährdet.

Es sind bereits Teile der Zwischendecke eingestürzt, Foto 17.





Die Holzbauteile weisen einen Würfelbruch auf, was auf einen Echten Hausschwamm oder anderen Schwamm oder einen Blättling hinweist.





Ost-Fassade der ehemaligen Scheune

Im Schweinestall wurden asbesthaltige Bauteile verbaut. Es ist mit Mehrkosten bei einer Beseitigung des Sondermülls zu rechnen.

Die Restnutzungsdauer der Scheune ist 0 (Null). Bei der Scheune handelt es sich um ein Abrissobjekt.





Innenbereich der ehemaligen Scheune



Innenbereich der ehemaligen Scheune

Berücksichtigt man das Gebäudealter des Einfamilienhauses, mit dem Baujahr ca. 1880, die Altersminderung und den aktuellen, schlechten Zustand ist das Bewertungsobjekt im jetzigen Zustand – aus meiner Sicht -nicht marktgängig.

Ich werde, ohne das Vorliegen weiterer aussagefähiger Gutachten (mit detaillierter Kostenübersicht) hinsichtlich

- Statik
- Holzschädlingsbefall
- Brandschutz

und der

- Baugenehmigung (zum Beispiel Wintergarten, Dach des Nebengebäudes) oder etwaigen Rückbaukosten

keine Korrekturen hinsichtlich der vorläufigen Schätzung vornehmen.

Die vorläufige Bewertung zum Nachweis liegt Ihnen vor.

Bei Ihren weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Crailsheim, den 21. Oktober 2024

Brigitte Mann



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), Zert.-Nr. 0405-006

Amtsgericht Crailsheim
Frau Rechtspflegerin

Schloßplatz 1
74564 Crailsheim

Onolzheimer Hauptstraße 69
74564 Crailsheim

Telefon: 0 79 51 - 2 52 96
Telefax: 0 79 51 - 2 76 38
Internet: www.gutachten-mann.de
eMail: bmi-mann@t-online.de

Datum: 29.08.2024
vGA: 20241390
Az.: 3 2 K 8/24

vorläufige Schätzung **Gutachten**

über den vorläufigen Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit erheblichen Schäden und einem abbruchreifen,
ehemals landwirtschaftlich genutzten, Nebengebäude (Abrissobjekt),
bebaute Grundstück in 74572 Blaufelden-Herrentierbach,
Lange Straße 11**



Der vorläufige **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde
zum Stichtag 13.08.2024 ermittelt mit rund
0,00 €.

Die Schätzung besteht aus 34 Seiten.

Die Schätzung wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

© Brigitte Mann

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
2	Ermittlung des vorläufigen Verkehrswerts	18
2.1	Grundstücksdaten	18
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
2.3	Bodenwertermittlung	19
2.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
2.4	Sachwertermittlung	21
2.4.1	Sachwertberechnung	21
2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
2.5	Vorläufiger Verkehrswert	26
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
3.3	Verwendete fachspezifische Software	28
3.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
3.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
	Haftungsausschluss	34



1 Vorbemerkungen

Am 13.08.2024, um 11:00 Uhr, begab ich mich vor Ort

Lange Straße 11 in 74572 Blaufelden-Herrentierbach.

Anwesend waren:

Die Antragstellerin und deren Partner und deren Rechtsanwältin, auf dem gegenüberliegenden Gehweg;
auf dem Bewertungsgrundstück, der Antragsgegner mit Partnerin.

Der Eigentümer und gleichzeitig Bewohner – Antragsgegner- verweigerte der Antragstellerin den Zutritt zur Immobilie.

Ich regte an, die Besichtigung abubrechen. Die Antragstellerin war im Verlauf des Gespräches damit einverstanden, dass ich alleine, ohne deren Beisein, das Objekt besichtige.

Aus diesem Grund konnte die Antragstellerinnenseite keinen Eindruck vom oben benannten bebauten Grundstück gewinnen.

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit ehemaliger abrissreifer Scheune mit Anbauten (Bauweise massiv und Fachwerk). Beide Gebäude weisen erhebliche Baumängel und Bauschäden auf.

