

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 im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit aktuellen Fassung.



Gutachten über den Verkehrswert eines mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks, Flurstück-Nr.: 2250/1 der Gemarkung Dallau.

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

Verkehrswert rd.

325.000 €

Beraten und beschlossen in der Sitzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis am 22.04.2024

Das Gutachten umfasst 41 Seiten ergänzend mit einem Grundbuchauszug als Anlage.
Das Gutachten wurde in zwei Fertigungen erstellt, davon eine für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

2 von 41

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungstichtag	16.11.2023
Baujahr des Gebäudes / Erweiterung	1954/1984
Grundstücksgröße	1506 m ²
Bodenwert insg.	113.232 €
Sachwertfaktor	1,00
Liegenschaftszinssatz	2,30 %
Wertrelevante Bruttogrundfläche (Wohngebäude) rd.	581 m ²
Wertrelevante Bruttogrundfläche (Garage am Wohngebäude) rd.	45 m ²
Wertrelevante Bruttogrundfläche (Garage, freistehend) rd.	91 m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.800 €
Verkehrswert rd.	325.000 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

3 von 41

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2 Bewertungsstatus	4
1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.4 Angaben zum Auftrag und den Unterlagen	4
1.5 Vorliegende Unterlagen	5
2.0 Grundstücks- und Lagebeschreibung	6
2.1 Großräumige Lage	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Öffentlich-rechtliche Situation - Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4 Bauplanungsrecht	8
2.5 Bauordnungsrecht	8
2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3.0 Wesentliche Grundbuchinhalte.....	9
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	9
4.0 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen.....	10
4.1 Voraussetzungen	10
4.2 Gebäudedaten	10
4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.4 Gebäudekonstruktion	11
4.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.6 Raumausstattung und Ausbauzustand	11
4.7 Gebäudezustand	12
4.8 Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale unter Bezug auf § 8 ImmoWertV	14
4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	15
4.10 Ermittlung der Restnutzungsdauer	17
5.0 Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2 Erläuterung zur Bodenwertermittlung	21
5.3 Bodenwertermittlung	21
5.4 Ergebnis der Bodenwertermittlung.....	22
5.5 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	24
5.6 Ertragswertermittlung	25
5.7 Wohnlich nutzbare Flächen	25
5.8 Ermittlung des Rohertrages und den Bewirtschaftungskosten nach §§ 31 ff. ImmoWertV.....	26
5.9 Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV.....	27
5.10 Kapitalisierung und Abzinsung.....	27
5.11 Ertragswertberechnung nach §§ 27 ff. ImmoWertV	28
5.12 Sachwertermittlung	29
5.13 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	29
5.14 Sachwertberechnung nach §§ 35 – 39 ImmoWertV.....	29
5.15 Sachwertberechnung	32
5.16 Ableitung des Verkehrswerts.....	33
6.0 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung / Gebäudeenergiegesetz	34
7.0 Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen	36
8.0 Anlagen	37
8.1 Fotodokumentation	37
8.2 Bauzeichnungen vom Gebäude / Grundbuchauszug.....	40

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

4 von 41

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

Grundstück: Grundbuch von Dallau, Nr. 1321, Flurstücksnummer: 2250/1, Gemeinde Elztal, Amtsgericht Tauberbischofsheim.

1.2 Bewertungsstatus

Ist-Zustand zum Stichtag der Wertermittlung

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Mosbach, Vollstreckungsgericht, Hauptstr. 110, 74821 Mosbach

Eigentümer:

in Erbengemeinschaft

1.4 Angaben zum Auftrag und den Unterlagen

Zweck der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Eigentümergemeinschaft.

Besichtigungstermin: 16.11.2023

Teilnehmer: Hr. Hr. Hr.

Wertermittlungstichtag: 16.11.2023

Qualitätsstichtag: 16.11.2023

Bewertungsobjekt: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, mit Baujahr von 1954, mit einem Anbau von 1984 sowie einer angebauten Garage. Das Grundstück wird von zwei Straßen erschlossen: „Untere Augartenstraße und Obere Augartenstraße“. Im Bereich der Oberen Augartenstraße ist das Grundstück mit einer unterkellerten Doppelgarage bebaut.

Verwendung Gutachten: Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Gutachten vorgenannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachtens für andere Verwendungen einschränken. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte, außerhalb des Zweckes des Gutachtens, ist nicht gestattet.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

1.5 Vorliegende Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Objektangaben zum Antrag auf Gutachtenerstellung.

Vom Gutachterausschuss wurden folgende Auskünfte und Unterlagen recherchiert:

- Auskünfte aus der Bauakte
- Grundbucheinsichtnahme
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
- Auskünfte zum Grundstückszustand bei der zuständigen Kommune

Anmerkung:

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht bzw. zum Wertermittlungstichtag.

Nach Rücksprache vom April 2024 mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachdienst 2.14 – Umwelt-Technik und Naturschutz / Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde können sich für das Grundstück geringere Anforderungen hinsichtlich der historischen Erkundung zu umweltrelevanten Stoffen zum Bewertungsgrundstück ergeben. Entsprechende Berücksichtigung und Anpassung erfolgt innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Nr. 4.9), abweichend zum erstatteten Gutachten vom 15.12.2023.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

6 von 41

2.0 Grundstücks- und Lagebeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Ort und Einwohnerzahl: Elztal | 5.856 Einwohner
(inkl. Ortsteile, Quelle: Statistisches Landesamt BW, Stand: 30.06.2023)

Die Gemeinde Elztal besteht aus den Ortsteilen Auerbach, Dallau, Muckental, Neckarburken und Rittersbach. Die Gemeinde ist etwa 36 km von Heilbronn und rd. 10 km von Mosbach entfernt. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Gemarkungsfläche von 4.663 ha. Elztal verfügt über mehrere Grundschulen in den einzelnen Ortsteilen. Die Gemeinde Elztal ist über die Bundesstraßen 27 und 292 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Ortsteile Neckarburken, Dallau und Auerbach liegen an der S-Bahnlinie Rhein-Neckar in Richtung Osterburken und Heidelberg. Die Autobahn 6 ist über den Anschluss Neckarsulm mit rd. 30 km Entfernung erreichbar sowie die A 81 über die Anschlussstelle Osterburken mit rd. 28 km

Kleinräumige Lage

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Dallau. Die umliegende Bebauung ist vorwiegend durch Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden.

Umwelteinflüsse

Erhebliche Immissionen oder Emissionen wurden nicht festgestellt.

Beurteilung

Die Grundstücksbeurteilung für die Nutzungsart Wohnen erfolgt in drei Kategorien: gute Lage, mittlere Lage, einfache Lage. Das Bewertungsgrundstück wird insgesamt auf Grundlage der erhobenen Lagemerkmale der guten Lage zugeordnet. Als Geschäftslage ist das Grundstück gegenwärtig nur bedingt geeignet.

2.2 Erschließung

Erschließungskosten

Das zu bewertende Grundstück liegt zwischen den Erschließungsanlagen „Untere Augartenstraße und Obere Augartenstraße“ und wird von diesen direkt erschlossen. Nach Auskunft der Gemeinde Elztal sind keine Erschließungsbeiträge nach dem derzeitigen Rechtsstand zu entrichten.

