

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch  
für das Grundstück Gemarkung Obrigheim, Flurstück Nr. 6/1

**1/2 MEA am Grundstück  
Bachstraße 11, 74847 Obrigheim  
Einfamilienwohnhaus**

**Amtsgericht Mosbach,  
Geschäfts-Nr. 3 K 15/23**

**Achtung: Es unterliegt nur der 1/2 Anteil des Eigentümers zu 1 der Zwangsversteigerung.**



Kurzbeschreibung:

eigengenutztes ehemaliges Scheunengebäude; ca. 1957 als Einfamilienwohnhaus ausgebaut; ca. 50,44 m<sup>2</sup> Nutzfläche UG; ca. 51,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG; ca. 38,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche DG; UG: Küche, Bad, Schlafen, Keller; EG: Flur, Bad, Wohn-/Esszimmer, Küche; DG: Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleide; lt. Schornsteinfeger Beheizung Untergeschoss mittels Ölofen und Obergeschoss mittels Holzofen; Instandsetzungs-/Modernisierungsstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksfläche: 949 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungstichtag: 20. Februar 2024**

**Verkehrswert (Marktwert)      100.000,00 € (1/2-Miteigentumsanteil)**

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>   | <b>Seite</b> |
|------------|--|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                  | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                               | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 4            |
| 1.3        | Besonderheiten des Auftrags .....                                | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grundstücksbeschreibung .....</b>                             | <b>6</b>     |
| 2.1        | Standort und Lage .....  | 6            |
| 2.1.1      | Allgemeine Lagekriterien (Makrolage) .....                       | 6            |
| 2.1.2      | Wohnlage (Mikrolage) .....                                       | 7            |
| 2.2        | Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung .....              | 7            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund, Altlasten .....                          | 8            |
| 2.4        | Kampfmittel .....  | 8            |
| 2.5        | Privatrechtliche Situation .....                                 | 9            |
| 2.5.1      | Grundbuchliche Angaben .....                                     | 9            |
| 2.5.2      | Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung .....          | 9            |
| 2.6        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 10           |
| 2.6.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                | 10           |
| 2.6.2      | Bauplanungsrecht .....   | 10           |
| 2.6.3      | Sanierungsverfahren .....  | 11           |
| 2.6.4      | Baugenehmigung .....   | 11           |
| 2.7        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                | 11           |
| 2.8        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                  | 11           |
| 2.9        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 12           |
| 2.10       | Brandschutz .....  | 12           |
| 2.11       | Gemeinschaftsräume .....   | 12           |
| 2.12       | Wohnpreisbindung .....   | 12           |
| 2.13       | Wohngebäudeversicherung .....                                    | 12           |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>           | <b>13</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                     | 13           |
| 3.2        | Einfamilienhaus .....  | 13           |
| 3.2.1      | Gebäudeart und Baujahr etc. ....                                 | 13           |
| 3.2.2      | Energieausweis .....   | 14           |
| 3.2.3      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                          | 14           |
| 3.2.4      | Flächen und Maße .....   | 14           |
| 3.2.5      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ..... | 15           |
| 3.2.6      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                   | 15           |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 3.2.7    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                  | 16        |
| 3.2.7.1  | Einfamilienwohnhaus .....  | 16        |
| 3.2.8    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....             | 16        |
| 3.2.9    | Zubehör .....  | 17        |
| 3.3      | Außenanlagen .....   | 18        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>19</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....   | 19        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung .....  | 19        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung .....  | 20        |
| 4.4      | Sachwertermittlung .....   | 21        |
| 4.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 21        |
| 4.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 22        |
| 4.4.3    | Sachwertberechnung .....   | 25        |
| 4.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                   | 26        |
| 4.5      | Ertragswertermittlung .....  | 30        |
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 30        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 31        |
| 4.5.3    | Ertragswertberechnung .....  | 33        |
| 4.5.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 34        |
| 4.6      | Verkehrswert .....   | 36        |
| 4.7      | Fazit .....  | 37        |
| 4.8      | Versicherung .....   | 37        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>           | <b>38</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 38        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                     | 39        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                  | 39        |

Dieses Gutachten umfasst 39 Seiten und 8 Anlagen mit 22 Seiten.

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| Art des Bewertungsobjektes: | Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Scheunengebäude, welches ca. 1957 als Einfamilienwohnhaus ausgebaut wurde. Dieses wurde 1-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. |   |
| Objektadresse:              | Bachstraße 11<br>74847 Obrigheim   |   |
| Grundbuchangaben:           | Grundbuch von Obrigheim, Blatt 1773, lfd. Nr. 1  |   |
| Katasterangaben:            | Gemarkung Obrigheim, Flurstück 6/1, zu bewertende Fläche 949 m <sup>2</sup>  |   |
| Wohn-/Nutzfläche:           | Erdgeschoss  | ca. 51,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche       |
|                             | Dachgeschoss   | <u>ca. 38,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u> |
|                             | Gesamt   | ca. 89,67 m <sup>2</sup> Wohnfläche       |
|                             | Untergeschoss  | <u>ca. 50,44 m<sup>2</sup> Nutzfläche</u> |
|                             |  | ca. 50,44 m <sup>2</sup> Nutzfläche       |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Gutachtenauftrag:             | Amtsgericht Mosbach, gem. Beschluss vom 09.11.2023<br>Geschäfts-Nr. 3 K 15/23  |
| Wertermittlungsstichtag:      | 20.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  |
| Qualitätsstichtag:            | 20.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag  |
| Ortsbesichtigung:             | Über den Ortstermin am 20.02.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben/Telefonat informiert.   |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen eine fast vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich. Lediglich das Schlafzimmer im Dachgeschoss sowie das Bühnengeschoss konnten nicht besichtigt werden. Aufgrund der engen Bebauung konnte das Gebäude von außen nur grob in Augenschein genommen werden. Es können jedoch aufgrund der bei der Besichtigung gesammelten Erkenntnisse und der getätigten Aussagen relativ sichere Feststellungen, bzw. Annahmen, über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes getroffen werden. |