Da zwar eine Innenbesichtigung gestattet wurde, leider aber nicht die Veröffentlichung der Innenfotos, muss die nachstehende Beschreibung überwiegend in schriftlicher Form erfolgen.

Aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit gestattete der Antragsgegner die Weitergabe der folgenden Fotos. Auf eine Lagebeschreibung, detaillierte Grundstücks- und Gebäudebeschreibung wird aus Gründen der Kostenersparnis -auftragsgemäß- in dieser Schätzung verzichtet.

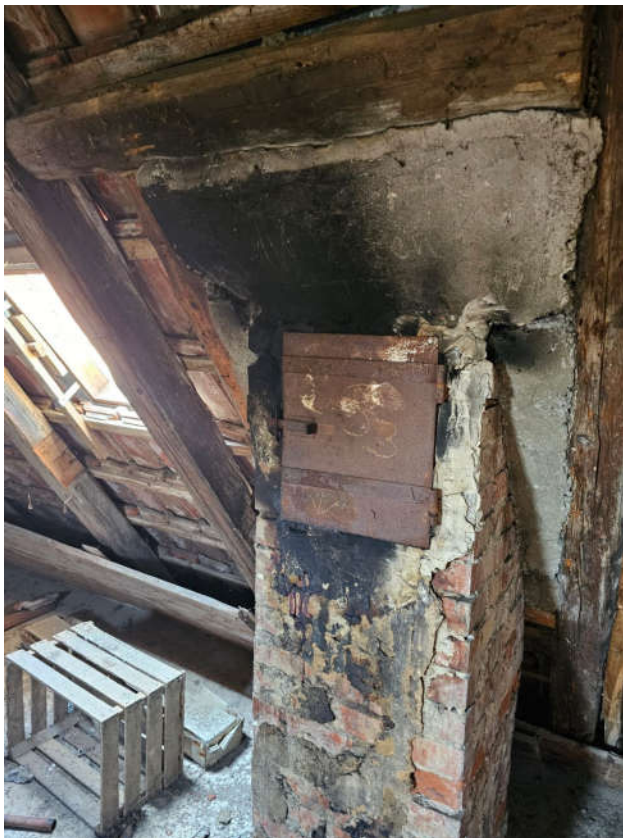
Das Bewertungsobjekt ist aus meiner Sicht nicht marktgängig sind. Dies wird im Folgenden begründet:

Die Dachhaut des Einfamilienhauses ist erneuerungsbedürftig, der Dachfirst wurde lediglich provisorisch -mittels Blech- vor Feuchtigkeitseinwirkungen von oben verschlossen. Der Kamin ist einsturzgefährdet und - nach meiner Einschätzung- renovierungsbedürftig.