Straßenart: Straßen mit wenig Verkehr

Straßenausbau: Asphaltdeckschicht

Gemeinsamer Gutachterausschuss

Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

7 von 41

Anschlüsse:	Stromanschluss (Versorgung über Dachständer), Wasseranschluss aus öffentlicher Versorgung, Abwasseranschluss- sowie Telefonanschlussleitung.
Grenzverhältnisse:	Das Grundstück ist vermessen, die Grenzen erscheinen geordnet. Die Einfriedung besteht aus einem Drahtgeflechtzaun. Entlang der Unteren Augartenstraße wurden Stützmauern aus Beton und Natursteinmauerwerk errichtet.
Baugrund:	Es wird normal, tragfähiger Baugrund unterstellt. Eine Baugrunderkundung ist nicht Bestandteil dieser Ermittlung und liegt nicht im üblichen Umfang einer Verkehrswertermittlung.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation - Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen (lt. Auskunft bei der Gemeinde Elztal).
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nicht in der Landesdenkmalliste von Baden-Württemberg aufgeführt.
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen/ Bodenordnung:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Alllasten:

Die Definition „Alllasten“ umfasst stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, d. h. Altablagerungen. Weiterhin Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf welchen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Ausgenommen sind Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf, sogenannte Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Vom Auftraggeber sind keine Untersuchungen des Baugrundes im Hinblick auf Bodenverunreinigungen vorgenommen worden. Diesbezügliche Untersuchungen gehören nicht zum Fachgebiet des Gutachterausschusses und müssen außerhalb dieses Wertermittlungsgutachtens berücksichtigt werden. Aufgrund von historisch branchenspezifischen Tätigkeiten eines Elektrofach-/Installationsgeschäft auf dem Bewertungsgrundstück ergeben sich Verdachtsmomente für dieses Grundstück. Verdachtsflächen sind Grundstücke oder Anlagen, bei denen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderungen besteht. (Dokumentation im Bodenschutzkataster).

Das Grundstück ist innerhalb des Bodenschutzkatasters der „Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde“ des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis unter der Flächennummer: AS 933 geführt. Das Grundstück wird unter Handlungsbedarf als „B“ (Belassen, nur abfallrechtlich relevant) festgelegt. Nach der vorliegenden Auskunft vom 26.03.2024 besteht für die Fläche aus Sicht der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde aktuell kein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf. Für die zuständige Behörde wird jeder Verdachtsfall als Einzelfall betrachtet und ggf. beurteilt. Dies betrifft sowohl den Wissensstand wie auch die von einem Grundstück ausgehenden Risiken. Dementsprechend kann grundsätzlich bei geplanten oder erforderlichen Untergründeingriffen bzw. Tiefbaumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, dass abfallrechtlich relevante Aushubmaterialien anfallen, welche einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen sind.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

8 von 41

Nach Erkenntnissen beim Ortstermin sind dem Miteigentümer, keine Auflagen oder Bodenverunreinigungen bekannt. Weitergehende Erkenntnisse zum Bodenzustand sind nur über technische Erkundungsmaßnahmen innerhalb der Gefahrverdachtsflächen möglich. Eine Prüfung ist nicht Auftrag dieses Gutachtens und liegt nicht im Ermessen des Gutachterausschusses. Eigene orientierende Untersuchungen sind mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen, um kostenträchtige und zeitverzögernde Nachuntersuchungen möglichst zu vermeiden.

Bei einer Grundstücksveräußerung wird eine eingehende Bodenuntersuchung des Grundstücks empfohlen, um eventuell vorhandene Verunreinigungen sowie ggf. deren monetäre oder baurechtliche Auswirkungen festzustellen. Erweist sich ein Grundstück als altlastenbehaftet, kann nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Verursacher, der Eigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück d. h. der Mieter oder Pächter als Zustandsstörer oder der Verursacher als Handlungsstörer von der zuständigen Behörde zur Gefahrenabwehr herangezogen werden (§ 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz). Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung z. B. im Altlastenkataster der Kommune bzw. der zuständigen Behörde mit einer Wertminderung reagieren (Punkt 4.1 WertR 06 und Vgl. TU-Berlin, 2015 - Dissertation M. Morgenstern, Analyse der Einflüsse auf den merkantilen Minderwert von nutzungsbezogen saniertem Gewerbebauland auf der Basis einer empirischen Studie).

Dementsprechend wird im Rahmen der Wertermittlung das Risiko von umweltrelevanten Stoffen im Untergrund des Grundstücks mit einem Wertansatz im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sh. Nr. 4.9) pauschal überschlägig berücksichtigt. Hierbei orientiert sich die Wertminderung am Aufwand für eine abfallrechtliche Voruntersuchung für das Bewertungsgrundstück. Sollten darüberhinausgehende Gefährdungen durch Altlasten im Rahmen der Bodenuntersuchung festgestellt werden, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.4 Bauplanungsrecht

Baurecht

Das Grundstück liegt im beplanten Innenbereich. Es liegt ein Bebauungsplan der Gemeinde Elztal „Auäcker“ vor, rechtskräftig seit dem 29.08.1962. Dieser setzt für das Quartier die Bebauungsvorschriften fest. Es werden u. a. Satteldächer mit einer Neigung von 40 – 50 Grad und Baufluchten festgesetzt. Dementsprechend richtet sich die zulässige Bebauung nach § 30 Baugesetzbuch, hilfsweise nach § 34 Baugesetzbuch.

2.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei der Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die grundlegenden Informationen zum privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Zustand des Grundstücks wurden teilweise fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

9 von 41

3.0 Wesentliche Grundbuchinhalte

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Das elektronisch geführte Grundbuch wurde für die Wertermittlung eingesehen, es sind die nachfolgend aufgeführten Eintragungen in Abteilung II enthalten. Der Grundbuchauszug ist als Anlage beigefügt.

Abteilung II: Lfd.-Nr. 1: Wasserleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Elztal.

Lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Zu Abteilung II: Die Eintragung, lfd.-Nr. 1 wird in der Wertermittlung berücksichtigt – siehe Nr. 4.9 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Lfd.-Nr. 3: Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts ist vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr auszugehen. Dementsprechend wird der Eintragung innerhalb der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige, nicht eingetragene Lasten und ggf. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers sowie der Gemeinde Elztal nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

10 von 41

4.0 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

4.1 Voraussetzungen

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der Ortsbesichtigung sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung relevant ist. Die Beschreibung der Ausführungen und Ausstattungen werden auf die wesentlichen bzw. offensichtlichen und vorherrschenden Merkmale beschränkt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben der vorliegenden Unterlagen und Hinweisen der Auftraggeber. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurden auftragsgemäß nicht überprüft und sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Die reguläre Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen wird im Gutachten unterstellt. Baumängel und Bauschäden konnten nur soweit festgestellt werden, wie diese im Ortstermin sichtbar waren. Weiterhin wurden Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über die Verwendung gesundheitsschädigender Baumaterialien nicht durchgeführt. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.2 Gebäudedaten

Hauptgebäude/Wohngebäude

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit angebauter Garage. Das Wohngebäude umfasst ein offenes Treppenhaus, welches in den Grundriss des Hauptwohnbereichs im Erdgeschoss integriert wurde. Demnach wären bauliche Maßnahmen für die räumliche Trennung und die Bildung von einzelnen Wohneinheiten erforderlich. Dies ist sicherlich möglich, jedoch zum Ortstermin bzw. zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.
Baujahr:	1954 (Wohnhaus), 1984 (Anbau und Erweiterung)
Energieeffizienz:	Der bei einer Veräußerung oder Vermietung notwendige Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des ersichtlichen Zustands durchgeführt.
Fassade:	Oberputz, gestrichen. Natursteinmauerwerk im Kellergeschoss abgesetzt

4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Das Kellergeschoss beinhaltet zwei Lagerräume, einen Heizraum mit Waschküche, Tankraum sowie eine Garage.
Erdgeschoss:	Das Erdgeschoss umfasst ein Wohn- und Esszimmer, Vorratsraum, WC, ein Büro sowie eine Küche. Der Anbau beinhaltet einen Abstell- und Geräteraum.
Obergeschoss:	Das Obergeschoss beinhaltet vier Wohnräume und eine Küche sowie ein Badezimmer.
Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus zugänglich und größtenteils wohnwirtschaftlich ausgebaut. Im Bereich des Anbaus ist die lichte Raumhöhe < 2,20 m und im Ergebnis somit kein Aufenthaltsraum gemäß § 34 Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

4.4 Gebäudekonstruktion

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Baubeschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die Angaben beruhen auf den Erkenntnissen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den vorliegenden Planunterlagen und unter Berücksichtigung des wahrscheinlichen Baujahres. Es wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Ausführung der nicht sichtbaren Teile erheblich abweichen kann.