Teilnehmer am Ortstermin:

Die folgende Wertermittlung basiert auf den, in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuches, der Gemeinde Osnabrück, des Miteigentümers, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Es nahmen die unterzeichnende Sachverständige sowie der Miteigentümer an der Orts- und Objektbesichtigung teil.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Es unterliegt nur der 1/2 Anteil des Eigentümers zu 1 der Zwangsversteigerung.

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Standort und Lage

#### 2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

|                     |   |
|---------------------|---|
| Bundesland:         | Baden-Württemberg   |
| Regierungsbezirk:   | Karlsruhe   |
| Landkreis:          | Neckar-Odenwald-Kreis   |
| Stadt/Gemeinde:     | Die Gemeinde Obrigheim liegt an der Burgenstraße an den Ausläufern des Odenwaldes am Westufer des Neckars, unmittelbar gegenüber dem Mosbacher Stadtteil Diedesheim, rund 50 Kilometer östlich von Heidelberg und rund 30 Kilometer westlich von Heilbronn. Das Gemeindegebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald zwischen 138 und 323 Meter Höhe.   |
| Gemeindegliederung: | Zur Gemeinde Obrigheim gehören die ehemaligen Gemeinden Asbach und Mörtelstein. Zur ehemaligen Gemeinde Asbach gehören das Dorf Asbach und die Häuser Bahnstation Asbach. Zur ehemaligen Gemeinde Mörtelstein gehören das Dorf Mörtelstein und das Haus Neckarhelde. Zur Gemeinde Obrigheim in den Grenzen von 1970 gehören das Dorf Obrigheim, der Ort Neuburg und das Gehöft Kirstetterhof. Im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Mörtelstein liegt die Wüstung Schollenrain. |
| Fläche:             | Gemarkungsfläche (ha) 24.268<br>davon <ul style="list-style-type: none"><li>• Obrigheim 14.085</li><li>• Asbach 6.059</li><li>• Mörtelstein 4.125</li></ul>   |
| Einwohner:          | Gesamteinwohner (Stand: 31.12.2019) 5.393<br>davon <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsteil Obrigheim 4.114</li><li>• Ortsteil Mörtelstein 437</li><li>• Ortsteil Asbach 842</li></ul>  |
| Einwohnerdichte:    | 222 Einwohner je km <sup>2</sup>  |
| Kommunale Kosten:   | <u>Hebesätze:</u><br>Grundsteuer A 330 %<br>Grundsteuer B 330 %<br>Gewerbesteuer 290 %  |
| Individualverkehr:  | Von Obrigheim führt eine zweispurige moderne Betonbrücke über den Neckar nach Diedesheim, einem Stadtteil von Mosbach. Die Bundesstraße 292 führt vom Mosbacher Kreuz kommend durch Obrigheim in Richtung Sinsheim.   |

Die Bahnstrecke Meckesheim-Neckarelz, die einst durch Obrigheim und weiter über eine 1945 gesprengte Brücke nach Neckarelz zur Neckartalbahn führte, ist in diesem Abschnitt stillgelegt.

## 2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 6/1 befinden sich zentrumsnah im Obrigheim.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Obrigheim Neckarbrücke" befindet sich ca. 3 Gehminuten vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort besorgen.

Kindertagesstätten:

Kindertagesstätten:

Evangelischer Kindergarten Obrigheim (Langenrainstraße)

Katholischer Kindergarten Obrigheim (Heitersgasse)

Schulen:

Gemeinschaftsschule:

Schulstraße, Obrigheim – Aglasterhausen

Realschule:

Realschule Obrigheim (Schubertstraße)

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohngebäude gekennzeichnet und kann als gut bis mittel (2,5) eingestuft werden.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

## 2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Das Grundstück ist L-förmig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 13,00 m Richtung Nordosten zur Bachstraße. Es weist eine Hanglage von Südwesten nach Nordosten auf.

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt auf dem Flst. Nr. 6/1 erfolgt von Nordosten über angrenzende Grundstücke.

(Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)



## 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

|                      |  |
|----------------------|--|
| Straßenart:          | Die Bachstraße gestaltet sich – je nach Abschnitt – unterschiedlich. Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.   |
| Straßenausbau:       | Bei der Bachstraße handelt es sich um eine voll ausgebaute, asphaltierte Straße ohne Gehwege sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.  |
| Bodenbeschaffenheit: | Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.  |
| Altlasten:           | <p>Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, vertreten durch Frau , ist gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf dem angefragten Grundstück Bachstraße 11, 74847 Obrigheim (Flurstück 6/1) <b>keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.</b></p> <p>Aussagen zur Grundwasserqualität im Bereich des Grundstückes können derzeit keine getroffen werden. Der Fachbehörde liegen aktuell keine Grundwasseruntersuchungsergebnisse vor. Verunreinigungen des Grundwassers, welche ggf. dem Grundstück zuströmen bzw. es unterströmen, können ohne Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</p> |
| Anmerkung:           | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.   |

## 2.4 Kampfmittel

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

## 2.5 Privatrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchliche Angaben

Anmerkung:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Die Gutachterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. **Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Zwangsversteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

Amtsgericht:

Tauberbischofsheim

Grundbuch:

Obrigheim

Gemarkung/Blatt:

Obrigheim

Blatt 1773

Flurstück/Beschrieb/Größe:

Flst. Nr. 6/1

949 m<sup>2</sup>

Bachstraße 11

Gebäude- und Freifläche

Eigentümer:

siehe separates Begleitschreiben

Lasten Abteilung II:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Mosbach vom 02.05.2023 (3 K 15/23). Eingetragen am 15.05.2023.