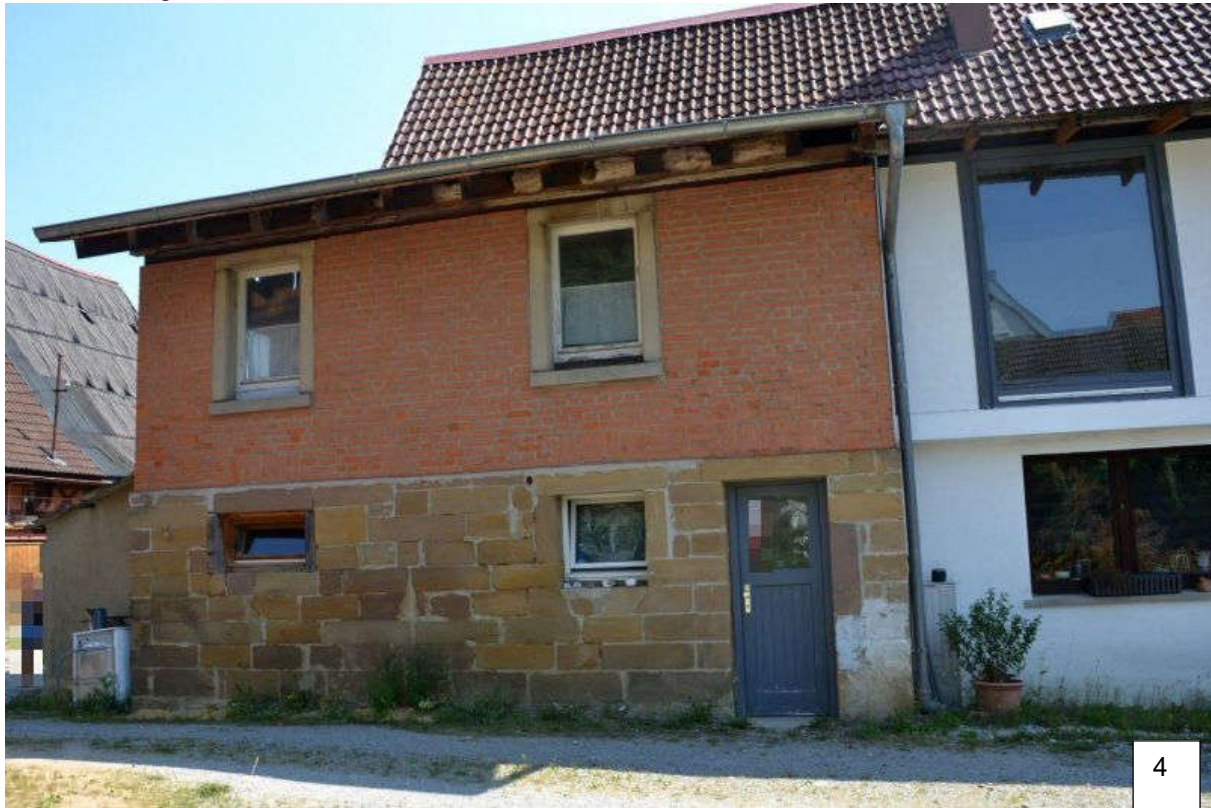




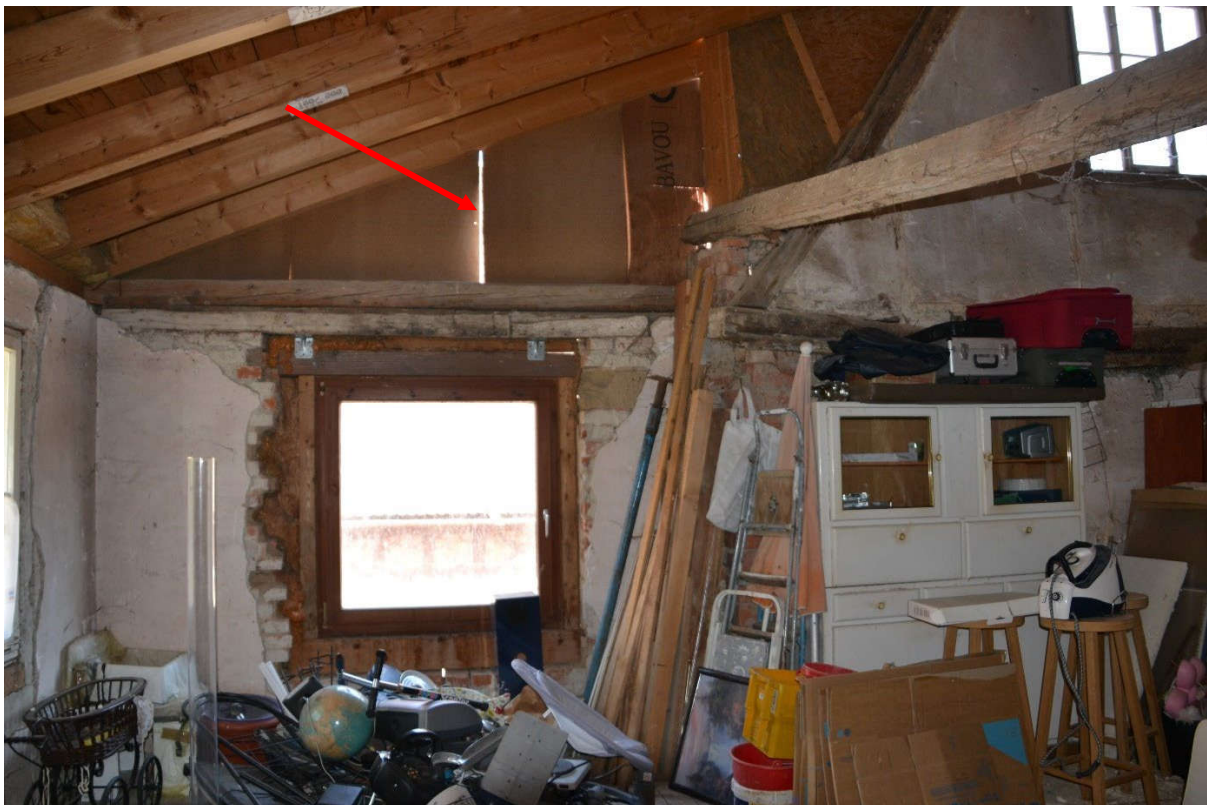
Dieser Bereich wurde von mir – wegen des Risikos der Einsturzgefährdung- nicht betreten und besichtigt. Die Fotos wurden im Nachgang vom Antragsgegner per email übermittelt.