Konstruktion

Kellersohle:	Streifenfundamente mit aufgelegter Stahlbetonplatte (lt. Bauzeichnung).
Kellerwände:	Ortbeton / Mauerwerk.
Kellerdecke:	soweit ersichtlich Hohlkörperdecke.
Geschosswände:	vermutlich Mauerwerk.
Geschossdecken:	vermutlich Hohlkörperdecken.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Betonziegelbedachung.
Dachentwässerung:	Verzinkte Stahlblechleitung.

4.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallationen:	Die Elektrische Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist erneuerungsbedürftig. Ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe sind vorhanden, Drehsicherungen im Stromverteiler.
Heizung:	Festbrennstoffkessel mit Holzvergaser.
Warmwasserversorgung:	strombetriebener Warmwasserspeicher.
Entsorgung:	Über öffentlichen Straßenkanal.
Lüftung:	Keine Lüftungsanlage, herkömmliche Fensterlüftung.
Haustüre:	Holzhaustür reparaturbedürftig.

4.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Feinsteinzeugfliesen, textile Bodenbeläge, Laminat.
Wandbekleidungen:	Oberputz, gestrichen. Tapetenbelag, teilweise gestrichen.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

12 von 41

Fenster:	Die Fenster bestehen überwiegend aus Isolierverglasten Holzrahmenfenstern. Teilweise wurden Fenster erneuert mittels 2-fach isolierverglasung und teilweise Wärmeschutzverglasung als Kunststofffenster (Glasstempel von 2012 u. a.).
Innentüren:	Holzwerkstofftüren.
Sanitärinstallationen:	Wasserleitung in verzinkter Stahlleitung. Badausstattung überwiegend in einfacher Ausführung.
Küchenausstattung:	Wird nicht in der Wertermittlung berücksichtigt.

4.7 Gebäudezustand

Belichtung und Besonnung	Die Belichtung und Besonnung ist als gut einzustufen.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist baualtersbedingt nicht ideal, wirkt sich jedoch aufgrund der relativ großen Grundflächen nicht wesentlich aus.
Bauschäden/Baumängel:	Es bestehen baualtersbedingt kleine und mittlere Bauschäden und Mängel. Diese werden innerhalb der Alterswertminderung sowie der Bewirtschaftungskosten zum Ansatz gebracht. Weiterhin erfolgt eine pauschale Wertminderung für den Nässeeintrag innerhalb der Garage.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude wurde seinerzeit nach zeitgemäßen, bautechnischen Gesichtspunkten in ausreichender Qualität und Ausstattung konzipiert und erstellt. Es besteht ein Nässeschaden innerhalb der Garage (sh. Nr. 4.9). Die nach dem Gebäudeenergiesetz erforderlichen energetischen Maßnahmen werden von dem Gebäude in seinem derzeitigen Zustand nicht vollständig erfüllt. Die ersichtlichen wärmeführenden Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sind teilweise ungedämmt. Das Gebäude enthält nicht modernisierte Installationen und teilweise Konstruktionen die entsprechend der Baualtersklasse erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig sind und teilweise Schadstoffe beinhalten. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Zustands. Insgesamt erscheint die Bausubstanz nach dem äußeren Anschein in einem mittleren Zustand.

Außenanlagen

Eine großzügige Zufahrt mit Stützmauern und asphaltierter Hoffläche fassen das Wohngebäude von der „Unteren Augartenstraße“ kommend ein. Der Garten in Hanglage besteht vorwiegend aus Naturrasenflächen, Baumbestand und Ziersträuchern mit Treppwegen und Einfassungen aus Ortbeton. Es befindet sich ein massiv errichtetes Stallgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

13 von 41

<u>Garagengebäude, freistehend (Obere Augartenstraße 3)</u>	
Gebäudeart:	Das Garagengebäude wurde als Doppelgarage in massiver Bauweise errichtet und ist unterkellert. Zwischendecke als Hohlkörperdecke mit Betonfertigbalken ausgeführt. Satteldach mit Dachpfanneneindeckung. Rolltor, elektrisch betrieben. Holzrahmenfenster, Kraftstromanschluss, Lichtauslässe.
Baujahr:	1989
Außenansicht:	Mauerwerk, verputzt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Garagengebäude ist in zweckmäßiger Bauweise erstellt worden. Das Gebäude ist dem äußeren Anschein nach in einem üblichen, gebrauchsfähigen Zustand. Die Zufahrt zum unterkellerten Bereich ist beengt und nur eingeschränkt für Personenkraftwagen nutzbar. Die derzeitige Nutzung dort erfolgt als Lager- und Abstellraum. Angrenzend bietet das Grundstück ausreichend Fläche, um ein weiteres Gebäude erschlossen von der „Oberen Augartenstraße“ zu errichten. Die baurechtliche Zulässigkeit wäre über die Gemeinde Elztal bzw. über die zuständige Baurechtsbehörde zu klären. Wie unter 2.3 beschrieben wären notwendige Untergrundeingriffe bzw. Tiefbauarbeiten mit dem Fachdienst 2.14 – Umwelt-Technik und Naturschutz beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis zu klären.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

14 von 41

4.8 Definition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale unter Bezug auf § 8 ImmoWertV

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigen alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Dies betrifft insbesondere Abweichungen vom üblichen Bauzustand wie Schäden und Mängel oder Abweichungen im Rahmen von üblich erzielbaren Erträgen, sowie am Grundstück gebundene Rechte und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung

Baumängel sind Fehler am Bauwerk die eine Abweichung zwischen Soll- und Istzustand entstehen lassen bzw. die Gebrauchstauglichkeit einschränken. Dies kann durch eine mangelhafte Planung oder Ausführung oder durch den Einbau von mangelhaften Materialien sowie bei Nichteinhaltung der allgemeinen Regeln der Bautechnik entstehen.

Ein Bauschaden kann als Folge eines Baumangels, einer nicht vorgesehenen Einwirkung auf ein Bauteil oder durch Abnutzung sowie unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen entstehen.

Der Ansatz von wertrelevanten Abweichungen im Verkehrswertgutachten erfolgt mittels überschlägiger Schätzung und wird in der Regel mit marktgerechten Zu- oder Abschlägen in Ansatz gebracht. Ein Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe erfolgt nur bei unverzüglich zu beseitigenden Schäden. Hierbei können evtl. Vorteilsausgleichsbeträge zum Ansatz kommen.