Lasten Abteilung III:

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

Grundbuchauszug vom:

15.05.2023

### 2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

Abgeschlossenheitsbescheinigung/  
Teilungserklärung:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

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

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen bei der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau \_\_\_\_\_ schriftlich erfragt. Das **Baulastenverzeichnis** enthält **keine Eintragung**.

Denkmalschutz:

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

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

Laut Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau \_\_\_\_\_ besteht **kein Denkmalschutz**.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Laut Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau \_\_\_\_\_ besteht für das Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Falle eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens ist somit § 34 BauGB maßgebend.

### 2.6.3 Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt befindet sich, laut Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau in keinem Sanierungsgebiet.

### 2.6.4 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte beim der Gemeinde Obrigheim konnte nicht eingesehen werden, da keine Bauunterlagen vorlagen. Beim der Stadt Mosbach wurden die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1957 bezüglich des Ausbaus der Scheune zu einem Wohnhaus vorgefunden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei der weiteren Wertermittlung unterstellt. Die Nutzung der Räumlichkeiten im Untergeschoss als Wohn-/Schlafraum ist nicht genehmigt.

### 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

Nach Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau sind etwaige Erschließungs-, bzw. Ausbaubeiträge abgegolten. Mithin geht die Sachverständige von einem vollerschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

### 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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



## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein ca. 1957 erbautes, 1-geschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das zu bewertende Objekt wird von den Eigentümern genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Mieteinnahmen erzielt werden. Weitere Informationen über eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

## 2.10 Brandschutz

Brandschutz:

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

## 2.11 Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume:

Den Bewohnern stehen keine Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

## 2.12 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

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

## 2.13 Wohngebäudeversicherung

Wohngebäudeversicherung:

Aussagen über bestehende Versicherungen können nicht getroffen werden.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges, unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr:

Umbau Scheune zu Wohnhaus ca. 1957

Bauzustand und Modernisierung:

Ca. 1957 wurde die bestehende Scheune zu einem Wohnhaus umgebaut. Es besteht Instandhaltungs-/ Fertigstellungsstau.

Barrierefreiheit:

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

### 3.2.2 Energieausweis

Energieausweis:

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

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

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Küche, Bad, Schlafen, Keller

Erdgeschoss:

Flur, Bad, Wohn-/Esszimmer, Küche

Dachgeschoss:

Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleide

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.)

### 3.2.4 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

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

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

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

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

|                   |   |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau   |
| Innenwände:       | Hohlblockwände 24 cm  |
| Geschossdecken:   | <u>Kellerdecke:</u><br>Schienen NP16, mit Schwemmsteinen ausgerollt und mit Zementglattstrich ausgeebnet  |
| Treppen:          | einläufige, viertelgewendelte Holztreppe  |
| Dach:             | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach, nordwestlich eine Schleppgaube<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel<br><br><u>Dachentwässerung:</u><br>vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre |

### 3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz   |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz   |
| Elektroinstallation:    | Die Elektroinstallation verlaufen überwiegend unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht. |
| Heizung:                | Im Objekt befindet sich keine Heizung. Der Keller wird mit einem Ölofen, das erste Obergeschoss mit einem Holzofen beheizt.   |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)  |
| Warmwasserversorgung:   | über Warmwasserspeicher   |

### 3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.7.1 Einfamilienwohnhaus

|                        |   |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge:           | Laminat, Fliesen, Teppichboden und PVC im Untergeschoss   |
| Wandbekleidungen:      | Fliesen, verputzt und gestrichen  |
| Deckenbekleidungen:    | Styroporplatten, verputzt und gestrichen  |
| Fenster:               | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung  |
| sanitäre Installation: | <p><u>Bad Untergeschoss:</u><br/>Dusche mit Duschvorhang, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken</p> <p><u>Bad Erdgeschoss:</u><br/>Dusche mit Duschkabine, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss</p> |