Die Fassade ist renovierungsbedürftig, tlw. mit asbesthaltiger Verkleidung. Die Fassade weist an manchen Stellen durchgehende Risse und Fehlstellen auf.



Beispiel weiterer Fehlstellen: Es fehlt eine Ausmauerung (Fehlstelle, vgl. Pfeil).



Die Gebäudetechnik ist nicht auf dem aktuellen Stand der Technik.
Der Durchlauferhitzer ist defekt.



Es gibt Feuchtigkeitsschäden und durch den Holzschädlingsbefall (Echter Hausbock) ist die Statik der tragenden Bauteile (z. B. Geschossdecken, Balken) eingeschränkt/gefährdet.



Die ovalen Ausfluglöcher weisen auf den (früheren Befall) des Echten Hausbocks hin.
Teilweise sind die Geschossdecken lediglich durch Sprieße, als provisorische Stützen, abgestützt.



Vor rund 15 Jahren hat es – laut den Aussagen der Eigentümer- im 1. Obergeschoss gebrannt. Ob diese Schäden vom damaligen Sanierungsunternehmen vollumfänglich beseitigt wurden (z.B. nicht fachgerechte Abschottung, Pfeil), kann nicht abschließend beurteilt werden.





Das Gebäude verfügt über keine Zentralheizung und zwei der drei bestehenden Einzelöfen dürfen, laut Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters, nicht mehr genutzt werden. Die Messbescheide und Mängelberichte, wie folgt:

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger
74595 Langenburg/Bächlingen

Aktenzeichen-Nr.

Lfd.Nr.:
Kunden-Nr.:

5928,000
22000-

Im Gebäude:

74572 Herrentierbach

(Ort)

Lange Str. 11

(Straße, Nr.)

MÄNGEL - MELDUNG

§5 SchfHwG

Sehr geehrte(r)

in dem o.g. Gebäude wurden folgende Mängel festgestellt:

Wie bereits besprochen, ist der Kaminofen EG. rechts Schlafzimmer nicht mehr betriebs- und brandsicher (Rost und Umlenkplatte defekt). Er ist zu erneuern.

Ebenfalls ist der Kachelofen im EG. komplett zu reinigen.

Die beiden alten Anschlüsse im Dachgeschoss zwischen Schornstein und Räucherammer sind wie bereits schon mehrmals besprochen, zuzumauern.

Mit freundlichen Grüßen

Ich bitte Sie, die Mängel bis spätestens zum **01.10.2023** zu beseitigen und mir die Durchschrift zurückzusenden. Sollten Rückfragen oder Verzögerungen auftreten, können Sie sich gerne mit mir in Verbindung setzen. Wenn ich bis zum angegebenen Termin von Ihnen keine Rückmeldung erhalten habe, bin ich dazu verpflichtet, eine Durchschrift dieser Mängelmittelung an die zuständige Behörde weiterzuleiten.