Im Rahmen einer Wertermittlung können die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines üblichen Bauzustandes nur überschlägig geschätzt werden, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden und Mängel erforderlich.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

15 von 41

4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die wertmäßigen Auswirkungen von Baumängeln, Schäden und Unterhaltungsstau an den zu bewertenden Gebäuden werden grob überschlägig mittels Baukostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKl) sowie den Kostenkennwerten von Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel ermittelt. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann keine abschließende Beurteilung der Schäden erfolgen. Kleine bis mittlere Mängel und Schäden sind in der Alterswertminderung bzw. den Bewirtschaftungskosten enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen technischen Regeln des Bauhandwerks berücksichtigt wurden.

Die Besonderheiten sind innerhalb der Ermittlung zu berücksichtigen, da die Aufwendungen von einem Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind. Als Wertminderung werden die marktgerechten Beträge angesetzt, wie sie bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Dementsprechend erfolgen ggf. marktgerechte Zu- oder Abschläge gemäß § 8 Immobilienwertermittlungsverordnungen zur wertmäßigen Berücksichtigung von Schäden, Mängeln bzw. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungsaufwand.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 ImmoWertV erfolgt eine Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, die hier mit einem Wertabschlag für das Gebäude angesetzt wird. Die Maßnahmen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes erforderlich und von einem Käufer zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen.

Die Wertbeeinflussung durch die Eintragung im Bodenschutzkataster (Nr. 2.3) ist zu berücksichtigen. Außerdem erfolgt eine Berechnung zum in Abteilung II unter Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Rechts.

Berücksichtigung Wasserleitungsrecht				
<u>Unterstellte Fläche (Schutzstreifen)</u>				
Beanspruchte Fläche rd. 87 m ² zuzüglich Schutzbereich, geschätzt:				
25,00 m	x	4,00 m	=	100,00 m ²
Die belastete Fläche beträgt rd. der Gesamtgrundstücksfläche.				7 %
<u>Bodenwert der beanspruchten Fläche unbelastet:</u>				
100,00 m ²	x	80,00 €/m ²	=	rd. 8.000 €
Die Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Recht wegen Beeinträchtigung und Einschränkung der Nutzung wird auf Grundlage von Erfahrungswerten aus der Literatur geschätzt.				
8.000 €	x	0,60	=	rd. 4.800 €

Wirtschaftlicher Nachteil	
Unbelasteter Bodenwert (relativ)	80,00 €/m ²
Gesamtgrundstück, lt. Grundbuch	1506,00 m ²
Unbelasteter Bodenwert des Gesamtgrundstücks rd.	105.984,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil geschätzt rd.	4.800,00 €

(Vgl. Prof. Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8 Auflage)

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

16 von 41

Berücksichtigung des Marktrisikos (Verdachtsfläche) in Anlehnung an einen merkantilen Minderwert	
Voraussetzungen für einen merkantilen Minderwert	Einschätzung für das Bewertungsgrundstück
Geringe bis mittlere Nachfrage	Die Nachfrage für das Bewertungsgrundstück wird aufgrund der Belastung eingeschränkt, jedoch aufgrund der Grundstücksgröße mit dem vorhandenen Entwicklungspotential als mittel bis gut eingestuft.
Risikobehafteter Schaden	Das Risiko von umweltrelevanten Stoffen im Untergrund des Grundstücks und erheblichen Kosten für eine ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial kann nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sind orientierende Untersuchungen erforderlich, die ggf. weiteren Handlungsbedarf ergeben können.
Mangel / Schaden / Ereignis ist bekannt	Die Grundstücksbelastung ist im Rahmen einer Veräußerung dem Käufer verpflichtend mitzuteilen.
Mangel- oder Schadensbeseitigung liegt zum Wertermittlungstichtag weniger als fünf Jahre zurück	Die Schadensbeseitigungspflicht verjährt nicht und betrifft den Eigentümer sowie den Zustandsstörer sofern historisch ermittelbar.
Mangel / Schaden / Ereignis muss erheblich gewesen sein	Aufgrund des Verdachts ergibt sich ein erhebliches monetäres Risiko, welches nicht abschließend ohne weitere Untersuchungen und historische Erkundungen aufgeklärt werden kann.
Aufgrund der oben aufgeführten Einschätzungen für das Bewertungsgrundstück wird der merkantile Minderwert für das Objekt mit rd. 10.000 € zum Ansatz gebracht. In Anlehnung an den Aufwand für eine historische Erkundung (abfallrechtliche Voruntersuchung) mit Projektbetreuung mit einem Fachbüro (Ingenieurgeologen) für orientierende Untersuchungen von umweltrelevanten Stoffen inkl. marktgerechtem Aufschlag für die Verkaufsverhandlungen des Grundstücks (Einigung zwischen Käufer und Verkäufer).	

Zusammenfassung:

Aufstellung der objektspezifischen Besonderheiten	
Wertminderungen	
Der Wertminderungsabschlag erfolgt in Anlehnung an eine orientierende Untersuchung zur historischen Baugrunderkundung mit dem geschätzten finanziellen Aufwand (Eintrag ins Bodenschutzkataster) sowie der erforderlichen Einigung zwischen Verkäufer und Käufer	10.000,00 €
Wertminderungsabschlag aufgrund der Nässeinträge in der angebauten Garage, Instandsetzungsaufwand pauschal überschlägig rd.	18.000,00 €
Wertminderung Leitungsrecht zugunsten d. Gemeinde Elztal rd.	4.800,00 €
Gesamtsumme Wertminderungen	-32.800,00 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

17 von 41

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Gemäß dem Ableitungsmodell für die wertrelevanten Daten der Geschäftsstelle beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt bzw. für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser 80 Jahre und für Garagengebäude 60 Jahre.

4.10 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (Vgl. § 4 ff. ImmoWertV). Die Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit die Restnutzungsdauer mittels fiktivem Baujahr gemäß dem baulichen Zustand zu ermitteln und auf den Zeitraum der Sanierung abzustellen.

Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre des Wohngebäudes mit seinem Anbau erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer mittels fiktivem Baujahr, gemittelt über die Bruttogrundflächenanteile.

Fiktives Baujahr					
Fiktives Baujahr :	<u>Baujahr alt</u>	x	<u>BGF alt</u>	+	<u>Baujahr neu x BGF neu</u>
	BGF gesamt				
Fiktives Baujahr:	<u>Jahr 1954</u>	x	<u>432,00 m²</u>	+	<u>Jahr 1984 x 149,44 m²</u>
	581,44 m ²				
	= Jahr 1961,7				
Fiktives Baujahr rd. 1962					

Wohngebäude mit Anbau und Garage	
Fiktives Baujahr	1962
Wertermittlung:	2023
Baualter:	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

18 von 41

Garagegebäude, freistehend	
Baujahr:	1989
Wertermittlung:	2023
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Baualter:	34 Jahre
Restnutzungsdauer:	26 Jahre

Im Ertragswertverfahren erfolgt der Ansatz der Restnutzungsdauer mit einem gewogenen Anteilswert am jährlichen Rohertrag wie nachstehend aufgeführt.

Gebäudeteil	Anteil am Rohertrag %	RND, Jahren	RND, gewogen
Wohngebäude mit Garage	94,00	19	17,86 RND in Jahren
Garage, freistehend	5,43	26	1,41 RND in Jahren
Summe			19,27 RND in Jahren
Restnutzungsdauer (RND), gewogen rd.			19,00 RND in Jahren

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt.

