

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für die Grundstücke Gemarkung Obrigheim, Flurstücke Nr. 601, 6521

**Hochhäuser Str. 44, 74847 Obrigheim
Einfamilienwohnhaus etc. sowie Landwirtschaftsfläche**

Amtsgericht Mosbach, Geschäfts-Nr. 3 K3/24

Achtung: Eine Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 20 % berücksichtigt



Kurzbeschreibung:

eigengenutztes Einfamilienwohnhaus: Baujahr ca. 1865; ca. 1908 Umbauarbeiten im Wohnhaus; ca. 1926 Aufstockung des Schuppengebäudes zur Wohnnutzung; ca. 13,76 m² Nutzfläche (UG); Erdgeschoss ca. 36,10 m² Wohnfläche (EG); ca. 49,34 m² Wohnfläche (OG); ca. 11,02 m² Wohnfläche (DG); EG: Flur, 2 Zimmer, Küche; OG: Flur, 2 Zimmer, vermutlich Bad, Zimmer mit Balkon (Schuppen-/Wohngebäude); DG: Flur, Speicher, Kammer; Instandhaltungs-/Modernisierungsstau (Kosten von rd. 124.000 € sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Schuppengebäude: Baujahr ca. 1952; ca. ca. 6,58 m² Nutzfläche; Schuppen, Hühnerstall; Grundstücksflächen: 184 m² (Wohnhausgrundstück); 631 m² (unbebautes Grundstück)

Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungsstichtag: 05. November 2024

Wohnhaus etc. (Flst. Nr. 601)	104.000,00 €
unbebautes Grundstück (Flst. Nr. 6521)	300,00 €
Gesamt	104.300,00 €

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Standort und Lage	7
2.1.1	Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)	7
2.1.2	Wohnlage (Mikrolage).....	8
2.2	Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten.....	9
2.4	Kampfmittel	10
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.5.1	Grundbuchliche Angaben	10
2.5.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.6.3	Sanierungsverfahren	12
2.6.4	Baugenehmigung	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	13
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
2.10	Brandschutz	14
2.11	Wohnpreisbindung.....	14
2.12	Wohngebäudeversicherung	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
3.2	Einfamilienhaus	15
3.2.1	Gebäudeart und Baujahr etc.....	15
3.2.2	Energieausweis	16
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.4	Flächen und Maße.....	17
3.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.7.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18



3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.2.9	Zubehör	20
3.3	Schuppengebäude	20
3.3.1	Gebäudeart und Baujahr etc.....	20
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.3	Flächen und Maße.....	21
3.3.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	21
3.3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.3.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.3.6.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	22
3.3.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.4	Außenanlagen	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	23
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hochhäuser Str. 44	24
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „EFH“	25
4.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „EFH“	26
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.2.3.3	Sachwertberechnung.....	30
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „EFH“	35
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.2.4.3	Ertragswertberechnung	39
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
4.2.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“	43
4.2.6	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“	44
4.2.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
4.2.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	44
4.2.6.3	Sachwertberechnung.....	46
4.2.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	47
4.2.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“	50
4.2.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50
4.2.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	50
4.2.7.3	Ertragswertberechnung	51



4.2.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	52
4.2.8	Wert des Teilgrundstücks Hochhäuser Str. 44	53
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Schloßrain	54
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	54
4.3.2	Bodenwertermittlung	54
4.3.3	Vergleichswertermittlung	55
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	55
4.3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	56
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Schloßrain	58
4.4	Verkehrswert	58
4.5	Fazit	59
4.6	Versicherung	60
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	61
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	62
5.3	Verwendete fachspezifische Software	62

Dieses Gutachten umfasst 62 Seiten und 7 Anlagen mit 17 Seiten.

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Flst. Nr. 601:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein ursprünglich ca. 1865 erbautes Wohnhaus nebst auf der südlichen Seite angrenzendem Schuppen-/Wohngebäude. Das Wohnhaus wurde 2-geschossig, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Laut Bauunterlagen erfolgten ca. 1908 Umbauarbeiten im Wohnhaus. Ca. 1926 erfolgte die Aufstockung des Schuppengebäudes zur Wohnnutzung. Vermutlich erfolgte in diesem Zusammenhang die Erweiterung dieses Schuppengebäudes ohne Baugenehmigung. Ca. 1952 wurde im südlichen Grundstücksbereich ein weiteres Schuppengebäude errichtet. An dieses grenzen im Verlauf noch ein Holzverschlag und ein weiterer Schuppen an. Diese beiden Gebäude dürften sich allerdings nicht mehr auf dem zu bewertenden Grundstück befinden und werden bei der weiteren Wertermittlung außer Acht gelassen.

Objektadresse:

Flst. Nr. 601:

Hochhäuser Straße 44
74847 Obrigheim

Flst. Nr. 6521:

Schloßrain

Grundbuchangaben:

Flst. Nr. 601:

Grundbuch von Obrigheim, Blatt 2298, lfd. Nr. 1

Flst. Nr. 6521:

Grundbuch von Obrigheim, Blatt 2298, lfd. Nr. 5

Katasterangaben:

Flst. Nr. 601:

Gemarkung Obrigheim, Flurstück 601, zu bewertende Fläche 184 m²

Wohn-/Nutzfläche:

Flst. Nr. 6521:

Gemarkung Obrigheim, Flurstück 6521, zu bewertende Fläche 631 m²

Wohnhaus:

Erdgeschoss	ca. 36,10 m ² Wohnfläche
Obergeschoss	ca. 49,34 m ² Wohnfläche
Dachgeschoss	<u>ca. 11,02 m² Wohnfläche</u>
Gesamt	ca. 96,46 m ² Wohnfläche



Erdgeschoss	<u>ca. 13,76 m² Nutzfläche</u>
	ca. 13,76 m ² Nutzfläche

Schuppengebäude:

Erdgeschoss	<u>ca. 6,58 m² Nutzfläche</u>
Gesamt	ca. 6,58 m ² Nutzfläche

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Mosbach, gem. Beschluss vom 17.05.2024 Geschäfts-Nr. 3 K 3/24
Wertermittlungsstichtag:	05.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 05.11.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.10.2024 informiert.
Anmerkung:	Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten möglich, da der Sachverständigen zum schriftlich angekündigten Termin kein Zutritt ermöglicht wurde. Die Sachverständige kann daher über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes nur insoweit sichere Feststellungen bzw. Annahmen treffen, wie es sich aus der groben Außenbesichtigung ableiten lässt. Der verbleibenden Unsicherheit wird durch einen angemessenen Abschlag Rechnung getragen. Die folgende Wertermittlung basiert auf den, in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuches, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.
Teilnehmer am Ortstermin:	Es nahm die unterzeichnende Sachverständige an der Ortsbesichtigung teil.



