

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!**

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Mosbach
-Vollstreckungsgericht-
Hauptstr. 110
74821 Mosbach

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 16.06.2025

AZ.: MB 3 K 15/24

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus und Neben-/Wirtschaftsgebäuden bebaute Grundstück
in 69429 Waldbrunn, Steige 3**
sowie drei unbebauten Grundstücken, Zum Katzenstein und Steige



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag
09.04.2025 ermittelt mit rd.

340.000 € (A) 500 € (B) 1.500 € (C) 40.000 € (D)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Fragen des Gerichts	5
1.6	Anmerkung des Sachverständigen	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohngebäude mit landw. Nebengebäuden (Flurstück Nr. 98).....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Wertermittlung für das bebaute Grundstück A – Flurstück Nr. 98	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.2	Bodenwertermittlung	17
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.2.4	Sachwertermittlung	18
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.2.4.3	Sachwertberechnung	21
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.2.5	Wert des bebauten Grundstücks A – Flurstück Nr. 98	22
4.2.6	Verkehrswert	22
4.3	Wertermittlung für das unbebaute Grundstück B – Flurstück Nr. 98/1	23
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	24
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	24
4.3.4	Verkehrswert	25
4.4	Wertermittlung für das unbebaute Grundstück C – Flurstück Nr. 1025	26
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
4.4.2	Bodenwertermittlung	27
4.4.3	Verkehrswert	28
4.5	Wertermittlung für das unbebaute Grundstück D – Flurstück Nr. 1027	29
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
4.5.2	Bodenwertermittlung	30
4.5.3	Verkehrswert.....	31
4.6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	31
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	A) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus/Nebengebäuden B) unbebautes Grundstück C) unbebautes Grundstück D) unbebautes Grundstück
Objektadresse:	A) Steige 3, 69429 Waldbrunn B) Zum Katzenstein, 69429 Waldbrunn C) Steige, 69429 Waldbrunn D) Steige, 69429 Waldbrunn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Waldkatzenbach, Blatt 169 A) lfd. Nr. 32 B) lfd. Nr. 33 C) lfd. Nr. 8 D) lfd. Nr. 28
Katasterangaben:	Gemarkung Waldkatzenbach A) Flurstück Nr. 98, Fläche 4.176 m ² B) Flurstück Nr. 98/1, Fläche 56 m ² C) Flurstück Nr. 1025, Fläche 159 m ² D) Flurstück Nr. 1027, Fläche 4.323 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mosbach Vollstreckungsgericht Hauptstr. 110 74821 Mosbach Auftrag vom 08.01.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Objekte durchgeführt. Die Objekte konnten dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z.B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Gebäudeflächen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs-/Bebauungsplänen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Geschäftsbericht 2023 GAA Neckar-Odenwald-Kreis
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichts

Bauauflagen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Verdacht auf ökologische Altlasten:	besteht nicht
Verwalter:	ist nicht bestellt
Mieter oder Pächter:	Objekte sind (ausgenommen Wohngebäude) verpachtet
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	besteht nicht
Gewerbebetrieb:	landwirtschaftlicher Betrieb
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	landwirtschaftliche Betriebsmittel
Energieausweis:	liegt nicht vor

1.6 Anmerkung des Sachverständigen

Aufgrund des Alters und der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Schäden entspricht das Wohngebäude auf Flurstück Nr. 98 nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Es ist überaltert, überwiegend unbewohnbar, wirtschaftlich nicht mehr nutzbar und besitzt vor diesem Hintergrund keine Restnutzungsdauer mehr im Sinne der ImmoWertV 2021.

Daran würde aus sachverständiger Sicht auch eine Sanierung-/Modernisierung, die im Übrigen unwirtschaftlich wäre, nichts ändern. Auch ein Umnutzungspotenzial der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht vorhanden.

Jeder wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer würde die Freilegung des Grund-/Flurstücks Nr. 98 und dadurch die Herbeiführung einer rentierlichen Nutzung des Bodens vorbereiten. Die Grund-/Flurstücke Nr. 98 und Nr. 98/1 sind jedoch als sogenannter "Prüffall" in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragen.

Im Falle einer Veränderung am Objekt, zu der auch eine Freilegung bzw. ein Abriss gehört, erfolgt eine eingehende Prüfung der Denkmaleigenschaft mit endgültiger Feststellung oder Ausschluss derselben. Der Ausgang einer solchen Prüfung ist offen.