Der Qualitätstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor. Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren sowie das Sachwertverfahren. Bei der Verfahrenswahl sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und sonstige Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten und deren Validität zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist innerhalb der §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum die bezüglich ihrer wertrelevanten Eigenschaften mit ausgewerteten Kauffällen aus der Kaufpreissammlung hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für das Verfahren ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen zur Verfügung stehen, die mit dem Bewertungsgrundstück sowie den wertbeeinflussenden Merkmalen weitgehend übereinstimmen oder mittels Umrechnungskoeffizienten vergleichbar gemacht werden können. Innerhalb der Bewertung der unbebauten Grundstücke wird der Verkehrswert aus den Ergebnissen des Vergleichswertverfahrens unter Beachtung von Rundungsaspekten abgeleitet.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Das Verfahren wird vornehmlich für gewerblich genutzte Grundstücke, bei welchen die Ertragserzielung im Vordergrund steht, angewendet. Das Verfahren kommt im Wesentlichen bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienhäusern sowie Geschäftsgrundstücken zur Anwendung. Weiterhin kann das Verfahren als begleitendes Verfahren zur Ergebnisprüfung eingesetzt werden. Der Ertragswert wird als Ergebnis von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Das Verfahren ist für Grundstücke geeignet, die vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt werden. Dies sind vorrangig Grundstücke die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Das Verfahren kann ebenfalls zur Ergebniskontrolle in anderweitig genutzten Grundstücken herangezogen werden. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ff.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

20 von 41

ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Herstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV bestimmt. Anschließend erfolgt die Alterswertminderung entsprechend dem baulichen Zustand der aufstehenden Bebauung.

Sachwertverfahren/Ertragswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert vergleichbarer Objekte vorwiegend mittels Sachwertverfahren ermittelt. Derartige Objekte werden im Allgemeinen nicht ertragsorientiert genutzt. Die Marktteilnehmer schätzen solche Objekte nach Baukosten oder Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen im Rahmen der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Aus dem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsfall wertbestimmenden Verfahrens, dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

Ergänzend wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, deren Ergebnis wird jedoch lediglich unterstützend für die Ermittlung herangezogen. Hierbei werden vorwiegend die Auswirkungen der erzielbaren Erträge beurteilt.

(Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt die Berechnung teilweise entgegen den Darstellungen mit ungerundeten Einzelwerten).

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

5.2 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertrags- und Sachwert der baulichen Anlagen in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff. ImmoWertV so zu ermitteln wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten sowie gegebenenfalls auf Basis eines Residualwertverfahrens.

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. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

5.3 Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegen geeignete Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf dieser Grundlage. Der Bodenrichtwert (BRW) in der Richtwertzone beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 – BRW: 80,00 €/m² (Bodenrichtwertinformationssystem-Baden-Württemberg, abrufbar unter: www.gutachterausschuesse-bw.de).

Grundstücke in dieser Richtwertzone weisen vorwiegend die nachfolgend aufgeführten Grundstücksmerkmale auf

Baufläche/Baugebiet:	Individueller Wohnungsbau
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungs-/abgabenbeitragsrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Richtwertfläche:	600 m ²

Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks

Baufläche/Baugebiet:	Individueller Wohnungsbau
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließungs-/abgabenbeitragsrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Fläche:	1.506 m ²

Der veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Grundstücksmarkt nicht wesentlich verändert. Es sind daher keine Anpassungen des Bodenrichtwerts aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

22 von 41

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist neben der Geschossflächenzahl im Bau-Planungsrecht eine wesentliche Kenngröße zur Festsetzung und Bestimmung der baulichen Nutzung von Grundstücken. Anhand einer überschlägigen Ermittlung wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes nachfolgend dargestellt. Im Ergebnis sollte eine weitere bauliche Wohnnutzung des Grundstücks im südöstlichen Bereich (Obere Augartenstraße), vorbehaltlich einer Baugenehmigungsprüfung durch die zuständige Baurechtsbehörde, möglich sein.

Überschlägige Ermittlung der vorhandenen und zulässigen Grundflächenzahl				
GRZ I	Vorhanden	Zulässig	GRZ, Ansatz	Grundstücksfläche
Wohnhaus	158 m ²	602 m ²	0,4	1.506 m ²

GRZ II	Vorhanden
Wohnhaus	158 m ²
Garage am Wohnhaus	45 m ²
Garage, freistehend	46 m ²
Summe	248 m ²

5.4 Ergebnis der Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert vgl. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand unter Bezugnahme auf ein definiertes Bodenrichtwertgrundstück. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre vgl. § 196 Abs.1 BauGB.

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gem. §§ 13 ff. der Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen, sofern sie sich nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, die von den Gutachterausschüssen in den Bodenrichtwertkarten veröffentlicht werden.

Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die wesentlichen Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinsichtlich Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, abgabenrechtlicher Zustand und der Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen vgl. §§ 13 -17 Immobilienwertermittlungsverordnung.

Erläuterung der Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert eines Grundstücks, kann neben dem Maß der baulichen Nutzung, ebenfalls durch die Grundstücksgröße beeinflusst werden. Bei übergroßen Grundstücken ergibt sich somit ein höherer absoluter Bodenwert. Dementsprechend kann es hierbei zu einer verringerten Anzahl an Marktteilnehmern führen, die einen entsprechenden Kaufpreis aufbringen können. Innerhalb der Bodenrichtwertzone werden die Kauffälle auf Grundlage des Richtwertgrundstücks von 600 m² ausgewertet. Das Bewertungsgrundstück liegt mit seiner im Grundbuch eingetragenen Größe über diesem Wert. Aufgrund dessen erfolgt auf die darüberhin-
ausgehende Fläche ein Wertabschlag. Dieser Abschlag wird nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

23 von 41

schusses unter Berücksichtigung, dass eine Wohnbebauung nur teilweise durch die vorhandene Garagenbebauung eingeschränkt möglich wäre, mit rd. 10 Prozent auf die restliche Grundstücksfläche zum Ansatz gebracht.

Grundstücksaufteilung

Für die Wertermittlung ist es erforderlich selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen gesondert zu berücksichtigen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist z.B. der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

Die selbstständig nutzbare Fläche muss keinesfalls der Bedingung unterliegen, dass sie „baulich nutzbar“ ist. Die selbstständige Nutzbarkeit als Gartenland, Lagerfläche, Abstellfläche u. ä. sind grundlegend ausreichend. Grundstücksflächen die neben der baulichen Nutzung auf dem Grundstücksmarkt einen „Markt“ haben, kommen in Betracht.“ (Vgl. Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Aufl. 2012, S. 1279, Rn. 131).