2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

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



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

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Die zu bewertenden Grundstücke Flst. Nr. 601 und 6521 befinden sich ca. 230 m Luftlinie vom Ortskern entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Obrigheim Neckarbrücke" befindet sich ca. 7 Gehminuten vom Bewertungsgrundstück (Flst. Nr. 601) entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

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

Kindertagesstätten:

Kindertagesstätten:

Evangelischer Kindergarten Obrigheim (Langenrainstraße)

Katholischer Kindergarten Obrigheim (Heitersgasse)

Schulen:

Gemeinschaftsschule:

Schulstraße, Obrigheim – Aglasterhausen

Realschule:

Realschule Obrigheim (Schubertstraße)

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn-, Garagen- und Betriebsgebäude gekennzeichnet und kann als einfach bis mittel eingestuft werden.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen. Aufgrund der direkten Lage an der Durchfahrtsstraße können diese jedoch tageszeitabhängig nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 601):

Das Grundstück ist langgestreckt und unregelmäßig geschnitten. Es weist eine Hanglage von Westen nach Osten auf.



Zuwegung:

Flurstück (Flst. Nr. 6521):

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten. Es hat ebenso eine Hanglage von Westen nach Osten.

Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 601):

Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt von Osten von der Hochhäuser Straße über ein Fremdgrundstück.

Flurstück (Flst. Nr. 6521):

Das Grundstück ist nur über angrenzende Grundstücke zugänglich.

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

2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:

Die Hochhäuser Straße ist eine Straße, die sich – je nach Abschnitt (z.B. Anliegerstraße und Landesstraße) – unterschiedlich gestaltet. Streckenweise gelten zudem unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (50 km/h, 70 km/h, 100 km/h). Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße.

Straßenausbau:

Bei der Hochhäuser Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute, asphaltierte Straße mit zweiseitigen Gehwegen sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Laut Auskunft der Gemeinde sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.

Bodenbeschaffenheit:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, vertreten durch _____, sind gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf den angefragten Grundstücken Flst. 6521, Obrigheim und Hochhäuser Straße 44, Flst. 601 in Obrigheim **keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.**



Anmerkung:

Aussagen zur Grundwasserqualität im Bereich des Grundstückes können derzeit keine getroffen werden. Der Fachbehörde liegen aktuell keine Grundwasseruntersuchungsergebnisse vor. Verunreinigungen des Grundwassers, welche ggf. dem Grundstück zuströmen bzw. es unterströmen, können ohne Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Kampfmittel

Kampfmittel:

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

2.5 Privatrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchliche Angaben

Anmerkung:

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

Amtsgericht:

Tauberbischofsheim

Grundbuch:

Obrigheim

Gemarkung/Blatt:

Obrigheim

Blatt 2298

Flurstücke/Beschrieb/Größe:

Flst. Nr. 601

184 m²

Hochhäuser Straße 44

Gebäude- und Freifläche



	Flst. Nr. 6521 Schloßrain Waldfläche	631 m ²
Eigentümer:	siehe separates Begleitschreiben	
Lasten Abteilung II:	Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Mosbach vom 23.04.2024 (3 K 3/24). Eingetragen (TBB025/210/2024) am 25.04.2024.	
Lasten Abteilung III:	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.	
Grundbuchauszug vom:	12.04.2021	

2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

Abgeschlossenheitsbescheinigung/
Teilungserklärung: Das Bewertungsobjekt ist nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

Denkmalschutz: Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar.



Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

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

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Flst. Nr. 601:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Flst. Nr. 6521:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.6.3 Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren:

Die Bewertungsgrundstücke befindet sich, laut Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch , in keinem Sanierungsgebiet.

2.6.4 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte bei der Stadtverwaltung in Mosbach wurde eingesehen. Es wurden die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1908 bezüglich Umbauarbeiten des Wohnhauses nebst Schuppen vorgefunden. Ferner waren die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1926 betreffend die Aufstockung des Schuppengebäudes vorhanden. Vermutlich erfolgte in diesem Zusammenhang die Erweiterung dieses Schuppengebäudes ohne Baugenehmigung.



Ebenso lag das Baugesuch betreffend einen Neubau eines Schuppens mit Hühnerstall im südlichen Grundstücksbereich vor. An dieses grenzen im Verlauf noch ein Holzverschlag und ein weiterer Schuppen an. Diese beiden Gebäude dürften sich allerdings nicht mehr auf dem zu bewertenden Grundstück befinden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei der weiteren Wertermittlung unterstellt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Flst. Nr. 601:
baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Flst. Nr. 6521:
Fläche für Landwirtschaft

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

Nach Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch , sind für das Flst. Nr. 601 etwaige Erschließungs-, bzw. Ausbaubeiträge abgegolten. Mithin geht die Sachverständige von einem vollerschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Flst. Nr. 601:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein ursprünglich ca. 1865 erbautes 2-geschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss nebst auf der südlichen Seite angrenzendem Schuppengebäude. Das zu bewertende Objekt wird von der Eigentümerin genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Mietinnahmen erzielt werden. Weitere Informationen über eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.



Flst. Nr. 6521:

Das Grundstück ist verwildert und wird augenscheinlich nicht bewirtschaftet. Weitere Informationen über eventuelle Nutzungs- bzw. Pachtverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

2.10 Brandschutz

Brandschutz:

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

2.11 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

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

2.12 Wohngebäudeversicherung

Wohngebäudeversicherung:

Aussagen über bestehende Versicherungen können nicht getroffen werden.