#### 3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                           |  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
|---------------------------|--|--------|--------------|----------|---------------------|-------|-------------------|-----|--------------------|------|--------------------------------|-----------------|---------------------|-------|-------------------|-----|-------------------|------|-------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|----------|-------------------|
| besondere Bauteile:       | Eingangstreppe   |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| besondere Einrichtungen:  | soweit ersichtlich – keine vorhanden   |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Besonnung und Belichtung: | <p><u>Untergeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>Keller</td><td>innenliegend</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>Südostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>Nordostausrichtung</td></tr> </table> <p><u>Erdgeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>Flur</td><td>innenliegend/Südostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Wohn-/Esszimmer</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>Südostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>Südostausrichtung</td></tr> </table> <p><u>Dachgeschoss:</u></p> <table> <tr> <td>Flur</td><td>Südostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Ankleide</td><td>Südostausrichtung</td></tr> </table> <p>Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.</p> | Keller | innenliegend | Schlafen | Nordwestausrichtung | Küche | Südostausrichtung | Bad | Nordostausrichtung | Flur | innenliegend/Südostausrichtung | Wohn-/Esszimmer | Nordwestausrichtung | Küche | Südostausrichtung | Bad | Südostausrichtung | Flur | Südostausrichtung | Kinderzimmer | Nordwestausrichtung | Schlafzimmer | Nordwestausrichtung | Ankleide | Südostausrichtung |
| Keller                    | innenliegend   |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Schlafen                  | Nordwestausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Küche                     | Südostausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Bad                       | Nordostausrichtung   |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Flur                      | innenliegend/Südostausrichtung   |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Wohn-/Esszimmer           | Nordwestausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Küche                     | Südostausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Bad                       | Südostausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Flur                      | Südostausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Kinderzimmer              | Nordwestausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Schlafzimmer              | Nordwestausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Ankleide                  | Südostausrichtung  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |
| Bauschäden und Baumängel: | Die nordöstliche Gebäudeseite wurde nach dem Abriss des angrenzenden Wohnhauses auf dem Flst. Nr. 6/2 im Jahr 2008/2009 nicht verputzt.  |        |              |          |                     |       |                   |     |                    |      |                                |                 |                     |       |                   |     |                   |      |                   |              |                     |              |                     |          |                   |



Die übrige Fassade zeigt teilweise Risse sowie Farb- und Putzabplatzungen. Die Dachrinnen und die Regenfallrohre sind überwiegend durchgerostet, die Dacheindeckung stammt noch von der alten Scheune. Es ist unklar, ob das Dach gedämmt ist. Die Fenster stammen, laut Auskunft des Miteigentümers, aus dem Jahr 1990/1991, der Strom soll 1981 erneuert worden sein. Im Haus ist keine Heizung eingebaut, nur das Wohnzimmer ist über einen Einzelofen beheizbar. Ferner fehlen im Haus die Innentüren, teilweise fehlen die Wandabschlussleisten, der Fußboden wurde in Eigenleistung unfachmännisch verlegt.

Aufgrund der Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar. Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des sichtbaren Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus**.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen.

Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### 3.2.9 Zubehör

Zubehör:

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

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

Im Bewertungsobjekt wurde im Unter- und im Erdgeschoss je eine Küche vorgefunden. Das Alter der Küchen sowie die Eigentumsverhältnisse sind unklar.



Die **Küchen** stellen jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund des einfachen Erscheinungsbilds **keinen Wert mehr dar** und wurden daher außer Acht gelassen.

Hinweis: Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren dienen.

### 3.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt auf dem Flst. Nr. 6/1 erfolgt von Nordosten über angrenzende Grundstücke. Das Wohnhaus wird von Südosten über eine 14-stufige Außentreppe erschlossen. Das Untergeschoss ist nur von außen zugänglich. Die rückwärtige steile Freifläche ist über eine Treppe auf der südwestlichen Gebäudeseite erreichbar. Diese sind ungepflegt. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung der Grundstücke, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **4 % der Herstellungskosten** berücksichtigt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ca. 2018 bebaute Grundstück in 74847 Obrigheim, Bachstr. 11 zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Obrigheim | 1773  | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Obrigheim |       | 6/1       | 949 m <sup>2</sup> |

### 4.2 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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, Lagemerkmale, 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.

#### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis in Mosbach hat zum Stichtag 01.01.2023 für den Ortsteil Neckarelz eine Bodenrichtwertkarte herausgegeben. Die Sachverständige hat von einer stichtagsbezogenen Anpassung des Bodenrichtwertes abgesehen, da lt. Gutachterausschuss keine erwähnenswerten Preisunterschiede zum Wertermittlungsstichtag zu verzeichnen sind.

Der Bodenrichtwert wurde unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Somit ist eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Auch ist eine Anpassung des Bewertungsgrundstückes hinsichtlich besonderer Einflüsse, die das Grundstück negativ beeinträchtigen, wie extreme Hanglage, Baugrundprobleme, schlechter Grundstückszuschnitt, Überschwemmungsgefahr usw. nicht notwendig.

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **88,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei           |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe   |

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 20.02.2024         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 949 m <sup>2</sup> |

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   | Erläuterung            |
|---|---|------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                   |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 88,00 €/m <sup>2</sup> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2023          | 20.02.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                     |  |
|---|----------------|----------------|---------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                |                | = 88,00 €/m²        |  |
| Fläche (m²)   | keine Angabe   | 474,50         | × 1,00              |  |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00              |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                |                | <b>= 88,00 €/m²</b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                               |  |          | Erläuterung                                    |
|---|--|----------|--|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |  |          | <b>= 88,00 €/m²</b>                            |
| Fläche  |  | × 949 m² |  |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   |  |          | <b>= 83.512,00 €</b><br><b>rd. 83.512,00 €</b> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 insgesamt **83.512,00 €**.

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 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).

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

##### 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 Unterhaltungssaus 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.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>   |   | Einfamilienhaus |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 746,00 €/m² BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x | 226,19 m²       |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 6.000,00 €      |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 174.737,74 €    |
| <b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2024 (2010 = 100)</b>                                  | x | 179,1/100       |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 312.955,29 €    |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x | 1,000           |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 312.955,29 €    |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |                 |
| • Modell  |   | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 80 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 50 Jahre        |
| • prozentual  |   | 37,50 %         |
| • Faktor  | x | 0,625           |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 195.597,06 €    |

|  |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>195.597,06 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>7.823,88 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>203.420,94 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>83.512,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =          | <b>286.932,94 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x          | <b>1,09</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | +          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>312.756,90 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>112.000,00 €</b> |
| <b>Sachwert</b>  | =          | <b>200.756,90 €</b> |
| <b>1/2-Miteigentumsanteil</b>  | =          | <b>100.378,45 €</b> |
|  | <b>rd.</b> | <b>100.000,00 €</b> |

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Wohnhaus (Typ 1.01) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 2,2 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 746,18 €/m<sup>2</sup> BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 17 % Baunebenkosten unterstellt/ermittelt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe  | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|--|---|--|--|
| 1  | 655,00  | 20,5   | 134,28   |
| 2  | 725,00  | 47,2   | 342,20   |
| 3  | 835,00  | 32,3   | 269,70   |
| 4  | 1.005,00  | 0,0  | 0,00   |
| 5  | 1.260,00  | 0,0  | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 746,18<br>gewogener Standard = 2,2 |   |  |  |



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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**= 746,18 €/m<sup>2</sup> BGFrd. 746,00 €/m<sup>2</sup> BGF**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                      |
| Eingangstreppe                         | 1.700,00 €                           |
| Dachaufbauten                          | 4.300,00 €                           |
| Summe                                  | 6.000,00 €                           |

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



| Außenanlagen  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (195.597,06 €) | 7.823,88 €                       |
| Summe   | 7.823,88 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustands 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 ca. 1957 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1957 = 67$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 67 \text{ Jahre} =$ ) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |               | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---------------|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen                   |               | -112.000,00 €           |
| • Einfamilienhaus                               | -112.000,00 € |                         |
| Summe   |               | -112.000,00 €           |

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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



**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |                                   | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|-----------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage                      |                |                   | (€/m²<br>bzw.<br>(€/Stck.)            | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    |             | Kellerräume<br>Unterge-<br>schoss | 50,44          |                   | -                                     | 0,00             | 0,00            |
|                    |             | Wohnen Erd-<br>geschoss           | 51,50          |                   | 10,00                                 | 515,00           | 6.180,00        |
|                    |             | Wohnen<br>Dachge-<br>schoss       | 38,17          |                   | 10,00                                 | 381,70           | 4.580,40        |
| Summe              |             |                                   | 140,11         | -                 |                                       | 896,70           | 10.760,40       |

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **10.760,40 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **1.803,66 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 8.956,74 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**2,56 % von 83.512,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **2.137,91 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 6.818,83 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 2,56 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer **× 28,025**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 191.097,71 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 83.512,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 274.609,71 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 274.609,71 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 112.000,00 €**

**Ertragswert** **= 162.609,71 €**

**½-Miteigentumsanteil** **= 81.304,86 €**

**rd. 81.000,00 €**

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

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

##### Rohertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil                      |  |            |
|---------------------------------|--|------------|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen     | Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 351,00 €                             | 351,00 €   |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnungen (Whg.) 89,67 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup> | 1.237,45 € |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag  | 215,21 €   |
| Summe                           |  | 1.803,66 € |

### Liegenschaftszinssatz

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

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

|  |   |        |
|--|---|--------|
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = | 2,56 % |
| Einflussfaktor „Objektgröße“           | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Lage“                  | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Anbauart“              | x | 1,00   |
| Einflussfaktor „Region“                | x | 1,00   |
| ermittelter Liegenschaftszinssatz      | = | 2,56 % |

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungszustands** für angemessen erachtet.



| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen                   | -112.000,00 €           |
| • Einfamilienhaus -112.000,00 €                 |                         |
| Summe   | -112.000,00 €           |

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der ½- Miteigentumsanteil am **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte ½- Miteigentumsanteil am **Ertragswert** beträgt rd. **81.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 74847 Obrigheim, Bachstr. 11

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Obrigheim | 1773  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Obrigheim |       | 6/1       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 mit rd.

**100.000 €**

**in Worten: einhunderttausend Euro**

geschätzt.

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

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

#### 4.7 Fazit

| Positive Gesichtspunkte   | Negative Gesichtspunkte  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• ruhige Wohnlage</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kosten für Beseitigung des Modernisierungs- und Fertigstellungsstaus</li><li>• Keller nur von außen zugänglich</li><li>• ungünstiger Grundstückszuschnitt mit steiler Hanglage</li></ul> |

#### 4.8 Versicherung

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

Heilbronn, den 22. April 2024

Katja Götz  
Dipl.-Sachverständige (DIA)

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr

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

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.



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

**Berechnung der Nutzfläche****Gebäude:** Einfamilienhaus, Bachstr. 11, 74847 Obrigheim**Mieteinheit:** Kellerräume Untergeschoss

| Id. Nr.                        | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k) | Nutzfläche Raumteil (m²) | Nutzfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|--------------------------------|-----------------|----------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                              | Keller          | 1        | 27,08            | 1,00                          | 27,08                    | 27,08                | E01         |
| 2                              | Küche           | 2        | 9,00             | 1,00                          | 9,00                     | 9,00                 | E02         |
| 3                              | Bad             | 3        | 3,12             | 1,00                          | 3,12                     | 3,12                 | E03         |
| 4                              | Schlafen        | 4        | 11,24            | 1,00                          | 11,24                    | 11,24                | E04         |
| Summe Nutzfläche Mieteinheit   |                 |          |                  |                               |                          | 50,44 m²             |             |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude |                 |          |                  |                               |                          | 140,11 m²            |             |

**Erläuterung**

|           |  |
|-----------|--|
| E01 – E04 | Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen. |
|-----------|--|