Bodenwertermittlung			BRW	Summe
Bodenrichtwert			80,00 €/m ²	
Bodenrichtwert zum Stichtag			80,00 €/m ²	
Abweichende Merkmale	0,00%	=	0,00 €/m ²	
Stichtag	0,00%	=	0,00 €/m ²	
Art der Nutzung	0,00%	=	0,00 €/m ²	
Entwicklungszustand	0,00%	=	0,00 €/m ²	
Bauweise	0,00%	=	0,00 €/m ²	
Geschosszahl	0,00%	=	0,00 €/m ²	
Fläche	-10,00%	=	-8,00 €/m ²	
Tiefe	0,00%	=	0,00 €/m ²	
Marktkonformer Bodenrichtwert			80,00 €/m²	
Bodenrichtwert f. Überhangflächen > 600 m²			72,00 €/m²	
Grundstücksfläche x BRW				
Grundstücksfläche insgesamt: 1506,00 m ²				
Fläche gemäß Richtwertfläche	600,00 m ²	x	80,00 €/m ²	48.000,00 €
Überhangfläche > 600 m ²	906,00 m ²	x	72,00 €/m ²	65.232,00 €
Ergebnis Bodenwert				113.232,00 €
Grundstücksaufteilung für die Wertermittlung				
	Flächenanteil		Summe	
Grundstücksfläche, insgesamt	1.506 m ²	=	113.232,00 €	
Wohngebäude mit Garage	850 m ²	+	63.909,16 €	
Garage, freistehend	400 m ²	+	30.074,90 €	
<u>Zwischensumme rentierliche Fläche</u>	<u>1.250 m²</u>	=	<u>93.984,06 €</u>	
<u>Selbstständig nutzbare Fläche, unbebaut</u>	<u>256 m²</u>	+	<u>19.247,94 €</u>	
Summe	1.506 m²	=	113.232,00 €	

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

5.5 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig zu erzielenden Einnahmen d. h. Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss.

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 und sonstigen Anlagen darstellt. Der Boden gilt grundlegend als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

25 von 41

5.6 Ertragswertermittlung

5.7 Wohnlich nutzbare Flächen

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde den überlassenen Bauunterlagen entnommen, ggf. werden Flächen überschlägig ermittelt. Die ermittelte Fläche kann teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften z. B. Wohnflächenverordnung und DIN 277, ehem. II Berechnungsverordnung und DIN 283 abweichen und sind nur für diese Wertermittlung anwendbar.

Wohnfläche - Wohnhaus (Altbau)						
Bereich	Nutzung	Länge m	Breite m	Fläche	Faktor	Wohnfläche
EG						
Wohnzimmer	Wohnen	Bauakten entnommen			1	33,60 m²
Diele	Wohnen	Bauakten entnommen			1	7,80 m²
Vorratsraum	Wohnen	Bauakten entnommen			1	4,40 m²
WC	Wohnen	Bauakten entnommen			1	1,58 m²
Küche	Wohnen	Bauakten entnommen			1	18,23 m²
Büro	Wohnen	Bauakten entnommen			1	16,00 m²
Zwischensumme						81,61 m²
Abzug 3 % (Rohbaumaße)					-1	-2,45 m²
Summe EG					1	79,16 m²
OG						
Kinderzimmer	Wohnen	Bauakten entnommen			1	17,12 m²
Eltern	Wohnen	Bauakten entnommen			1	18,62 m²
Diele	Wohnen	Bauakten entnommen			1	6,62 m²
Flur	Wohnen	Bauakten entnommen			1	3,25 m²
Bad und WC	Wohnen	Bauakten entnommen			1	9,70 m²
Küche	Wohnen	Bauakten entnommen			1	11,22 m²
Esszimmer	Wohnen	Bauakten entnommen			1	19,32 m²
Zwischensumme						85,85 m²
Abzug 3% (Rohbaumaße)					-1	-2,58 m²
Summe OG						83,27 m²
Gesamtsumme EG, OG						
						162,44 m²

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

26 von 41

Wohnfläche Wohnhaus - Anbau						
Bereich	Nutzung	Länge m	Breite m	Fläche	Faktor	Wohnfläche
OG						
Wohnzimmer	Wohnen	Bauakten entnommen				42,80 m²
Abzug 3 % (Rohbaumaße)					-1	-1,28 m²
Summe OG						41,52 m²
DG						
Diele	Wohnen	Bauakten entnommen				5,51 m²
Dusche und WC	Wohnen	Bauakten entnommen				2,61 m²
Gästezimmer	Wohnen	Bauakten entnommen				10,73 m²
Kinderzimmer	Wohnen	Bauakten entnommen				18,80 m²
Zwischensumme						37,65 m²
Abzug 3% (Rohbaumaße)					-1	-1,13 m²
Summe, DG						36,52 m²
Gesamtsumme, OG, DG						78,04 m²
Gesamtsumme Wohnhaus inkl. Anbau						240,47 m²

Nutzfläche, überschlägig				
Bauteil	BGF		Faktor	Nutzfläche
Hühnerstall, freistehend	25 m²	x	0,8	20 m²

5.8 Ermittlung des Rohertrages und den Bewirtschaftungskosten nach §§ 31 ff. ImmoWertV

Für den Neckar-Odenwald-Kreis mit seinen Kommunen gibt es keinen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel, der Aussagen über die Miethöhen enthält. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Rahmen der Kaufpreissammlung Mietwerte ermittelt und zusätzlich Mietpreise über Forschungsinstitutionen bezogen. Auf Grundlage der erhobenen Mietdaten der Geschäftsstelle erfolgt der Ansatz des Jahresrohertrages.

Unter Berücksichtigung der Lage, des baulichen Zustands, der Größe sowie der Art und der Ausstattung wird die marktüblich erzielbare Miete auf rd. 6,70 €/m² sachverständig innerhalb der Ertragswertermittlung angesetzt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV					
Kosten	Einheit	Anzahl/Fläche	Preis/Einheit	Zeitraum	Summen
Verwaltungskosten	Wohngebäude mit Garage	1	343,00 €	Jährlich	343 €
Verwaltungskosten	Garagengebäude, freistehend	1	45,00 €	Jährlich	45 €
Instandhaltungskosten	Wohnfläche	240,47	13,50 €	Jährlich	3.246 €
Instandhaltungskosten	Garagengebäude, freistehend	1	102,00 €	Jährlich	102 €
Mietausfallwagnis	Wohngebäude mit Garage	1	2 % d. Rohertr.	Jährlich	387 €
Gesamtsumme					4.123 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

27 von 41

5.9 Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV

Gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung entspricht der Liegenschaftszinssatz dem Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst. Aufgrund dessen sind die regionalen Marktgegebenheiten bei der sachverständigen Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Unter Würdigung der Marktentwicklung, der Restnutzungsdauer der Objektart sowie der nachhaltig realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten, wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,30 (LSZ) % sachverständig angesetzt.

5.10 Kapitalisierung und Abzinsung

Die Kapitalisierung erfolgt mittels nachstehender Formel für den Kapitalisierungsfaktor (KF) bzw. Barwertfaktor.

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p = Zinsfuß

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

28 von 41

5.11 Ertragswertberechnung nach §§ 27 ff. ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß §§ 28 ff. ImmoWertV						
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²/Stellplatz)	marktgüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd.Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohngebäude	1	Wohnnutzung	240,47	6,70	1.611,15	19.333,79
Garage, freistehend	2	Abstellfl.	2 Stellpl.	35,00	70,00	840,00
Garage, freistehend (beengte Zufahrt im UG der Garage)	3	Abstellfl.	1 Stellpl.	25,00	25,00	300,00
Hühnerstall	4	Nutzfläche	20	0,50	10,00	120,00
Garage am Wohnhaus	5	Abstellfl.	1 Stellpl.	35,00	35,00	420,00
Summe (jährlicher Rohertrag)						21.013,79
Rohertrag						21.013,79
Bewirtschaftungskosten			19,62 %	-	-	4.123,02
jährlicher Reinertrag						16.890,77
Reinertragsanteil des Bodens						
Liegenschaftszinssatz			2,30 %	-	-	2.161,63
Bodenwert			93.984 €			
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen						14.729,13
Barwertfaktor						
Liegenschaftszinssatz			2,30 %	x	x	15,25
RND, gewogen			19			
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						224.666,20
Bodenwert						93.984,06
vorläufiger Ertragswert						318.650,26
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-32.800,00
Ertragswert						285.850,26
Ertragswert rd.						285.000 €
zuzügl. Teilfläche unbebaut				19.247,94 €		
Gesamtsumme rd.						305.000,00 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

29 von 41

5.12 Sachwertermittlung

5.13 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Das Verfahren wird zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken eingesetzt, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht.