Im vorliegenden Fall wird deshalb auf die Durchführung eines Liquidationswertverfahrens (Verfahren bei sofortiger Freilegungsmöglichkeit) verzichtet und stattdessen das Wohngebäude mit einem Gebäudesachwert von 1,00 Euro (Erinnerungswert) bewertet.

Die fünf landwirtschaftlichen Wirtschafts-/Nebengebäude werden aufgrund ihres Alters (vollständig abgeschrieben) und ihres baulichen Zustandes ebenfalls mit jeweils 1,00 Euro Gebäudesachwert (Erinnerungswert) bewertet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Waldbrunn (ca. 4.800 Einwohner) Ortsteil Waldkatzenbach (ca. 1.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg ca.43 km, Heilbronn ca. 51 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 105 km <u>Bundesstraßen</u> B 37 ca. 11 km (Eberbach/Neckargerach) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (AS Sinsheim) ca. 38 km A 5/A 656 (Kreuz Heidelberg) ca. 45 km <u>Bahnhof:</u> Eberbach ca. 12 km <u>Flughafen:</u> Mannheim ca. 55 km, Frankfurt ca. 100 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage von Waldkatzenbach mittlere bis gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet Die Entfernung zum Ortszentrum Waldbrunn beträgt ca. 2 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m (Flurstück Nr. 98), ca. 15 m (Flurstück Nr. 98/1) <u>mittlere Tiefe (max. Ost/West-Ausdehnung):</u> ca. 68 m (Flurstück Nr. 98), ca. 5 m (Flurstück Nr. 98/1) <u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück Nr. 98 – 4.176 m ² , Flurstück Nr. 98/1 – 56 m ² Flurstück Nr. 1025 – 159 m ² , Flurstück Nr. 1027 – 4.323 m ² <u>Bemerkungen:</u> Flurstück Nr. 98 / Nr. 1027 – unregelmäßige Grundstücksform Flurstück Nr. 98/1 – trapezförmige Grundstücksform Flurstück Nr. 1025 – rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkmöglichkeiten eingeschränkt vorhanden

Anmerkung:

Die Zuwegung zum Flurstück Nr. 98 erfolgt über die fremden Nachbargrundstücke, Flurstück Nr. 102 bzw. die Flurstücke Nr. 96 und Nr. 97 (siehe Liegenschaftskarte im Anhang).

Eine grundbuchliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit (Fahrrecht als Teil eines Wegerechts) ist bisher nicht erfolgt.

Eine direkte Zuwegung zum Flurstück Nr. 98 von der Straße (Zum Katzenstein) wäre möglich, ist jedoch bisher baulich nicht erfolgt.

Die an die Straße „Zum Katzenstein“ angrenzende Teilfläche des Flurstücks Nr. 98 wird als Rasen-/Grünfläche genutzt (siehe Foto im Anhang).

Eine Berücksichtigung dieses Umstandes als Wertminderung (fehlende direkte Zuwegung) erfolgt im Rahmen der Betrachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss (betrifft ausschließlich das Flurstück Nr. 98)
---	---

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
--	------------------------------------

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
---	--

Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Neckar-Odenwald-Kreises vom 20.01.2025 besteht kein Altlastenverdacht für die zu bewertenden Grund-/Flurstücke. Bei der Ortsbeurteilung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
------------	--

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 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 22.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Waldkatzenbach folgende Eintragung:
---------------------------------------	---

- Zwangsversteigerungsvermerk für die Flurstücke Nr. 8, Nr. 28, Nr. 32 und Nr. 33

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Waldbrunn vom 21.01.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine belastenden oder begünstigenden Eintragungen für die zu bewertenden Grund-/Flurstücke.

Denkmalschutz: Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Waldbrunn vom 21.01.2025 sind die Bewertungsobjekte Flurstück Nr. 98 und Nr. 98/1 als „Prüfball“ in die Liste der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg eingetragen.

„Prüfball“ bedeutet, dass die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden kann. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich der Flurstücke Nr. 98 und Nr. 1025 ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der Bereich des Flurstücks Nr. 98/1 ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Bereich des Flurstücks Nr. 1027 ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Flurstück Nr. 98/1 liegt komplett und Flurstück Nr. 98 in Teilbereichen (siehe Abgrenzungsplan im Anhang) im Geltungsbereich des seit 17.02.1978 rechtswirksamen Bebauungsplans „Bräunlesrot“ mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
 II = 2 Vollgeschosse (max.)
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
 GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)
 o = offene Bauweise
 Einzel-/Doppelhausbebauung zulässig

Bodenordnungsverfahren: Die zu bewertenden Grund-/Flurstücke sind zum Wertermittlungstichtag gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Waldbrunn vom 21.01.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegen auch nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakte ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der zu bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flurstücke Nr. 98 und Nr. 98/1:
baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Flurstücke Nr. 1025 und Nr. 1027:
landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für das Flurstück Nr. 98 sind der Kanal und Wasserversorgungsbeitrag gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Waldbrunn von 23.01.2025 bereits in ganz frühen Jahren erhoben und bezahlt worden.

Für die Flurstücke Nr. 98/1 und Nr. 1025 wurden bislang noch keine Beiträge im Sinne des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben. Die Beitragspflichten entstehen jeweils erst mit dem tatsächlichen Anschluss an die gemeindliche Einrichtung, sofern die Grund-/Flurstücke überhaupt bebaubar sind.

2.7 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 der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grund-/Flurstück Nr. 98 ist mit einem Wohngebäude und landwirtschaftlichen Neben-/Wirtschaftsgebäuden (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen) bebaut.

Die Grund-/Flurstücke Nr. 98/1, Nr. 1025 und Nr. 1027 sind unbebaut.

Die zu bewertenden Grund-/Flurstücke Nr. 98 (ohne Wohngebäude), Nr. 98/1, Nr. 1025 und Nr. 1027 sind seit 01.01.2014 an ein Mitglied der Erben-/Eigentümergeinschaft zu einer jährlichen Pacht von 2.000 Euro (seit 2016) verpachtet.

Das Wohngebäude auf Flurstück Nr. 98 ist zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt bzw. ungenutzt.

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. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechendem Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohngebäude (Flurstück Nr. 98)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1881
Modernisierung:	Dacheindeckung und Regenrinnen 2013 erneuert sonst keine weiteren Modernisierungen feststellbar
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 270 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 610 m ² .

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Sandsteinmauerwerk, Rauputz, tlw. Holzverschindelung, tlw. Verkleidung mit Faserzementplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

6 Zimmer, Küche, Flur

Obergeschoss:

6 Zimmer, Bad, WC, Flur

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, Speicherraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau (Mauerwerk/Fachwerk)
Fundamente:	vermutlich Sandstein
Keller:	Sandsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung Keller teilweise als Gewölbekeller
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschosdecken:	Holzbalkendecken mit Lehmfüllung
Treppen:	<u>Eingangs-/Außentreppe:</u> Sandstein-Doppeltreppe mit Metallgeländer <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach ohne Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Ziegeleindeckung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert Zuführung der Freileitung über Dachständer
Heizung:	Einzelofenheizung (Holz)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro) in der Küche Kessel mit Holzfeuerung im Bad

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Holzdielen/Parkett, tlw. Fliesen Keller mit Sandsteinplatten
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit einfachen Tapeten bzw. Raufaser, tlw. nur Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	tlw. Raufaser, tlw. Holzdecken, tlw. kein Deckenbelag
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz in Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation <u>Bad:</u> Badewanne, Waschbecken einfache, überalterte Ausstattung und Qualität <u>WC:</u> Stand-WC mit hohem Spülkasten einfache, überalterte Ausstattung und Qualität Zimmer tlw. mit separatem Waschbecken
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

- verbrauchte/beschädigte Decken-/Wandbeläge
- verbrauchte/beschädigte Bodenbeläge
- Rissbildungen an Decken und Wänden
- Deckenbereiche beschädigt, tlw. durchgebrochen und nicht begehbar
- überalterte Sanitärausstattung
- überalterte Leitungssysteme
- überalterte Haus- und Heizungstechnik
- partielle Feuchtigkeitsschäden
- Fenster überwiegend beschädigt, undicht bzw. zerstört
- Geschosstreppen beschädigt
- rechter Gebäudeteil durch Deckenüberlastung abgesenkt und nicht begehbar/verkehrssicher
- Außenfassade tlw. beschädigt und verschmutzt
- tlw. ungepflegte Außenanlage

Die Aufzählung beinhaltet die bei der Ortsbesichtigung offensichtlich erkennbaren Bauschäden-/mängel und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

wirtschaftliche Wertminderungen:

„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist sehr schlecht.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungs-/Instandhaltungstau.

Das Gebäude ist unbewohnbar und teilweise nicht mehr verkehrssicher.

3.3 Nebengebäude

5 massive Neben-/Wirtschaftsgebäude
(2 x Scheune, 1 x Rinderstall, 1 x Maschinenhalle, 1 x Kleinschuppen)

Die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Baujahre (jüngste Gebäude aus den 1950er und 1980er Jahren) und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 30 bis 40 Jahren als wirtschaftlich abgeschrieben zu betrachten.

Ein Nebengebäude ist dem äußeren Anschein nach strukturell einsturzgefährdet und nicht mehr verkehrssicher.

Die Nebengebäude werden jeweils mit einem Gebäudesachwert von 1,00 Euro (Erinnerungswert) angesetzt.

Auf eine detaillierte Gebäudebeschreibung der Neben-/Wirtschaftsgebäude wird verzichtet.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, tlw. Einfriedung mit Maschendrahtzaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Neben-/Wirtschaftsgebäuden bebaute Grundstück sowie von drei unbebauten Grundstücken in 69429 Waldbrunn, Steige 3, Zum Katzenstein und Steige, zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Waldkatzenbach	169	32	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldkatzenbach		98	4.176 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Waldkatzenbach	169	33	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldkatzenbach		98/1	56 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Waldkatzenbach	169	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldkatzenbach		1025	159 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Waldkatzenbach	169	28	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldkatzenbach		1027	4.323 m ²

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um selbstständig veräußerbare Grund-/Flurstücke. Für jedes Grund-/Flurstück wird deshalb nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

4.2 Wertermittlung für das bebaute Grundstück A – Flurstück Nr. 98

4.2.1 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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.

Bei der Sachwertermittlung 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	4.176 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	75,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.04.2025	× 1,14	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	85,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	4.176	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,50 €/m²
Fläche		×	4.176 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	357.048,00 € <u>rd. 357.000,00 €</u>

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	09.04.2025	280,30
BRW-Stichtag	01.01.2023	246,90

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,14**

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 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).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 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 wirtschaftsstarke 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.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude mit landw. Wirtschafts-/Nebengebäuden
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pauschale Wertschätzung (siehe Erläuterung auf S. 6)
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	
Baupreisindex (BPI) 09.04.2025 (2010 = 100)	x	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	
Regionalfaktor	x	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	
Alterswertminderung		
• Modell		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		
• Restnutzungsdauer (RND)		
• prozentual		
• Faktor	x	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		6,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.006,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	357.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	358.006,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	358.006,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.781,00 €
Sachwert	=	344.225,00 €
	rd.	340.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss hat für „faktische Abrissobjekte“ keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Im vorliegenden Fall wird deshalb ein Sachwertfaktor von 1,00 angewendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind durch die Verwendung eines Sachwertfaktors von 1,00 ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-13.781,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Erschließung/Zuwegung -10.000,00 € • ausstehender Kläranlagenbeitrag -3.781,00 € 	
Summe	-13.781,00 €

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Waldbrunn vom 23.01.2025 ist der Klärbeitrag aufgrund der Anschlussmöglichkeit nach dem Bau der KLA Waldkatzenbach erhoben, jedoch landwirtschaftlich zinslos gestundet. Nach Wegfall der Stundungsvoraussetzungen werden hier in Zukunft noch 3.781 € fällig.

4.2.5 Wert des bebauten Grundstücks A – Flurstück Nr. 98

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **340.000,00 €** ermittelt.