Langenburg/Bächlingen, 24.05.2023

(Datum)

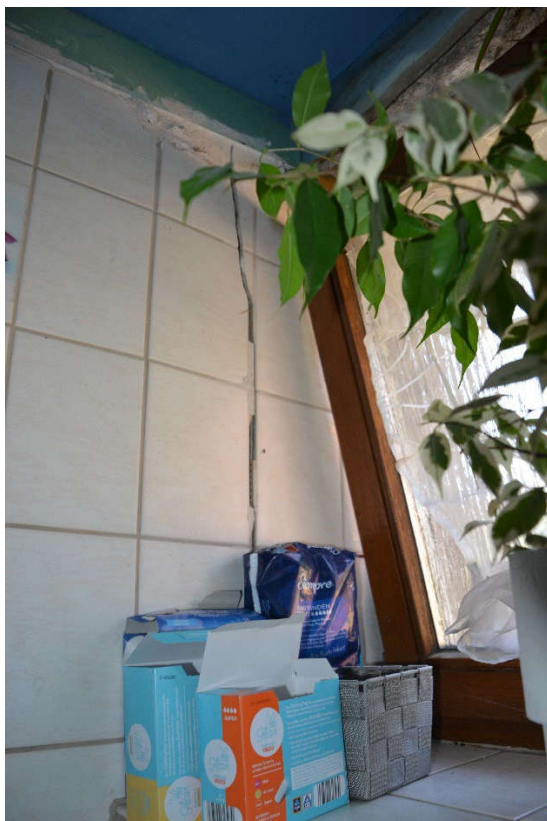
(Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger)

Die Mängelmeldung erfolgt zu Ihrer Sicherheit! Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass die gesetzte Frist eingehalten werden muss.

Der Gewölbekeller konnte nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund konnte in dieser Bewertung die Bruttogeschossfläche nur geschätzt werden.

Im Gewölbekeller werden Feuchtigkeitsschäden vermutet.

Teilweise sind die Mauern bereits schief, es gibt durchgehende Risse am Mauerwerk (z. B. im Bad) und die Innenmauern wurden teilweise nicht flächendeckend ausgemauert (Fehlstellen).



Erdgeschoss, Bad: vorhandener durchgehender Riss

Die Einfachfenster sind austauschbedürftig. Riss (Pfeil) erkennbar.



Der sogenannte „Wintergarten“ (Anbau an der Küche, Pfeil) wurde unzulässigerweise erstellt; es liegt, laut Antragsgegner, keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor.



Eine nachträgliche Genehmigung umfasst das Nachweisen des aktuellen Standards zu heutiger Zeit (z.B. Gebäudetechnik, Brandschutz, etc.). Es besteht das Risiko einer Rückbauverpflichtung.

Durch die nicht angeschlossene Dachentwässerung des Nachbarn, dringt, laut Antragsgegner, das Regenwasser vom Nachbargrundstück auf das Bewertungsgrundstück



und durch die Außenmauern, welche teilweise aus Sandstein sind, dringt Feuchtigkeit ins Gebäudeinnere des Bewertungsobjektes. Dadurch sind dort feuchte Stellen erkennbar, es besteht das Risiko eines Schimmelpilzbefalls.



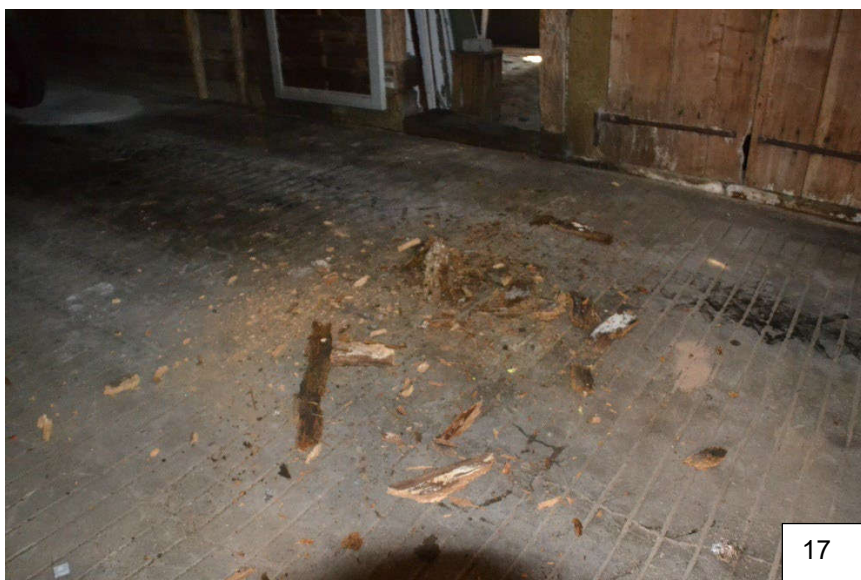
Die Dachhaut des ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes (ehemalige Scheune) ist erneuerungsbedürftig; diese weist erhebliche Schäden (Löcher) auf.



Der Flachdachaufbau des Scheunenanbaus wurde in Eigenregie unzulässigerweise erstellt; es liegt weder eine bauordnungsrechtliche Genehmigung noch eine Berechnung der Statik für die Dachhaut vor, vgl. Foto 16.

Die Fassade der ehemaligen Scheune ist renovierungsbedürftig (Foto 20), die elektrischen Anlagen funktionieren nicht mehr, es gibt Feuchtigkeitsschäden und durch den Holzschädlingsbefall (Foto 18, 19) ist die Statik der tragenden Bauteile (z. B. Zwischendecken, Balken) gefährdet.

Es sind bereits Teile der Zwischendecke eingestürzt, Foto 17.





Die Holzbauteile weisen einen Würfelbruch auf, was auf einen Echten Hausschwamm oder anderen Schwamm oder einen Blättling hinweist.





Ost-Fassade der ehemaligen Scheune

Im Schweinestall wurden asbesthaltige Bauteile verbaut. Es ist mit Mehrkosten bei einer Beseitigung des Sondermülls zu rechnen.

Die Restnutzungsdauer der Scheune ist 0 (Null). Bei der Scheune handelt es sich um ein Abrissobjekt.





Innenbereich der ehemaligen Scheune



Innenbereich der ehemaligen Scheune

Berücksichtigt man das Gebäudealter des Einfamilienhauses, mit dem Baujahr ca. 1880, die Altersminderung und den aktuellen, schlechten Zustand ist das Bewertungsobjekt im jetzigen Zustand nicht marktgängig.

Dies wird die nachfolgende vorläufige Bewertung zeigen:



2 Ermittlung des vorläufigen Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der vorläufige Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Schäden und einem abbruchreifen Nebengebäude bebaute Grundstück in 74572 Blaufelden-Herrentierbach, Lange Straße 11 zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Blaufelden-Herrentierbach	1071	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Blaufelden-Herrentierbach		1329	1.642 m²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) wird nicht durchgeführt, da das Einfamilienhaus mit diesen Schäden nicht vermietbar/nicht marktgängig ist und mit keinem nachhaltigen Ertrag zu rechnen ist.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **32,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.642 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 32,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.08.2024	× 1,08	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	34,56 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.642 m²	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	34,56 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 34,56 €/m²	
Fläche	× 1.642 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 56.747,52 € rd. 56.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 insgesamt **56.700,00 €**.

2.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Stadtverwaltung Crailsheim, Auskunft des Gutachterausschusses, Abfrage www.boris-bw.de, liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 und zum 01.01.2023 für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bei 32,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert ist laut § 16 Abs. 2, 1.-4. und § 24 (2) ImmoWertV21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht geeignet, da er hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend genau bestimmt ist. Die Sachverständige hat den Bodenrichtwert hinsichtlich der relativen Höhe mit vergleichbaren Lagen verglichen und hält den Bodenrichtwert in Höhe von rund 32,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) nach Überprüfung als Ausgangswert für angemessen. Die erforderlichen Anpassungen hinsichtlich der Zeit erfolgen im Anschluss.