Das Verfahren kommt insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern in Betracht, sowie bei Objekten in welchen der Gebäudesubstanzwert für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bedeutsam ist. Weiterhin kann das Verfahren zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse angewendet werden Vgl. ImmoWertV. Der Sachwert des Grundstücks wird aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

5.14 Sachwertberechnung nach §§ 35 – 39 ImmoWertV

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung und den nachfolgenden Erläuterungen und Ergänzungen.

Die Normalherstellungskosten unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Bewertungsobjekt ist daher entsprechend der Standardmerkmale des Gebäudes in die Standardstufen einzuordnen Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der Normalherstellungskosten erfolgt unter anderem eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebauten bzw. nicht ausgebauten Dachgeschossen und Gebäudearten mit Flachdach oder flach geneigtem Dach. Die Einstufung entsprechend der Gebäudeart ergibt einen vorgegeben Kostenkennwert, welcher sich auf die Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts bezieht.

Ermittlung der Bruttogrundfläche gemäß Anlage 4 Immobilienwertermittlungsverordnung

Bruttogrundfläche gemäß ImmoWertV						
Nr.	Bauteil	Länge m	Breite m	Fläche	Ebenen	BGF
1	Wohngebäude Bestand	12,00	9,00	108,00 m ²	4	432,00 m ²
1	Wohngebäude - Anbau	6,25	4,20	26,25 m ²	3	78,75 m ²
1	Wohngebäude - Anbau	7,25	3,25	23,56 m ²	3	70,69 m ²
1	Wohngebäude - Anbau					149,44 m ²
2	Garage am Wohnhaus	5,00	9,00	45,00 m ²	1	45,00 m ²
2	Garage, freistehend Obere Augartenstr. 3	7,00	6,50	45,50 m ²	2	91,00 m ²

Besondere Bauteile die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst werden:

Im Sachwertverfahren werden die nachfolgend aufgeführten nicht erfassten Bauteile mittels gesondertem Wertansatz berücksichtigt.

- Terrassenüberdachung.
- Nebengebäude als Kleintierstall im Bauantrag bezeichnet.

Die vorgenannten Bauteile werden sachgerecht als Zeitwert im Sachwertverfahren berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren erfolgt die Wertermittlung über den Mietansatz.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

30 von 41

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor wird für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Neckar-Odenwald-Kreis mit 1,03 zum Ansatz gebracht.

Die Grundlagen für die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden gebildet aus dem Gebäudestandard, Kostenkennwerten und Normalherstellungskosten. Die einzelnen Gebäudemerkmale des Bewertungsobjekts werden in das Tabellenwerk der Standardstufen aus der Anlage 4 ImmoWertV eingeordnet. Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Gebäudestandardstufen liegen, sodass Gewichtungen innerhalb der Stufen vorgenommen werden.

Weiterhin sind in der Anlage 4 ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen aufgeführt. Diese Kostenkennwerte werden innerhalb der nachfolgenden Ermittlung angesetzt. Der Kostenkennwert für die Garagegebäude erfolgt mit der Nr. 14.1 und der Standardstufe 4.

Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen gemäß den Standardmerkmalen der Sachwert Richtlinie								
Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil	Standard gewogen	Anteile am Kosten- kennwert
Außenwände	0,4	0,6				23,00 %	0,368	160,31 €/m²
Dach	0,2	0,8				15,00 %	0,27	106,65 €/m²
Fenster und Außentüren		0,7	0,3			11,00 %	0,253	83,38 €/m²
Innenwände und -türen	0,2	0,8				11,00 %	0,198	78,21 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11,00 %	0,275	85,80 €/m²
Fußböden		0,8	0,2			5,00 %	0,11	37,35 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0,4	0,6				9,00 %	0,144	62,73 €/m²
Heizung		1				9,00 %	0,18	65,25 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		1				6,00 %	0,12	43,50 €/m²
Nr. 1.11 gemäß ImmoWertV								
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655,00 €/m²	725,00 €/m²	835,00 €/m²	1.005,00 €/m²	1.260,00 €/m²		1,918	
Gesamtsumme Kostenkennwerte								723,18 €/m²

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung mit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes erfasst.

$$\frac{160,6}{90,10} \times 100 = 178,2$$

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung im linearen Modell unter Bezugnahme der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) erfolgt die Ermittlung der Alterswertminderung mit nachfolgend aufgeführter Formel. Der unter § 38 ImmoWertV aufgeführte Alterswertminderungsfaktor ist eine rechnerische Vereinfachung und entspricht somit der angesetzten Alterswertminderung.

$$AWM = \frac{GND - RND}{GND} \times 100 =$$

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

31 von 41

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen umfassen im Wesentlichen die vorhandene Einfriedung, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die Ermittlung der baulichen Außenanlagen erfolgt modellkonform nach Erfahrungssätzen aus der Literatur, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit pauschalen Ansätzen des Sachwerts der baulichen Anlagen entsprechend erfasst werden.

Sachwertfaktor

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren nach §§ 35 – 39 ImmoWertV angewendet. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem Sachwertfaktor multipliziert werden, Vgl. § 39 ImmoWertV.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität, sind bei Anwendung des Sachwertfaktors der verwendete Modellansatz sowie die zugrunde gelegten Daten zu beachten. Nach der Marktanpassung des vorläufig ermittelten Sachwerts sind die Wertanteile der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage, der Marktentwicklung, der Objektart mit ihren Nutzungsmöglichkeiten sowie dem Bodenrichtwertniveau des Bewertungsgrundstücks wird der Sachwertfaktor mit 1,00 im Rahmen der Bewertung angesetzt.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

32 von 41

5.15 Sachwertberechnung

Sachwertberechnung gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV									
Objekt: Wohnhaus mit Garage und Garage, freistehend				Wohngebäude 1.11	Garagegebäude, freistehend 14.1	Garage am Wohngebäude 14.1			
Bruttogrundfläche (m²)	=			581	91	45,00			
NHK-Wert (2010, €/m²)	723,18	x		744,88	485,00	485,00			
Regionalfaktor	1,03								
Herstellungskosten der baulichen Anlage zum Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten gem. NHK 2010)		=		433.098,49	44.135,00	21.825,00			
Besondere Bauteile:		+							
Zu- / Abschläge zu den Herstellungskosten		+							
Baupreisindex (2010=100) für Wohngebäude	178,2	x		1,782	1,782	1,782			
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=		771.781,51	78.648,57	38.892,15			
Alterswertminderung (linear)	76,25 %				56,67 %		68,33 %		
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	80	-		588.483,40	60	44.567,52	60,00		26.576,30
Restnutzungsdauer (Jahre)	19				26		19,00		
Besondere Einrichtungen (zum Zeitwert)		+		2.400,00					
Hühnerstall, massiv, Terrassenüberdachung									
				185.698,11	+	34.081,05	+		12.315,85
(Zeit)Wert der baulichen Anlagen		=				232.095,00			
(Zeit)Wert der Außenanlagen	6 %	+				12.974,11			
Bodenwert		+				93.984,06			
vorläufiger Sachwert des Grundstücks						339.053,18			
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x				1,00			
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=				339.053,18			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+/-				-32.800,00			
Sachwert		=				306.253,18			
Sachwert rd.						305.000 €			
zuzügl. Teilfläche unbebaut				19.247,94 €					
Gesamtsumme rd.				325.000,00 €					