**Berechnung der Wohnfläche****Gebäude:** Einfamilienhaus, Bachstr. 11, 74847 Obrigheim**Mieteinheit:** Wohnen Erdgeschoss

| Id. Nr.                        | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|--------------------------------|--------------------------------|----------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                              | Diele                          | 1        | 7,73             | 1,00                          | 7,73                     | 7,73                 | W01         |
| 2                              | Bad                            | 2        | 4,37             | 1,00                          | 4,37                     | 4,37                 | W02         |
| 3                              | Küche                          | 3        | 13,40            | 1,00                          | 13,40                    | 13,40                | W03         |
| 4                              | Wohnzimmer                     | 4        | 26,00            | 1,00                          | 26,00                    | 26,00                | W04         |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit   |                                |          |                  |                               |                          | 51,50 m²             |             |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude |                                |          |                  |                               |                          | 140,11 m²            |             |

**Erläuterung**

|           |  |
|-----------|--|
| W01 – W04 | Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen. |
|-----------|--|

**Berechnung der Wohnfläche****Gebäude:** Einfamilienhaus, Bachstr. 11, 74847 Obrigheim**Mieteinheit:** Wohnen Dachgeschoss

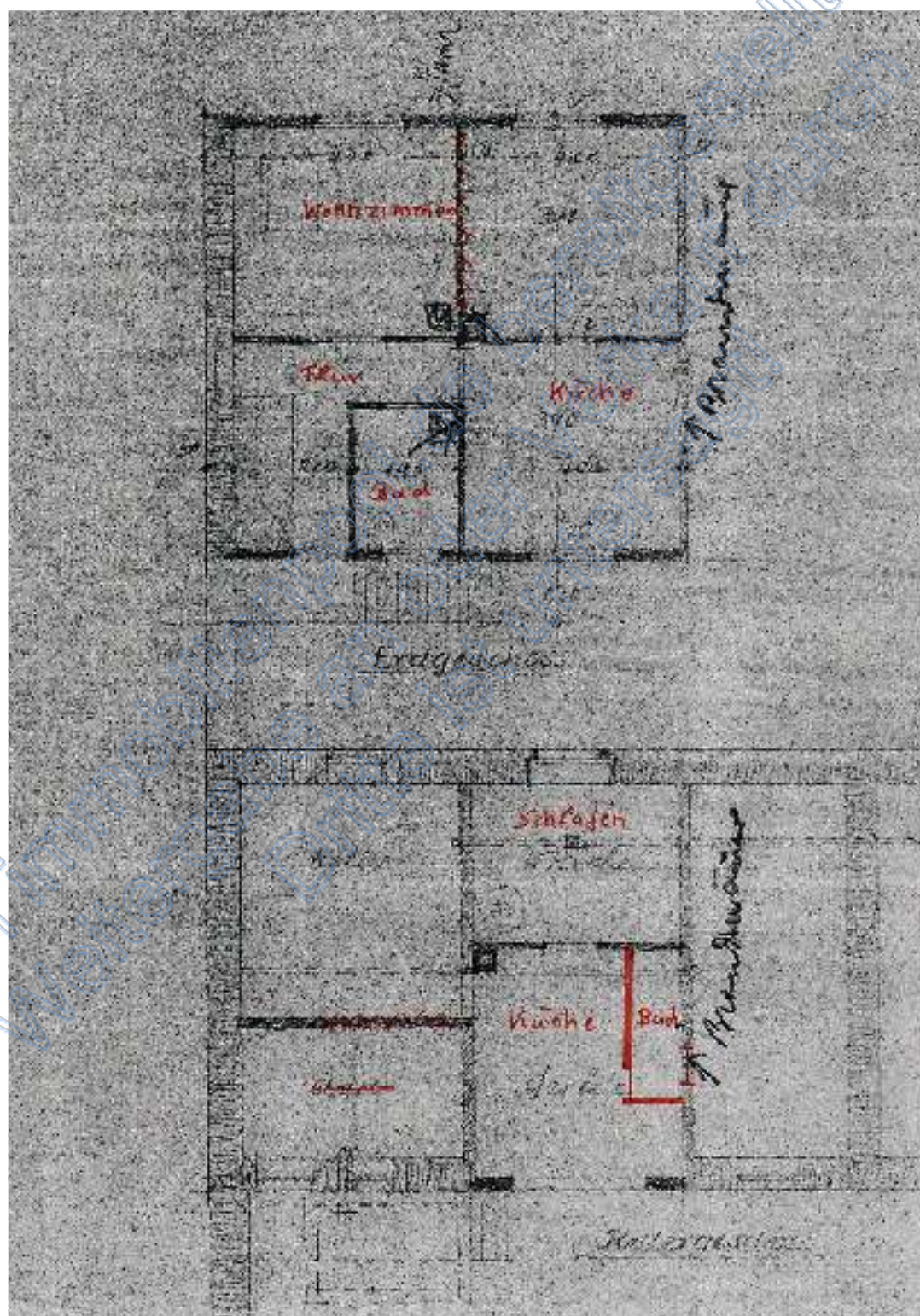
| Rd. Nr.                        | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert (k)) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|--------------------------------|--------------------------------|----------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                              | Kinderzimmer                   | 2        | 11,58            | 1,00                          | 11,58                    | 11,58                | W02         |
| 2                              | Flur                           | 1        | 6,78             | 1,00                          | 6,78                     | 6,78                 | W01         |
| 3                              | Schlafzimmer                   | 3        | 11,94            | 1,00                          | 11,94                    | 11,94                | W03         |
| 4                              | Ankleide                       | 4        | 7,87             | 1,00                          | 7,87                     | 7,87                 | W04         |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit   |                                |          |                  |                               |                          | 38,17                | m²          |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude |                                |          |                  |                               |                          | 140,11               | m²          |

**Erläuterung**

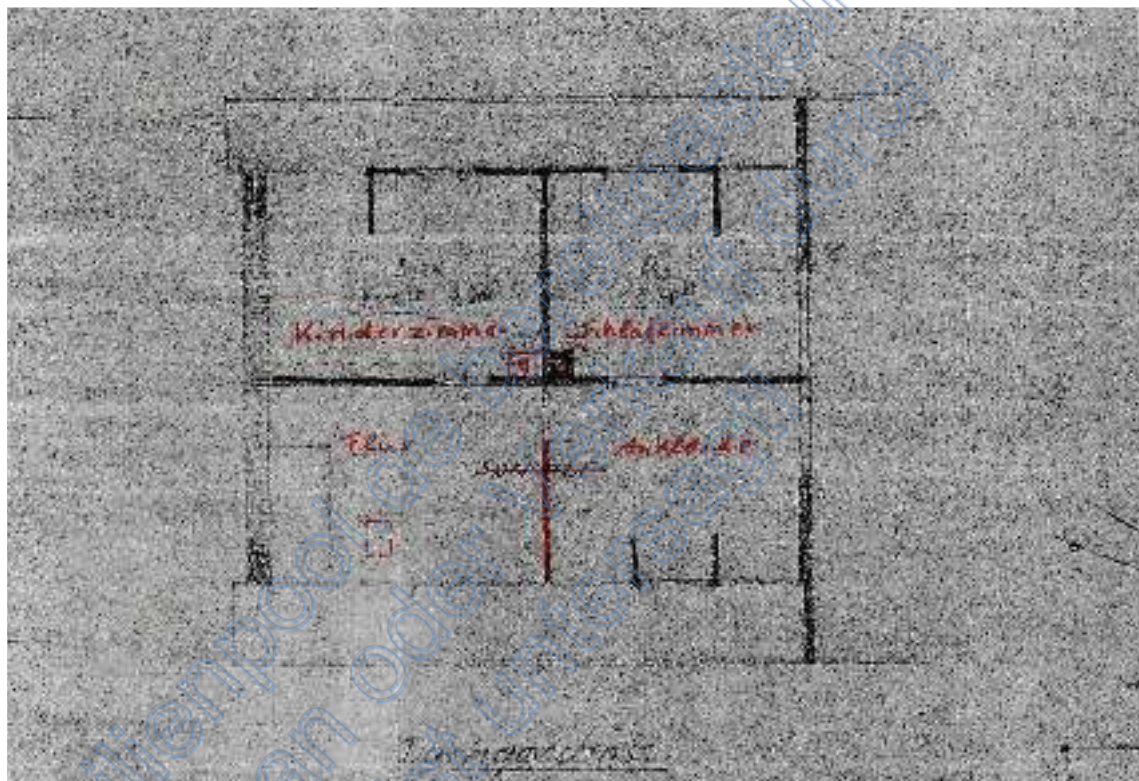
|                  |  |
|------------------|--|
| <b>W01 – W04</b> | Die angegebene Fläche wurde vor Ort grob gemessen. |
|------------------|--|

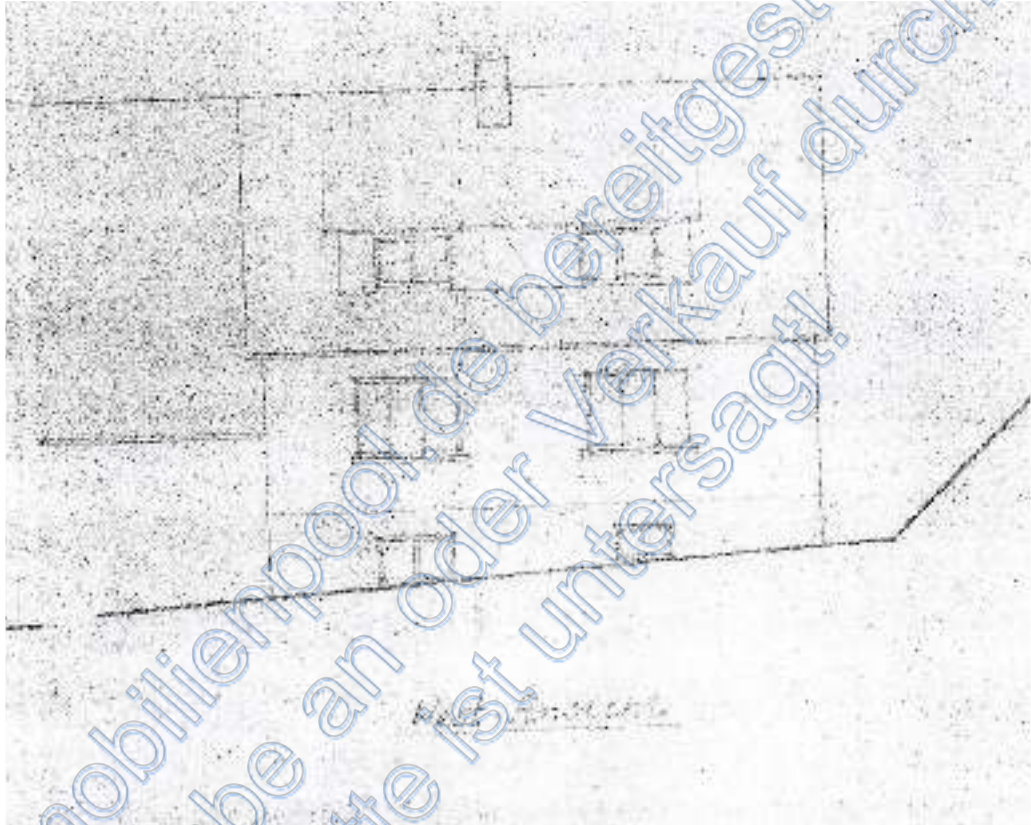
Von immobilienpool.de berechnete Flächen  
 Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!





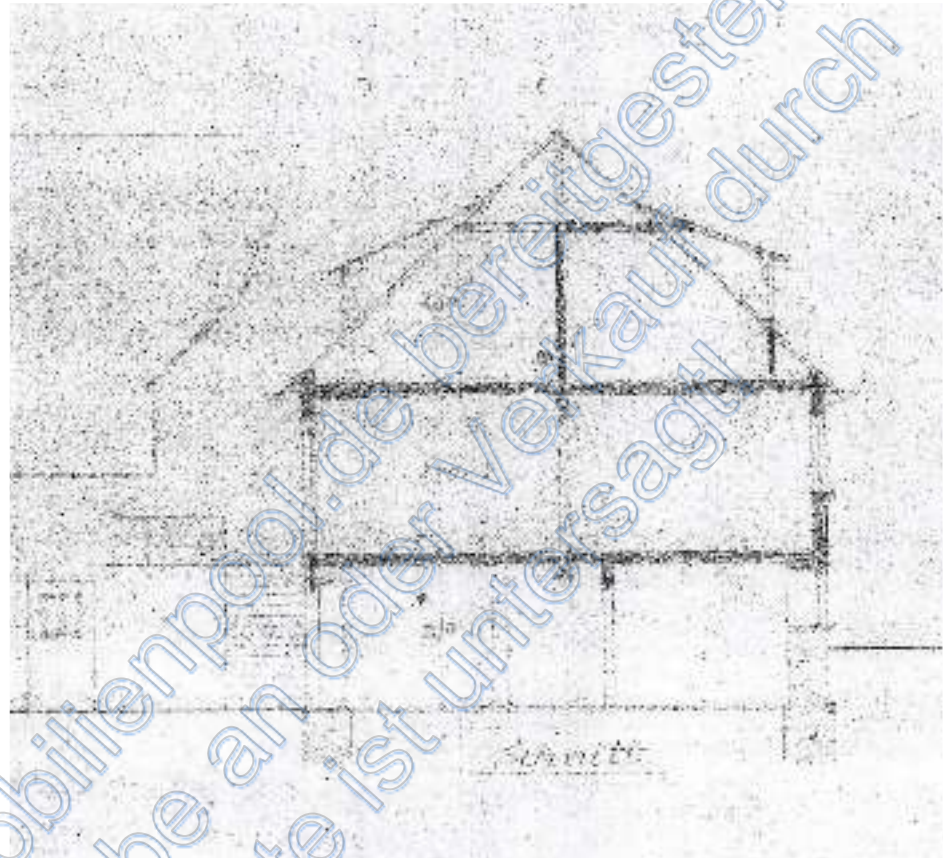














**Auszug aus dem Stadtplan**

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

**Auszug aus der Umgebungskarte**

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



Blick von Nordosten auf das zu bewertende Einfamilienwohnhaus.



Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zu den Räumlichkeiten im Untergeschoss, der rote Pfeil auf den Zugang zum Wohnhaus.



Sicht auf den Treppenzugang.



Blick auf den als Terrasse genutzten Bereich. Von dort sind die rückwärtigen Freiflächen zugänglich.





Die rückwärtigen Freiflächen sind nur über einen Zugang auf der südwestlichen Gebäudeseite erreichbar.



Blick auf einen Teil der südwestlichen Freiflächen. Das Gelände ist sehr steil und ungepflegt.

**Untergeschoss:**

Blick in den Kellerbereich.



Im Kellerbereich befindet sich der Warmwasserspeicher (gelber Pfeil).

Blick in den als Küche genutzten Bereich im Untergeschoss mit Zugang zum Schlafbereich. Die Nutzung als Wohn-/Schlafraum ist nicht genehmigt.

Vom Küchenbereich ist das Bad zugänglich.

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

Blick in das Bad mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC.



**Erdgeschoss:**

Blick vom Essbereich in den Wohnbereich.

Sicht in den Wohnbereich mit Zugang zur Küche (gelber Pfeil) und Richtung Flur (Durchgang rechts). Die Innentüren fehlen überwiegend.



Das Alter der vorgefundenen Küche sowie die Eigentumsverhältnisse sind unklar. Die Küche stellt jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund des einfachen Erscheinungsbilds keinen Wert mehr dar.



Der Fußboden wurde in Eigenleistung unfachmännisch verlegt. Teilweise fehlen die Wandabschlussleisten.



Blick in den Flur Richtung Hauseingang und zum Treppenzugang zum Dachgeschoss.



Das Bad ist mit einem Stand-WC mit Spülkasten über Putz und einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

**Dachgeschoss:**



Blick in den Flur des Dachgeschosses Richtung Treppenaufgang.



Auch im Dachgeschoss sind die Fußböden unfachmännisch verlegt.



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

Blick in das Kinderzimmer.

Blick in Richtung Ankleide. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Schlafzimmer.

Blick in den Ankleidebereich.