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



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Flst. Nr. 601:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein ursprünglich ca. 1865 erbautes Wohnhaus nebst auf der südlichen Seite angrenzendem Schuppen-/Wohngebäude. Das Wohnhaus wurde 2-geschossig, nicht unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Laut Bauunterlagen erfolgten ca. 1908 Umbauarbeiten im Wohnhaus. Ca. 1926 erfolgte die Aufstockung des Schuppengebäudes zur Wohnnutzung. Vermutlich erfolgte in diesem Zusammenhang die Erweiterung dieses Schuppengebäude ohne Baugenehmigung.

Baujahr:

- ca. 1865 Wohnhausneubau nebst angrenzendem Schuppen
- ca. 1908 Umbauarbeiten im Wohnhaus
- ca. 1926 Aufstockung des Schuppens zur Wohnnutzung

Hinweis: Die einzelnen Gebäudeteile wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt und sind als eine Einheit zu sehen. Das fiktive Baujahr wird daher mit 1865 geschätzt.



Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude nebst angrenzendem Schuppen-/Wohngebäude macht optisch einen ungepflegten Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur vereinzelt Modernisierungen. Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungstau.

Barrierefreiheit:

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

3.2.2 Energieausweis

Energieausweis:

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

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

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur, 2 Zimmer, Küche

Obergeschoss:

Flur, 2 Zimmer, vermutlich Bad, Zimmer mit Balkon (Schuppen-/Wohngebäude)

Dachgeschoss:

Flur, Speicher, Kammer

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen. Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, wird davon ausgegangen, dass die Grundrisse mit den Plänen übereinstimmen. Hier sind jedoch durchaus Abweichungen möglich. Für das Obergeschoss lag kein Grundriss vor.)



3.2.4 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Wohn-/Nutzfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Für das Obergeschoss lag kein Grundriss vor. Diese Flächen wurden geschätzt. Es handelt sich um ca. Maße. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommen werden. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

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

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

Konstruktionsart:

Massivbau, Fachwerk

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel

Dachentwässerung:
vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.

Heizung:

Heizung (mit flüssigen Brennstoffen
(Öl), Baujahr 2001;



Brenner (), 20 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2001

Hinweis:

Bei der letzten Feuerstättenschau am 30.04.20024 wurden folgende Mängel festgestellt:

- Der Küchenherd darf in diesem Zustand nicht mehr betrieben werden. Der Feuerraum ist komplett kaputt. Der Ofen muss neu ausgemauert werden.
- Der Kaminofen im 1 OG darf in diesem Zustand nicht betrieben werden. Das Türglas am Ofen fehlt. Vor der Feuerstätte ist ein brennbarer Fußboden durch eine Vorlage aus nicht brennbaren Baustoffen (Feuerraumöffnung+30cm nach rechts 30 cm nach links und 50 cm nach vorne) zu schützen.
- Die obere Reinigungsöffnung ist verrostet und muss ausgetauscht werden. Die Öfen dürfen erst wieder betrieben werden wenn alle Mängel behoben sind.

Bisher erfolgte keine Rückmeldung an den Schornsteinfeger bzgl. der zu beseitigenden Mängel.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

keine Aussage möglich

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden.

3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Balkon

besondere Einrichtungen:

augenscheinlich – keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

Hinweis: Die Aussagen über die Besonnung/Belichtung erfolgen nach dem äußeren Anschein bzw. den vorliegenden Grundrissen:

Erdgeschoss:

Flur

innenliegend

Zimmer 1

Ost- und Südausrichtung

Zimmer 2

Nord- und Ostausrichtung

Küche

Südausrichtung

Obergeschoss:

Flur	innenliegend
Zimmer 1	Ost- und Südausrichtung
Zimmer 2	Nord- und Ostausrichtung
evtl. Bad	Südausrichtung
Raum	Südausrichtung
Balkon	Südausrichtung

Dachgeschoss:

Flur	innenliegend
Speicher	Ost- und Südausrichtung
Kammer	Nordausrichtung

Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.

Bauschäden und Baumängel:

Das Gebäude befindet sich äußerlich in einem vernachlässigten Zustand. Es besteht ein umfangreicher Instandhaltungs-/Modernisierungstau. Es sind die alten Holzfenster und die Hauseingangstür zu erneuern und sämtliche Holzteile bedürfen eines Anstrichs. Ferner sind die Regenrinnen und Ablaufrohre zu erneuern. An der Fassade sind teilweise massive Feuchtigkeitsspuren sowie Farb- und Putzabplatzungen vorhanden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Arbeiten am Schornstein notwendig sind und das Dach nicht gedämmt ist.

Da das zu bewertende Objekt nicht besichtigt werden konnte, können bezüglich eventueller Schäden im Bewertungsobjekt keine objektiven Aussagen seitens der Gutachterin getroffen werden. Es können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Die Sachverständige geht von einem eher schlechten Zustand aus und nimmt daher beim Verkehrswert einen Sicherheitsabschlag vor. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend, nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahmen von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist augenscheinlich schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.2.9 Zubehör

Zubehör:

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

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

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnten, kann über mögliches Zubehör keine Aussage getroffen werden.

3.3 Schuppengebäude

3.3.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Es handelt sich um ein 1-geschossiges Schuppengebäude.

Baujahr:

ca. 1952

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1952 erbaut und macht optisch einen vernachlässigten Eindruck. Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungstau.

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Schuppen, Hühnerstall

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Gebäudes ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen. Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, wird davon ausgegangen, dass der Grundriss mit dem Plan übereinstimmt. Hier sind jedoch durchaus Abweichungen möglich.)



3.3.3 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Nutzfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus der kopierten Zeichnung übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus dem Plan zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus dem kopierten Plan kann zu leichten Abweichungen führen.

Es handelt sich daher um ca. Maße. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommen werden. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Nutzflächen ist in den Anlagen beigelegt.)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Backsteinriegelmauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Pulldach

Dacheindeckung:
Dachziegel

Dachentwässerung:
vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

keine

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)



3.3.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden.

3.3.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

keine

besondere Einrichtungen:

augenscheinlich – keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 601):

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt auf dem Flst. Nr. 601 erfolgt von Osten über ein Fremdgrundstück. Soweit ersichtlich ist das Grundstück nördlich und östlich teilweise durch eine Stückermauer eingefriedet. Der überdachte Hauseingang befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres Schuppengebäude. Insgesamt machen die Außenanlagen einen ungepflegten, verwahrlosten Eindruck. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser. Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstückes, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **3 % der Herstellungskosten** berücksichtigt.

Flurstück (Flst. Nr. 6521):

Das Grundstück ist nur über angrenzende Grundstücke zugänglich. Die Zuwegung ist unbefestigt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 74847 Obrigheim, Hochhäuser Straße 44 zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Obrigheim	2298	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Obrigheim		601	184 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Obrigheim	2298	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Obrigheim		6521	631 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hochhäuser Str. 44	Einfamilienhaus	184 m ²
Schloßrain	unbebaut (Freizeit)	631 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		815 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hochhäuser Str. 44

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
EFH	Einfamilienhaus	180,94 m ²
Schuppen	Schuppen	3,06 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		184 m ²

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

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

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



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

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „EFH“

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **88,00 €/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 Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 184 m ²
		Bewertungsteilbereich = 180,94 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 88,00 €/m²	



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	88,00 €/m ²		
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	900	815	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	88,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	88,00 €/m²	
Fläche	×	180,94 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	15.922,72 € rd. 15.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 insgesamt **15.900,00 €**.

4.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „EFH“

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren 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).

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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 wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.2.3.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	769,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	184,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.250,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	145.746,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.172,64 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.172,64 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.720,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		187.720,85 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.631,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	193.352,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	209.252,48 €
Sachwertfaktor	x	1,21
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „EFH“	=	253.195,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	149.839,10 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „EFH“	=	103.356,40 €
	rd.	103.000,00 €



4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Wohnhaus (Typ 1.31) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 1,6 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 769,20 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 17 % Baunebenkosten unterstellt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	43,0	309,60
2	800,00	54,0	432,00
3	920,00	3,0	27,60
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 769,20 gewogener Standard = 1,6			

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



NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	769,20 €/m ² BGF
	rd.	769,00 €/m ² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	4.250,00 €
Summe	4.250,00 €

Baupreisindex

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

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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



Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (187.720,85 €)	5.631,63 €
Summe	5.631,63 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1864 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1864 = 160$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 160 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

•

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Bewertungsobjekte konnten von außen teilweise nur grob und von innen nicht besichtigt werden. Ferner sind nur teilweise oder keine Grundrisse vorhanden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden, Ausstattungsstandart sowie der tatsächlichen Grundrissgestaltung. Vor dem Hintergrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit erfolgt marktüblich ein Wertabschlag in einer Höhe von ca. 5 – 15 %. Im vorliegenden Fall wird hierfür ein **Abschlag** in Höhe von **20 %** nach sachverständigem Ermessen vorgenommen. Dieser Wertabschlag ist zulässig und angemessen, wenn sich durch den äußeren Eindruck ein Rückschluss auf die Verhältnisse im Gebäudeinneren aufdrängt.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-124.000,00 €
• Einfamilienhaus	-124.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-25.839,10 €
• Abschlag für Außenbesichtigung	-25.839,10 €
Summe	-149.839,10 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es erfolgte aufgrund der Außenbesichtigung ein Abschlag in Höhe von 20 %.

4.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „EFH“

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**4.2.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen	96,46		9,00	868,14	10.417,68
Summe			96,46	-		868,14	10.417,68

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.417,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.890,50 €
jährlicher Reinertrag	= 8.527,18 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,69 % von 15.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 427,71 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.099,47 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,69 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,767
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 232.997,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.900,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „EFH“	= 248.897,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 248.897,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 148.979,49 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „EFH“	= 99.917,96 €
	rd. 99.900,00 €



4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommen werden. Ein Grundriss für das Obergeschoss ist nicht vorhanden. Die Wohnfläche wurde daher pauschal geschätzt. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	96,46 m ² × 13,80 €/m ²	1.331,15 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		208,35 €
Summe			1.890,50 €



Liegenschaftszinssatz

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

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,69 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,69 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet. Die Bewertungsobjekte konnten von außen teilweise nur grob und von innen nicht besichtigt werden.

Ferner sind nur teilweise oder keine Grundrisse vorhanden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden, Ausstattungsstandart sowie der tatsächlichen Grundrissgestaltung. Vor dem Hintergrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit erfolgt marktüblich ein Wertabschlag in einer Höhe von ca. 5 – 15 %. Im vorliegenden Fall wird hierfür ein **Abschlag** in Höhe von **20 %** nach sachverständigem Ermessen vorgenommen. Dieser Wertabschlag ist zulässig und angemessen, wenn sich durch den äußeren Eindruck ein Rückschluss auf die Verhältnisse im Gebäudeinneren aufdrängt.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-124.000,00 €
• Einfamilienhaus	-124.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-24.979,49 €
• Abschlag für Außenbesichtigung	-24.979,49 €
Summe	-148.979,49 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es erfolgte aufgrund der Außenbesichtigung ein Abschlag in Höhe von 20 %.



4.2.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **88,00 €/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 Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 184 m ² Bewertungsteilbereich = 3,06 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	88,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	88,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	×	1,00
		keine Angabe	×	1,00
Fläche (m ²)	900	184	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	88,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	88,00 €/m²
Fläche	×	3,06 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	269,28 € rd. 269,00 €



Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 insgesamt **269,00 €**.

4.2.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“

4.2.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.2.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Normalherstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.



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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

**4.2.6.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Schuppengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	259,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	8,94 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	2.315,46 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	4.260,45 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	4.260,45 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		4 Jahre
• prozentual		86,67 %
• Faktor	x	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	567,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		567,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	579,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	269,00 €
vorläufiger Sachwert	=	848,28 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“	=	848,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	169,66 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“	=	678,62 €
	rd.	700,00 €



4.2.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Objekt (Typ 18.5) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,6 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 259,43 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 17 % Baunebenkosten unterstellt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppengebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	77,5	189,88
4	270,00	11,5	31,05
5	350,00	11,0	38,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			259,43
gewogener Standard =			3,6

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



NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	259,43 €/m ² BGF
	rd.	259,00 €/m ² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (567,92 €)	11,36 €
Summe	11,36 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppengebäude

Das 1952 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1952 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 72 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarkts angesetzt.

Im vorliegenden Fall ist zur Ableitung des Verkehrswertes m. E. aufgrund der Beschaffenheit der Objekte, der Lage innerhalb des Stadtteils und der Situation auf dem Immobilienmarkt ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,0 bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-169,66 €
• Abschlag für Außenbesichtigung	
Summe	-169,66 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es erfolgte aufgrund der Außenbesichtigung ein Abschlag in Höhe von 20 %.

4.2.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“

4.2.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.2.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

**4.2.7.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Schuppengebäude		Lager Erdgeschoss	6,58		2,50	16,45	197,40
Summe			6,58	-		16,45	197,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **197,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **36,19 €**

jährlicher Reinertrag

= **161,21 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,00 % von **269,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **2,69 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **158,52 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **4** Jahren Restnutzungsdauer

× **3,902**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **618,55 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **269,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“

= **887,55 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **887,55 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **177,51 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Schuppen“

= **710,04 €**

rd. 710,00 €

**4.2.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung****Wohn- bzw. Nutzflächen**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Rohertrag

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	5,0 % vom Rohertrag	9,87 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 6,58 m ² × 2,50 €/m ²	16,45 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	5,0 % vom Rohertrag	9,87 €
Summe		36,19 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,00 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	0,00 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-177,51 €
• Abschlag für Außenbesichtigung	
Summe	-177,51 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es erfolgte aufgrund der Außenbesichtigung ein Abschlag in Höhe von 20 %.

4.2.8 Wert des Teilgrundstücks Hochhäuser Str. 44

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
EFH		99.900,00 €	103.000,00 €
Schuppen		710,00 €	700,00 €
Summe	-----	100.610,00 €	103.700,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **103.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Hochhäuser Str. 44 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 mit rd.

104.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Schloßrain

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 (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 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 Grundstückmerkmalen – 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

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 05.11.2024

Entwicklungsstufe = forstwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 631 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstückmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.



I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,50 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche		× 1,00	
Fläche (m ²)	10000	631	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,50 €/m²		
Fläche	×	631 m ²		
Bodenwert	=	315,50 €		
	rd.	300,00 €		

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 insgesamt **300,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Schloßrain“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		300,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	300,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	300,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	300,00 €
	rd.	300,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.



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

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

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

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

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Schloßrain

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Schloßrain wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 mit rd.

300,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Hochhäuser Str. 44	Einfamilienhaus	184,00 m ²	104.000,00 €
Schloßrain	unbebaut (Freizeit)	631,00 m ²	300,00 €
Summe		815,00 m ²	104.300,00 €



Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 74847 Obrigheim, Hochhäuser Straße 44

Grundbuch Obrigheim	Blatt 2298	lfd. Nr. 1
Gemarkung Obrigheim	Flur	Flurstück 601
Grundbuch Obrigheim	Blatt 2298	lfd. Nr. 5
Gemarkung Obrigheim	Flur	Flurstück 6521

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 mit rd.

104.300 €

in Worten: einhundertviertausenddreihundert Euro

geschätzt.

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

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

4.5 Fazit

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
<ul style="list-style-type: none"> potenzial für handwerklich begabte Käufer 	<ul style="list-style-type: none"> Zustand und Innenausstattung der Bewertungsobjekte ist unklar Hohe Instandsetzungs-/Modernisierungskosten Lage an Durchgangsstraße keine Pkw-Stellplätze



4.6 Versicherung

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

Heilbronn, den 19. November 2024

Katja Götz
Dipl.-Sachverständige (DIA)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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



5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.06.2024) erstellt.

Berechnung der Wohnfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus, Hochhäuser Straße 44, 74847 Obrigheim**Mieteinheit:** Wohnen Obergeschoss

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	4,00	1,00	4,00	4,00	W01
2	Zimmer 1	2	6,72	1,00	6,72	6,72	W02
3	Zimmer 2	3	18,02	1,00	18,02	18,02	W03
4	eventl. Bad	4	7,36	1,00	7,36	7,36	W04
Summe Wohnfläche Mieteinheit						38,10	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						110,22	m²

Erläuterung

W01 – W04	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------------	---

Berechnung der Wohnfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus, Hochhäuser Straße 44, 74847 Obrigheim**Mieteinheit:** Wohnen Obergeschoss Anbau

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Raum	1	10,24	1,00	10,24	10,24	W01
2	Balkon	2	6,00	0,50	3,00	3,00	W02
Summe Wohnfläche Mieteinheit						13,24	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						110,22	m²

Erläuterung

W01 – W02	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
W02	Gem. § 4 WoFIV ist die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Hochhäuser Straße 44, 74847 Obrigheim
Mieteinheit: Wohnen Dachgeschoss

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum Nr.	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	1,08	1,00	1,08	1,08	W01
2	Speicher	2	4,18	1,00	4,18	4,18	W02
3	Kammer	3	5,78	1,00	5,78	5,78	W03
Summe Wohnfläche Mieteinheit						11,02	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						110,22	m²

Erläuterung

W01 – W03	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------------	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Schuppengebäude, Hochhäuser Straße 44, 74847 Obrigheim
Mieteinheit: Lager Erdgeschoss

Id. Nr.	Raumbezeichnung	Raum Nr.	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	ehem. Hühnerstall	1	1,40	1,00	1,40	1,40	E01
2	Schuppen	2	5,18	1,00	5,18	5,18	E02
Summe Nutzfläche Mieteinheit						6,58	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						6,58	m²

Erläuterung

E01 – E02	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
------------------	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Hochhäuser Straße 44, 74847 Obrigheim

Mieteinheit: Kellerraum Erdgeschoss Anbau

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m ²)	Nutz- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Abstellraum	1	13,76	1,00	13,76	13,76	E01
Summe Nutzfläche Mieteinheit						13,76	m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						110,22	m ²

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
-----	---

Berechnung der Wohnfläche

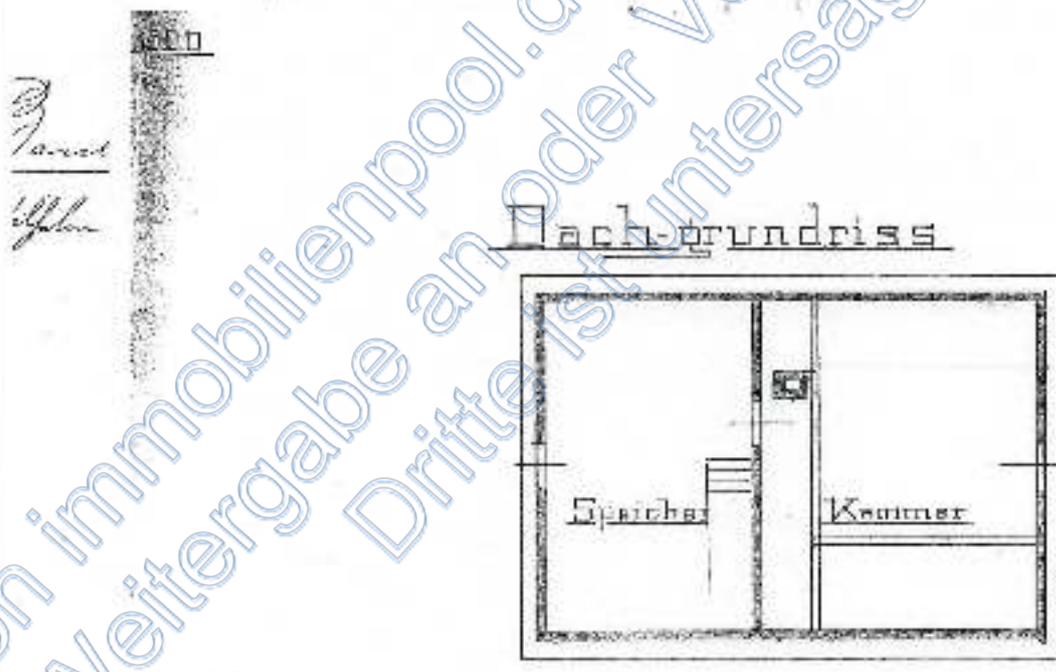
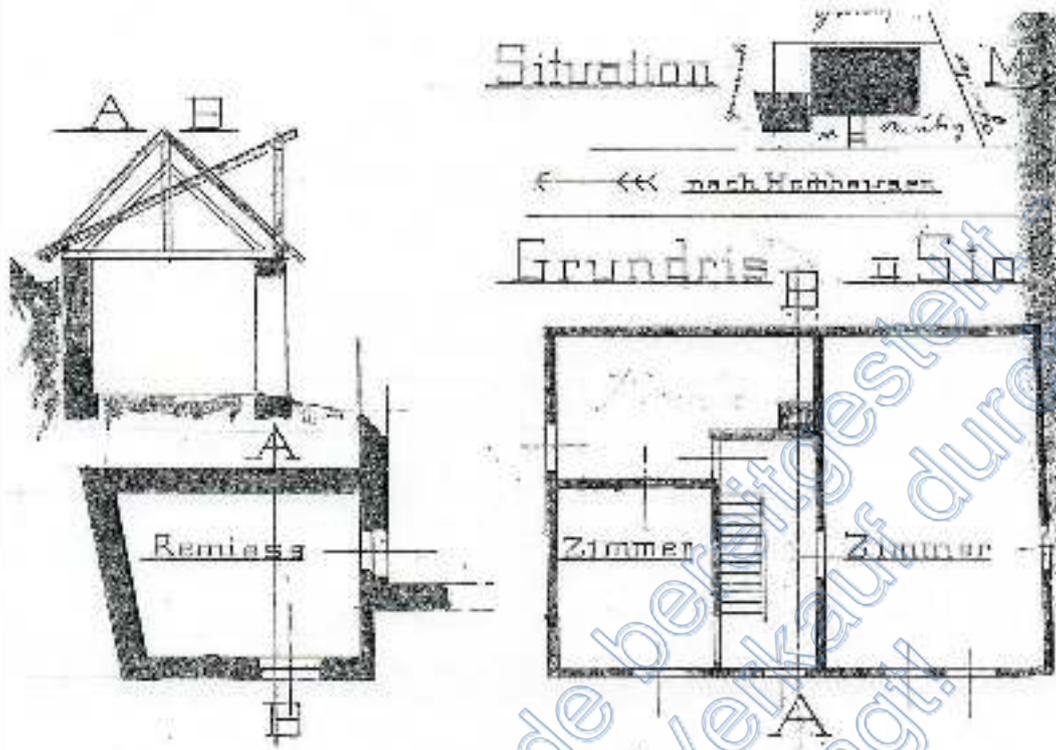
Gebäude: Einfamilienhaus, Hochhäuser Straße 44, 74847 Obrigheim

Mieteinheit: Wohnen Erdgeschoss

Id. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum Nr.	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Flur	1	4,00	1,00	4,00	4,00	W01
2	Zimmer 1	2	8,72	1,00	8,72	8,72	W02
3	Zimmer 2	3	18,02	1,00	18,02	18,02	W03
4	Küche	4	7,36	1,00	7,36	7,36	W04
Summe Wohnfläche Mieteinheit						38,10	m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						110,22	m ²

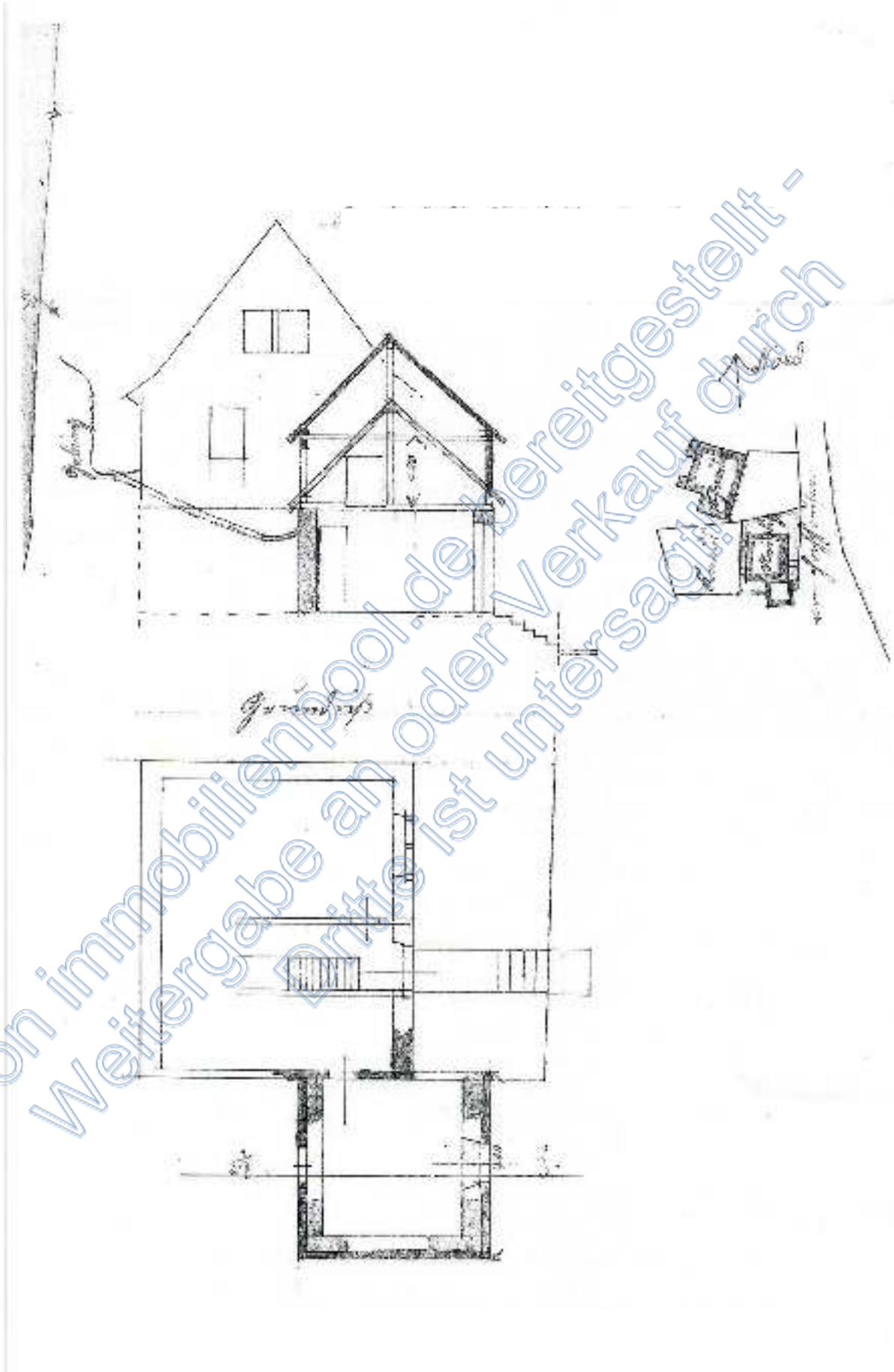
Erläuterung

W01 – W04	Die angegebene Fläche wurde pauschal ermittelt.
-----------	---

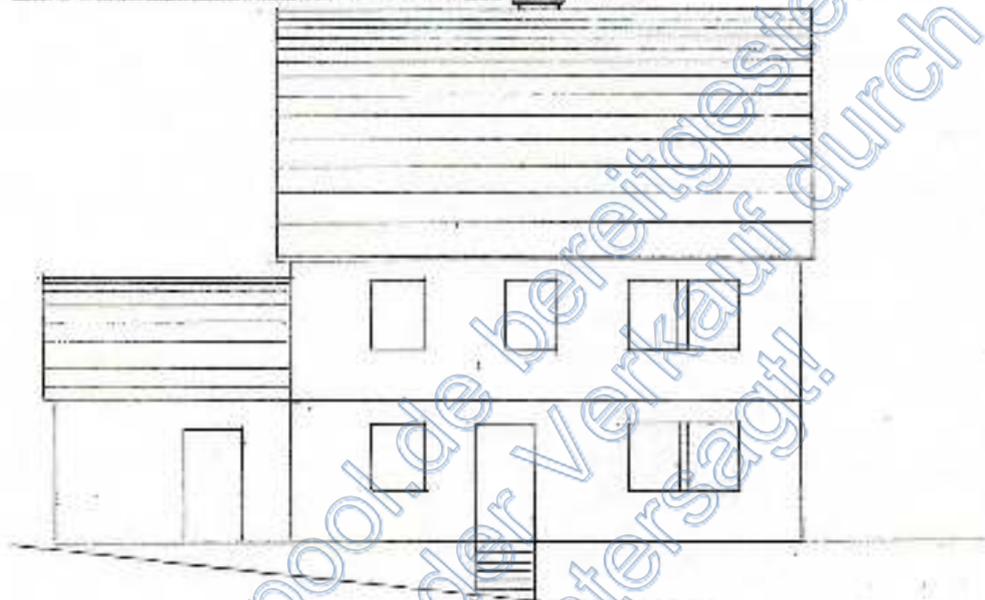


Hochhausen im März 1908

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



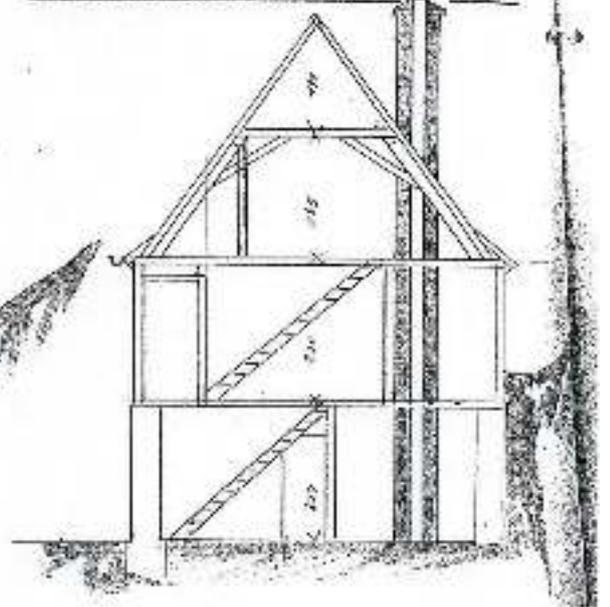
Strassen Ansicht



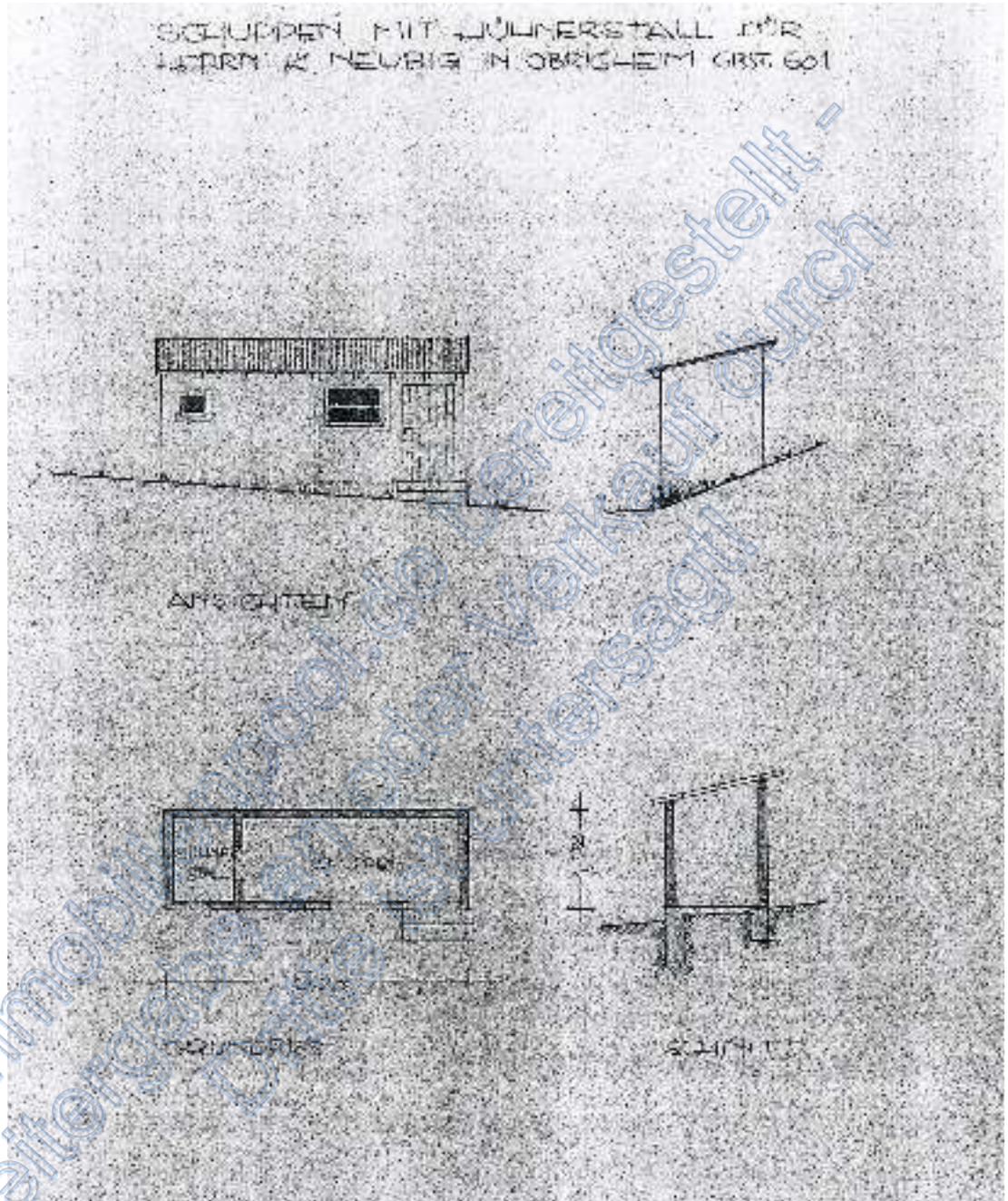
Giebel Ansicht



in Obrigheim
Schnitt A: B



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





Nordostansicht des zu bewertenden Wohnhauses mit Anbau und Schuppengebäude von der Straße aus gesehen.



Ansicht des Schuppengebäudes (gelber Pfeil) nebst Nebengebäuden.



Blick auf die Gebäude von Süden aus.



Blick auf den Wohnhausanbau mit Hauptgebäude von Süden aus.



Blick auf den Wohnhausanbau. An der Außenfassade sind Feuchtigkeitsspuren sowie Farb- und Putzabplatzungen vorhanden.



Blick auf die Hauseingangstür. Darüber ist das Baujahr 1865 erkennbar.



An dem Wohnhaus (Bild oben) und dem Anbau (Bild unten) sind ebenfalls Feuchtigkeitsspuren sowie Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.



An der Dachrinne sind deutliche Rostbildungen vorhanden.



Blick auf den Wohnhauszugang. Die Außenanlagen sind durch den sehr starken Einwuchs kaum zugänglich.



Westansicht des Wohnhauses vom Nachbargrundstück aus.



Auf dem angrenzenden Flst. Nr. 6522 lagert Holz und Müll.

Flst. Nr. 6521



Blick auf die Zuwegung (Flst. Nr. 6522) zum Flst. Nr. 6521.



Blick auf das zu bewertende Flst. Nr. 6521. Dieses ist im Grundbuch als Waldfläche ausgewiesen. Es wird allerdings nicht als solche bewirtschaftet.