**E2 - Stichtagsanpassung****Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		13.08.2024	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	2,61	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>3</u>	%/Jahr, geschätzt
insgesamt		8,02	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,08

Laut zuständigem Gutachterausschuss wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in gleicher Höhe angegeben. Das halte ich für unrealistisch, da in diesem Zeitraum auch die Immobilienpreise bis zur Trendwende im Juli 2022 gestiegen sind. Aus diesem Grund halte ich eine durchschnittliche Anpassung von rund 3 % pro Jahr angemessen.



2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	483,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rund	x	471,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	227.493,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.08.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	412.444,81 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	412.444,81 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		62 Jahre
• objektspezifische Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		83,87 %
• Faktor	x	0,1613
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	66.527,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		66.527,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	69.527,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	56.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	126.227,35 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	126.227,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	130.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	-3.772,65 €
	rd.	-4.000,00 €



2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir überschlägig geschätzt, da keine Bauakte vorliegt und der Gewölbekeller nicht besichtigt werden konnte. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Schätzung verwendbar.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	64,0 %	33,8 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, nur beispielhafte Beschreibung und Aufzählung

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	64,0	348,80
2	605,00	33,8	204,49
3	695,00	2,2	15,29
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			568,58
gewogener Standard = 1,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 568,58 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Nadelholz) × 0,850

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 483,29 €/m² BGF

rd. 483,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Einfriedungen	1.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,4 beträgt demnach rd. 62 Jahre.

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Inschrift über der Haustür ca. 1880 errichtete Gebäude wurde in den letzten 15 Jahren nicht (wesentlich) modernisiert. Es wurden, nach dem Brand, lediglich die Fenster im 1. Obergeschoss erneuert und Bodenbeläge verlegt.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind umfangreiche Modernisierungen erforderlich, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt wurden, um eine Residualbewertung zu vermeiden. Bei einer Residualbewertung beeinflussen geringe Abweichungen bei den Kosten den Verkehrswert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (62 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1880 = 144$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($62 \text{ Jahre} - 144 \text{ Jahre} =$) **0 Jahren.**

Aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ wird für das Gebäude für diese Schätzung eine modellhafte (objektspezifische) Restnutzungsdauer von rund 10 Jahren geschätzt.

**Alterswertminderung**

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-110.000,00 €
• Rückbau ehemaliger Wintergarten/nachträgliche Genehmigungungsverfahren unter Berücksichtigung/Erfüllen der heutigen Standards hinsichtlich Gebäudetechnik, Brandschutz, Dämmung, etc.)	-25.000,00 €	
• Bauschäden, Baumängel, Bauschadenssachverständige erforderlich wegen Holzschädlingsbefall; Feuchtigkeitsschäden; Risse; ehemaliger Brandschaden im 1. Obergeschoss, nicht fachgerechte Abschottung; Erfüllung Mängelbericht des Schornsteinfegers „ „	-60.000,00 €	
• Abdichtung der Dachhaut und Verschluss der Fehlstellen im Innenbereich und der Fassadenaußenhaut	-25.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-20.000,00 €
• Abriss des Nebengebäudes (ehemalige Scheune mit Anbauten), Silo mit Entsorgung	-20.000,00 €	
• Barwert des Abrisses des Einfamilienhauses in rund 10 Jahren, Entsorgung der vermutlich asbesthaltigen Fassadenverkleidung, wird in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, da sich der vorläufige Verkehrswert bereits negativ darstellt.		
Vorläufige Summe, <u>pauschal geschätzt</u>		-130.000,00 €



2.5 Vorläufiger Verkehrswert

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

Der vorläufige **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-4.000,00 €** ermittelt.

Der vorläufige **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit erheblichen Schäden und einem abbruchreifen, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Nebengebäude bebaute Grundstück in 74572 Blaufelden-Herrentierbach, Lange Straße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Blaufelden-Herrentierbach	1071	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Blaufelden-Herrentierbach		1329

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rund

0,00 €

in Worten: Null Euro

geschätzt.

Da es einen negativen Verkehrswert nicht geben kann, ist der Wert gleich NULL, 0,00 €.

Die vorstehende Bewertung erfolgte auf der Basis aktueller Daten des regionalen Immobilienmarktes. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich der Immobilienmarkt seit Juli 2022 in einer Trendwende¹ befindet. Die Nachfrage nach modernisierungsbedürftigen Immobilien älterer Baujahre ist schlecht.

Der ermittelte Marktwert ist demzufolge als höchstwahrscheinlicher Kaufpreis zum aktuellen Zeitpunkt und für den nächsten zeitnahen Verkaufsfall zu verstehen.

Wie sich der Immobilienmarkt mittelfristig verändern wird, ist nicht abzusehen.

Insbesondere das steigende Zinsniveau, die von den Kreditinstituten geforderte höhere Eigenkapitalquote, die infolge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine explodierenden Energiepreise, die Verunsicherung der Käufer hinsichtlich der Vorgaben bei einem Heizungs austausch und die geplanten Vorgaben bei Gebäudesanierungen sowie die Verteuerung bei den Renovierungsarbeiten und der Materialkosten wirken nachfragemindernd. Ob und inwieweit diese dadurch ausgeglichen werden kann, dass die ganz erheblich gestiegene Inflationsrate eine Umschichtung von Geld- in Immobilienanlagen auslösen wird, bleibt abzuwarten.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

¹ IVD 15.11.2022:

Der Immobilienmarkt befindet sich in einem großen Umbruch. „Vor dem Hintergrund einer hohen Inflation, rasant gestiegener Finanzierungskonditionen und einer drohenden Rezession infolge des Ukrainekriegs kam es im Sommer 2022 zu einer Trendwende am Markt mit einer daraus resultierenden Zurückhaltung bei Immobilienkäufen. Darüber hinaus ist eine tendenzielle Verschiebung der Nachfrage in Richtung Miete zu beobachten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.



Crailsheim, den 29. August 2024



brigitte mann

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Onolzheimer Hauptstr. 69 Fon (0 79 51) 2 52 96
74 5 6 4 Crailsheim Fax (0 79 51) 2 76 38



Brigitte Mann

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gemäß Sprengnetter Zertifizierung GmbH und DIN EN ISO/IEC 17024,
Zert.-Nr. 0405-006



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Baden-Württemberg
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e. V.



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.07.2024) erstellt.



Liegenschaftskarte

Baden-Württemberg

74572 Blaufelden, Lange Str. 11



10.06.2024 | 02726520 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juni 2024



3.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

3.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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



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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Wertermittlungsergebnisse** (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur Flurstücksnummer **1329**in **Blaufelden-Herrentierbach, Lange Straße 11**
Wertermittlungstichtag: **13.08.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	34,53	1.642,00	56.700,00	
Summe:				1.642,00	56.700,00	

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF rund [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	objektspez. RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		471,00		1880	62	10

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	----	----	----	1,00	

Relative Werte

relativer Bodenwert: ---- €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- ---- €/m² WF/NF
male:**relativer Verkehrswert:** ---- €/m² WF/NF**Verkehrswert/Rohertrag:** ----**Verkehrswert/Reinertrag:** ----**Ergebnisse**

Ertragswert: Kein Ertrag

Sachwert: -4.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert): **0,00 €**

Wertermittlungstichtag 13.08.2024

Bemerkungen



Haftungsausschluss

Die Zertifizierte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber ihrem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Die Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert, oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich, nach Fertigstellung des Gutachtens durch die Sachverständige, schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 (BGB) Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Ungebundene Ausfertigungen von Gutachten sind rechtlich und im Sinne dieser Haftungsvereinbarung nicht gültig. Rechtsverbindliche Ausfertigungen müssen gebunden und unterzeichnet sein.

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

© Brigitte Mann

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.