4.2.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und landw. Wirtschafts-/Nebengebäuden bebaute Grundstück in 69429 Waldbrunn, Steige 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Waldkatzenbach	169	32
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldkatzenbach		98

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

340.000 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das unbebaute Grundstück B – Flurstück Nr. 98/1

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	56 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	75,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.04.2025	× 1,14	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	85,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	56	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,50 €/m ²
Zu-/Abschläge zum objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert		-	76,95 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,55 €/m²
Fläche		×	56 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	478,80 €
		rd.	500,00 €

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors: Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	09.04.2025	280,30
BRW-Stichtag	01.01.2023	246,90

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = 1,14

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
prozentuale Schätzung: -90,00 %	-76,95 €
Summe	-76,95 €

Aufgrund der relativ kleinen und hängigen Fläche von 56 m² ("Handtuchgrundstück") ist davon auszugehen, dass das Grund-/Flurstück Nr. 98/1 nicht sinnvoll bebaut oder genutzt werden kann. Es erfolgt deshalb ein Wertansatz, analog zu Verkehrsflächen, von 10% des Bodenrichtwertes.

4.3.4 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 69429 Waldbrunn, Zum Katzenstein

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Waldkatzenbach	169	33
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldkatzenbach		98/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

500 €

in Worten: fünfhundert Euro

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das unbebaute Grundstück C – Flurstück Nr. 1025

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **9,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Grundstücksfläche (f)	=	159 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	9,50 €/m²	
---	---	-----------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	9,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	159	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	sonstige Flächen	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	9,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	9,50 €/m²
Fläche		×	159 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.510,50 €
		rd.	<u>1.500,00 €</u>

4.4.3 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 69429 Waldbrunn, Steige

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Waldkatzenbach	169	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldkatzenbach		1025

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

1.500 €

in Worten: eintausendfünfhundert Euro

geschätzt.

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

4.5 Wertermittlung für das unbebaute Grundstück D – Flurstück Nr. 1027

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **9,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Grundstücksfläche (f)	=	4.323 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	9,50 €/m²
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	9,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.323	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	sonstige Flächen	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	9,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	9,50 €/m²
Fläche		×	4.323 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	41.068,50 €
			rd. 40.000,00 €

4.5.3 Verkehrswert

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **40.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 69429 Waldbrunn, Steige

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Waldkatzenbach	169	28
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldkatzenbach		1027

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

40.000 €

in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 16.06.2025

Claus-Dieter Meinzer



4.6 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 sind 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.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan "Bräunlesrot"
- Anlage 05: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Quelle: Geodatenshop des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung BW
rote Pfeile = derzeitige Zufahrtsmöglichkeiten zu Flst. 98 (siehe Pkt. 2.3 Erschließung)

Anlage 4: Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan "Bräunlesrot"

Seite 1 von 1

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

Quelle: Gemeinde Waldbrunn

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Wohngebäude mit Ansicht von Nordwesten



Bild 2: Wohngebäude mit Ansicht von Süden

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 3: Wohngebäude mit Ansicht von Nordosten



Bild 4: Flurbereich im Erdgeschoss mit Treppe zum Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 13

Bild 5: Küchenbereich im Erdgeschoss



Bild 6: Beschädigtes Fenster im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 7: Durchgebrochene Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss



Bild 8: Badezimmer im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 9: Beschädigter Bodenbelag im Obergeschoss



Bild 10: Elektrik im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 11: Beschädigte Decke im Obergeschoss



Bild 12: Zimmer im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 13: Dachstuhl



Bild 14: Gewölbekeller

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 15: Neben-/Wirtschaftsgebäude Rinderstall



Bild 16: Neben-/Wirtschaftsgebäude Scheune 1

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 17: Neben-/Wirtschaftsgebäude Scheune 2 (einsturzgefährdet)



Bild 18: Neben-/Wirtschaftsgebäude Maschinenhalle

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 19: Blick auf Flurstück Nr. 1025



Bild 20: Blick auf Flurstück Nr. 1027

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 21: Flurstück Nr.98/1 an der Straße "Zum Katzenstein"
Foto: Google Street View



Bild 22: Mögliche Erschließung des Flurstücks Nr. 98 von der Straße "Zum Katzenstein"
Foto: Google Street View

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 23: Derzeitige Zufahrt über Flurstück Nr. 102 (Fremdgrundstück) zum Flurstück Nr. 98



Bild 24: Derzeitige Zufahrt über Flurstück Nr. 97 (Fremdgrundstück) zum Flurstück Nr. 98

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 13

Bild 25: Freiherr-von-Drais-Str. (Ortsdurchgangsstraße) mit Blick nach Norden

Bild 26: Freiherr-von-Drais-Str. (Ortsdurchgangsstraße) mit Blick nach Süden