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

33 von 41

5.16 Ableitung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch entspricht im Allgemeinen dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Dementsprechend handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises den die Mehrzahl der Marktteilnehmer zu zahlen bereit sind. Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wird der Verkehrswert im vorliegenden Bewertungsobjekt mittels Sachwertverfahren abgeleitet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Der **Verkehrswert nach § 194 BauGB** für das vorgenannte Grundstück einschließlich aufstehender Bebauung zum genannten Wertermittlungstichtag, auf der Grundlage aller vorstehenden Ausführungen innerhalb dieses Gutachtens, wird geschätzt auf rd.:

325.000 €

Eine entsprechende Beratung und Beschlussfassung ist in der Sitzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis vom 22.04.2024 erfolgt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgenannten Unterlagen, den gemachten Angaben sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgte unabhängig und unparteilich.

K. F.
Karl Emig | 29.04.2024

L. Schmitt
Leander Schmitt | 29.04.2024



Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

34 von 41

6.0 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung / Gebäudeenergiegesetz

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten mit seinen Wert- und Investitionseinschätzungen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welche Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens bzw. der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen, Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens grundsätzlich untersagt.

Auf das Urheberrecht des Gutachterausschusses sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Gemäß § 193 Baugesetzbuch haben Gutachten keine bindende Wirkung, sofern keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden. Die Zinsmarktentwicklungen sowie die bewaffneten Auseinandersetzungen in Europa mit den begleitenden sanktionierenden Maßnahmen können zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden im Gutachten aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte berücksichtigt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

35 von 41

Hinweise zum Gebäudeenergiegesetz

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Betriebsverbote für ältere Heizungsanlagen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechend zugelassenen Energieberater angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Ergänzend dazu aus der Literatur:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik und zum Wärmedämmstandard von Gebäuden. Es stellt sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten).
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Ab dem 01.01.2024 gelten neue Vorschriften für den Einbau neuer Heizungen in Bestandsgebäuden. Demnach muss jede neu eingebaute Heizung spätestens ab dem 30.06.2026 (Großstädte mehr als 100.000 Einwohner) bzw. ab dem 30.06.2028 (Städte unter 100.000 Einwohner) zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Bis zum Ablauf dieser Fristen dürfen weiterhin neue Heizungen eingebaut werden, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen (ab 2029: mindestens 15 Prozent, ab 2035: mindestens 30 Prozent, ab 2040: mindestens 60 Prozent, ab 2045: 100 Prozent). Für einige der genannten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Diese gelten z.B. für das oben genannte Betriebsverbot für ältere Heizungen. So dürfen Brennwertkessel oder Niedertemperatur-Heizkessel weiter betrieben werden. Das Betriebsverbot gilt auch dann nicht, wenn die Eigentümer von Wohngebäuden das Haus ab dem 01.02.2002 selbst bewohnt haben.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

36 von 41

7.0 Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (in der derzeit aktuellen Fassung).

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des **BGB**, in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (in der derzeit aktuellen Fassung).

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (in der derzeit aktuellen Fassung)

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung – ImmoWertV) (in der derzeit aktuellen Fassung), in Kraft getreten am 01.01.2022

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020, (in der derzeit aktuellen Fassung).

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Prof. Wolfgang Kleiber, 8 Auflage, 2017

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Dr. Ing. Hans-Georg Tillmann, Dipl. Ing. Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz, 2 Auflage, 2017

Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, Dr. Goetz Sommer, Ralf Kröll, 5 Auflage, 2017

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage

Baukosten / Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel 24. Auflage

Bewertung im ländlichen Raum, Dr. Roland Fischer, Matthias Biederbeck, 2019

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, 2021

Bodenrichtwertinformationssystem-Baden-Württemberg, abrufbar unter:
www.gutachterausschuesse-bw.de

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

37 von 41

8.0 Anlagen

8.1 Fotodokumentation

Straßenansicht - Untere Augartenstraße:



Rückansicht:



Garage - freistehend - Obere Augartenstraße:



Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

38 von 41

Zimmer Dachgeschoss:



Zimmer Erdgeschoss:



Treppenaufgang:



Kellerraum:



Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

39 von 41

Außenfläche:



Heizkeller:



Elektroverteiler:



Hühnerstall:



Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

40 von 41

8.2 Bauzeichnungen vom Gebäude / Grundbuchauszug

Übersichtsplan Dallau:

Das Urheberrecht an den Plänen und den dargestellten Daten gehört den jeweiligen Dateneigentümern. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschließlich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers.

Datenquelle: BürgerGIS
RA Neckar-Odenwald-Kreis

Erstellt am: 30.10.2023

Lageplan (unmaßstäblich):

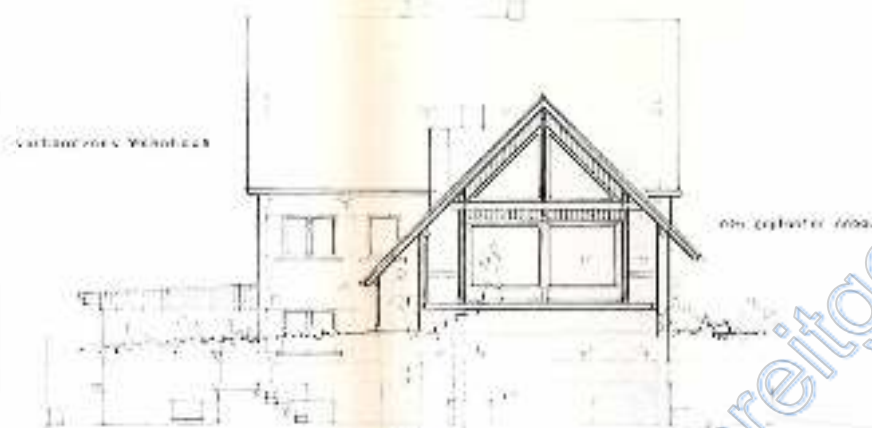
Luftbild:

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

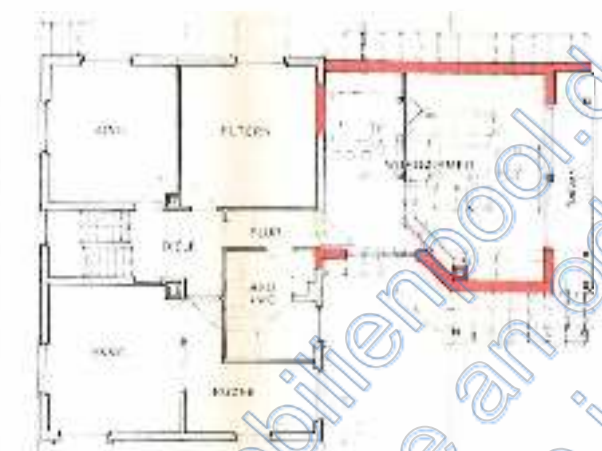
Objekt: Untere Augartenstr. 8 / Obere Augartenstr. 3, 74834 Elztal

41 von 41

Ansicht Wohngebäude - Rückseite:



Grundriss Erdgeschoss:



Schnitt Gebäude:

