



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!**

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch  
für das Grundstück Gemarkung Neckarelz, Flurstücke Nr. 3807 und 4010

**Ehrenbergstr. 1, 74821 Mosbach**  
**Zweifamilienwohnhaus mit ELW und 2 Garagen**

**Pfalzburgstraße, 74821 Mosbach**  
**unbebautes Grundstück**

**Amtsgericht Mosbach, Geschäfts-Nr. 3 K 37/24**



### Kurzbeschreibung:

eigengenutztes Wohnhaus; Baujahr ca. 1983; ca. 42,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche (UG), ca. 63,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche (UG), ca. 171,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG), ca. 113,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche (DG), Garage Nr. 1 ca. 24,64 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Garage Nr. 2 ca. 17,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche; UG: Flur, Vorräum, Heizung, Keller, Waschen (derzeit als Kinderzimmer genutzt), 2 Garagen, 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Flur, Küche, Bad; EG: 4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad/WC, WC, Küche, 2 Wintergärten, Balkon; DG: 4-Zimmer-Wohnung mit Diele/Garderobe, offene Wohnküche, Bad, Balkon; Gasheizung (Baujahr 2010); Instandsetzungs-/Modernisierungsstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksflächen: 705 m<sup>2</sup> (Wohnhausgrundstück); 781 m<sup>2</sup> (unbebautes Grundstück)

### **Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungsstichtag: 19. Dezember 2024**

<b>Wohnhaus etc. (Flst. Nr. 3807)</b>	<b>772.000,00 €</b>
<b>unbebautes Grundstück (Flst. Nr. 4010)</b>	<b>195.000,00 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>967.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
2	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	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 .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten .....	9
2.4	Kampfmittel .....	10
2.5	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5.1	Grundbuchliche Angaben .....	11
2.5.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung .....	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.6.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	12
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	13
2.6.3	Sanierungsverfahren .....	14
2.6.4	Baugenehmigung .....	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	15
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	15
2.10	Brandschutz .....	15
2.11	Wohnpreisbindung .....	15
2.12	Wohngebäudeversicherung .....	15
3	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2	Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung .....	16
3.2.1	Gebäudeart und Baujahr etc. ....	16
3.2.2	Energieausweis .....	17
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.2.4	Flächen und Maße .....	17
3.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
3.2.7.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	19

3.2.7.2	Wohnungen .....	19
3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
3.2.9	Zubehör .....	20
3.3	Garage .....	21
3.3.1	Flächen und Maße .....	21
3.4	Nebengebäude .....	21
3.5	Außenanlagen .....	22
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts, Wohnhausgrundstück, Flst. Nr. 3807 .....</b>	<b>23</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“ .....	24
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“ .....	25
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.4.3	Sachwertberechnung .....	29
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	30
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“ .....	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	37
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	38
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“ .....	40
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“ .....	41
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	41
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
4.7.3	Sachwertberechnung .....	43
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	44
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“ .....	47
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	47
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	47
4.8.3	Ertragswertberechnung .....	49
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	50
4.9	Verkehrswert .....	51
4.10	Fazit .....	52
4.11	Wohnungsrecht .....	52
4.11.1	Vorbemerkung .....	52
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts, unbebautes Grundstück, Flst. Nr. 4010 .....</b>	<b>55</b>

5.1	Grundstücksdaten .....	55
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	55
5.3	Bodenwertermittlung.....	55
5.4	Vergleichswertermittlung .....	57
5.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	57
5.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	57
5.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	58
5.5	Verkehrswert .....	59
5.6	Grunddienstbarkeit .....	61
<b>6</b>	<b>Versicherung.....</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>64</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	64
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	65
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	65

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten und 10 Anlagen mit 37 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:	<p><u>Ehrenbergstr. 1 (Flst. Nr. 3807/Wohnhausgrundstück):</u> Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ca. 1983 erbautes Wohnhaus. Dieses wurde 1-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Zunächst war es als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und zwei Garagen deklariert, ca. 1993 erfolgte dann der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken sowie der Anbau eines Wintergartens im Erdgeschoss. Ferner befindet sich im nordöstlichen Gebäudebereich ein Anbau. Unterlagen zu diesem Anbau sind nicht vorhanden. Er wird bei der weiteren Wertermittlung außer Acht gelassen.</p> <p><u>Pfalzburgstraße (Flst. Nr. 4010/unbebautes Grundstück):</u> Dieses Flurstück ist im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen und ist unbebaut.</p>																			
Objektadresse:	<p><u>Flst. Nr. 3807:</u> Ehrenbergstr. 1 74821 Mosbach</p> <p><u>Flst. Nr. 4010:</u> Pfalzburgstraße 74821 Mosbach</p>																			
Grundbuchangaben:	<p>Grundbuch von Mosbach, Blatt 871, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Mosbach, Blatt 871, lfd. Nr. 2</p>																			
Katasterangaben:	<p>Gemarkung Neckarelz, Flurstück 3807, zu bewertende Fläche 705 m<sup>2</sup></p> <p>Gemarkung Neckarelz, Flurstück 4010, zu bewertende Fläche 781 m<sup>2</sup></p>																			
Wohn-/Nutzfläche:	<table><tr><td>Untergeschoss</td><td>ca. 63,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 171,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td><u>ca. 113,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u></td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>ca. 347,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</td></tr></table> <table><tr><td>Untergeschoss</td><td><u>ca. 42,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche</u></td></tr><tr><td></td><td>ca. 42,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche</td></tr></table> <table><tr><td>Garage Nr. 1</td><td>ca. 24,64 m<sup>2</sup> Nutzfläche</td></tr><tr><td>Garage Nr. 2</td><td><u>ca. 17,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche</u></td></tr><tr><td></td><td>ca. 41,68 m<sup>2</sup> Nutzfläche</td></tr></table>		Untergeschoss	ca. 63,18 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Erdgeschoss	ca. 171,52 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Dachgeschoss	<u>ca. 113,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>	Gesamt	ca. 347,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Untergeschoss	<u>ca. 42,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche</u>		ca. 42,81 m <sup>2</sup> Nutzfläche	Garage Nr. 1	ca. 24,64 m <sup>2</sup> Nutzfläche	Garage Nr. 2	<u>ca. 17,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche</u>		ca. 41,68 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Untergeschoss	ca. 63,18 m <sup>2</sup> Wohnfläche																			
Erdgeschoss	ca. 171,52 m <sup>2</sup> Wohnfläche																			
Dachgeschoss	<u>ca. 113,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>																			
Gesamt	ca. 347,90 m <sup>2</sup> Wohnfläche																			
Untergeschoss	<u>ca. 42,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche</u>																			
	ca. 42,81 m <sup>2</sup> Nutzfläche																			
Garage Nr. 1	ca. 24,64 m <sup>2</sup> Nutzfläche																			
Garage Nr. 2	<u>ca. 17,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche</u>																			
	ca. 41,68 m <sup>2</sup> Nutzfläche																			

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Mosbach, gem. Beschluss vom 09.10.2024 Geschäfts-Nr. 3 K 37/24
Wertermittlungsstichtag:	19.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.12.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 19.12.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 18.11.2024 informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich. Es können daher aufgrund der bei der Besichtigung gesammelten Erkenntnisse und der getätigten Aussagen relativ sichere Feststellungen, bzw. Annahmen, über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes getroffen werden. Die folgende Wertermittlung basiert unter anderem auf den, in den tatsächlich besichtigteten Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuchs, der Stadt Mosbach, des Miteigentümers, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.
Teilnehmer am Ortstermin:	Es nahmen die unterzeichnende Sachverständige, der Miteigentümer [REDACTED] sowie teilweise die Miteigentümerin [REDACTED] an der Orts- und Objektbesichtigung teil.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Standort und Lage

#### 2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Höhe:	156 m ü. NHN
Einwohner:	23.484 (31. Dezember 2022)
Fläche:	62,23 km <sup>2</sup>
Einwohnerdichte:	377 Einwohner/km <sup>2</sup>
Lage:	Mosbach ist eine Stadt im Norden Baden-Württembergs, etwa 34 km nördlich von Heilbronn und 58 km östlich von Heidelberg. Sie ist die Kreisstadt und größte Stadt des Neckar-Odenwald-Kreises sowie ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.
Stadtgliederung:	Das Stadtgebiet Mosbachs besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Diedesheim, Lohrbach, Neckarelz, Reichenbuch und Sattelbach.
Nachbargemeinden:	Folgende, alle zum Neckar-Odenwald-Kreis gehörenden Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Mosbach: Limbach, Fahrenbach, Elztal, Billigheim, Neckarzimmern, Haßmersheim, Obrigheim, Binau, Neckargerach und Waldbrunn. Mit den Gemeinden Elztal, Neckarzimmern und Obrigheim hat die Stadt Mosbach eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.
Kommunale Kosten:	<b>Hebesätze:</b> Grundsteuer A      440 % Grundsteuer B      495 % Gewerbesteuer      420 %
Autobahnanschlüsse:	Über einen direkten Autobahnanschluss verfügt Mosbach nicht. Im Abstand von jeweils ungefähr 30 Minuten Fahrzeit sind die nächsten Autobahnen über die AS Sinsheim und Heilbronn/Neckarsulm die A 6 (Mannheim – Heilbronn) und über die AS Osterburken die A 81 (Heilbronn – Würzburg) zu erreichen. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 27, 37 und 292.
Individualverkehr:	Die Stadt Mosbach verfügt über drei Bahnhöfe, Mosbach-Neckarelz im Stadtteil Neckarelz, Mosbach West im Westteil der Stadt und Mosbach (Baden) in unmittelbarer Nähe der Altstadt.

Der Bahnhof Mosbach-Neckarelz liegt am Abzweig der - Bahnstrecke Neckarelz-Osterburken von der Neckartalbahn Heidelberg-Eberbach-Heilbronn und wird durch RegionalExpress-Züge und die S-Bahn RheinNeckar bedient.

Dabei beginnt die Linie S 1 in Osterburken und endet in Homburg und die Linie S 2 verstärkt hiervon die Teilstrecke Bahnhof Mosbach (Baden) – Eberbach – Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen am Rhein – Neustadt an der Weinstraße – Kaiserslautern.

In Gegenrichtung nach Osterburken werden alle drei Haltepunkte stündlich bedient, dort besteht Anschluss nach Würzburg.

### 2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Wohnhaus sowie das unbebaute Grundstück befinden sich im Mosbacher Stadtteil Neckarelz, ca. 1,8 km Luftlinie vom Ortskern entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Neckarelz, Heinrichsburg" befindet sich ca. 6 Gehminuten und die Bushaltestelle "Neckarelz, N.-Odenwald-Zentrum" ca. 10 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich im Stadtteil. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort besorgen.

Kindertagesstätten:

Kindergarten (staatliche Trägerschaft):  
Neuburgstraße 6 (Mosbach-Neckarelz)

Kinderärzte (kirchlicher Trägerschaft):  
Münchgraben 12 (Evangelische Kirche)  
Konradusstr. 7 (Katholische Kirche)  
In der Heinrichsburg 8 (Katholische Kirche)

Schulen:

Grund- und Grund-/Werkrealschulen:  
Mosbacher Straße (Mosbach-Neckarelz)  
In der Heinrichsburg (Mosbach-Neckarelz)  
Alte Schefflenzer Steige (Mosbach)  
Nüstenbacher Straße (Mosbach)  
Habichtweg (Mosbach)  
Pfalzgraf-Otto-Straße (Mosbach)

Realschulen (Mosbach):  
Jean de la Fontaine-Straße

	<p><u>Allgemeinbildende Gymnasien (Mosbach):</u> Heidelberger Straße Jean de la Fontaine-Straße</p>
Lagebeurteilung:	Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Garagengebäude gekennzeichnet und kann als gut bis sehr gut eingestuft werden.
Geräuschbelastungen:	Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

## 2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:	<p><u>Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 3807):</u> Das Eckgrundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es weist eine Hanglage von Südosten nach Nordwesten auf. Es hat eine Straßenfront von ca. 30 m zur Ehrenbergstraße und eine Straßenfront von ca. 36,5 m zur Pfalzburgstraße.</p>
Zuwegung:	<p><u>Flurstück (Flst. Nr. 4010):</u> Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es hat ebenso eine Hanglage von Südosten nach Nordwesten mit einer Straßenfront von ca. 19,5 m zur Pfalzburgstraße und eine Breite von ca. 23,5 m Richtung Südosten.</p>
	<p><u>Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 3807):</u> Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt von Nordwesten von der Ehrenbergstraße aus. Ferner ist das Grundstück von Osten über die Pfalzburgstraße zugänglich.</p>

## 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:	Die Ehrenbergstraße und die Pfalzburgstraße gestalten sich als Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr. Sie sind in beide Richtungen befahrbar.
Straßenausbau:	Bei der Ehrenbergstraße handelt es sich um eine voll ausgebauten, asphaltierte Straße mit zweiseitigen Gehwegen sowie einseitiger Straßenbeleuchtung.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Die Pfalzburgstraße hingegen gestaltet sich als voll ausgebauter, asphaltierter Straße mit einseitigen Gehwegen sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Bodenbeschaffenheit:

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

Altlasten:

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.

Anmerkung:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, vertreten durch Frau Denzer, sind gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf den angefragten Grundstücken **Ehrenbergstraße 1 Flst. 3807 und Pfalzburgstraße Flst. 4010, 74821 Mosbach-Neckarelz keine Altlasten** bzw. altlastverdächtige Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

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

<u>Anmerkung:</u>	Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs 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 Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insoweit haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. <b>Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Zwangsversteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.</b>
Amtsgericht:	Tauberbischofsheim
Grundbuch:	Neckarelz
Gemarkung/Blatt:	Neckarelz Blatt 871
Flurstücke/Beschrieb/Größe:	Flst. Nr. 3807 Ehrenbergstraße 1 Gebäude- und Freifläche 705 m <sup>2</sup>
	Flst. Nr. 4010 Pfalzburgstraße Gebäude- und Freifläche 781 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	siehe separates Begleitschreiben
Lasten Abteilung II:	Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungrecht) für Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart nach Maßgabe des Auszugs aus dem Umlegungsverzeichnis. In der Baulandumlegung "Waldsteige West II" mit Wirkung vom 18.12.1993 entstanden und eingetragen am 13.05.1994; hierher übertragen am 18.04.1996.  Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( <u>Wohnungsrecht</u> ) für _____ . Löschbar mit Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 25.01.2024 (Notar _____ in Heilbronn, UVZ F 224/2024. Eingetragen (TBB030/605/2024) am 28.05.20224.
	Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Er suchten des Amtsgerichtes Mosbach vom 14.08.2024 (3 K 37/24). Eingetragen (TBB014/438/2024) am 19.08.2024

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:	19.08.2024

### 2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

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

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulisten und Denkmalschutz

Baulisten:	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 Baulistenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligen Grundstückseigentümer und gleichzeitigem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht, wertrelevant für ein Grundstück sein
------------	--

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen bei der Stadt Mosbach, vertreten durch Frau [redacted] schriftlich erfragt. Das **Baulistenverzeichnis** 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 schriftlicher Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch Frau \_\_\_\_\_ besteht **kein Denkmalschutz**.

## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ehrenbergstr. 1 (Flst. Nr. 3807):

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch Frau \_\_\_\_\_ besteht für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan "Waldsteige West, Wohngebiet Nr. 2.14". Es bestehen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)\*

Zahl der Vollgeschosse: I + H

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Bauweise: offen

\*(1) Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO, dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Pfalzburgstraße (Flst. Nr. 4010):

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch Frau \_\_\_\_\_ besteht für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan "Waldsteige West II Nr. 2.27". Es bestehen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Allg. Wohngebiet (WA)\*

Zahl der Vollgeschosse: II

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

\*Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

### 2.6.3 Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren:

Die Bewertungsgrundstücke befindet sich, laut Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch \_\_\_\_\_ in keinem Sanierungsgebiet.

### 2.6.4 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte beim der Stadt Mosbach wurde eingesehen. Es wurden die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1983 bezüglich des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und zwei Garagen vorgefunden. Ferner waren die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1993 betreffend den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum, des Aufbaus von 4 Dachgauben sowie den Anbau eines Wintergartens im Erdgeschoss vorhanden.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei der weiteren Wertermittlung unterstellt.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

Nach Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch Frau \_\_\_\_\_ sind für den aktuellen Erschließungszustand und das aktuell gültige Planungs- und Satzungsrecht keine Erschließungs- und Abwasserbeiträge mehr zu erheben. 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, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein ca. 1983 erbautes, 1-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Garagen. Zunächst war es als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und zwei Garagen deklariert, ca. 1993 erfolgte dann der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Die Räumlichkeiten im Untergeschoss werden von [REDACTED] bewohnt. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss bewohnt [REDACTED] und die Räumlichkeiten im Dachgeschoss [REDACTED]. Da das zu bewertende Objekt von dem Miteigentümer genutzt wird, ist davon auszugehen, dass keine Mieteinnahmen erzielt werden. Weitere Informationen über eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

## 2.10 Brandschutz

Brandschutz:

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

## 2.11 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Laut Auskunft der Stadt Mosbach, vertreten durch Frau [REDACTED] 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.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges, unterkellertes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie 2 Garagen.

Baujahr:

ca. 1983

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1983 erbaut. Ca. 1993 erfolgt der Ausbau des Dachgeschosses. Optisch macht es einen gepflegten Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau.

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. Energipass** im Sinne des GEG (Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Vorräum, Heizung, Keller, Waschen (derzeit als Kinderzimmer genutzt), 2 Garagen, 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Flur, Küche, Bad

Erdgeschoss:

4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad/WC, WC, Küche, 2 Wintergärten, Balkon

Dachgeschoss:

4-Zimmer-Wohnung mit Diele/Garderobe, offene Wohnküche, Bad, Balkon

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

### 3.2.4 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen bzw. der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca. Maße. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden Abweichungen festgestellt. Diese wurden in den anliegenden Grundrissen rot kenntlich gemacht. Der Wohnfläche des Untergeschosses beruht auf einem von der Sachverständigen erstellten groben Aufmaß. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Der Grundriss ist nicht maßstäblich, sie dient ausschließlich der Orientierung.

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

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton B 15
Umfassungswände:	<u>Untergeschoss:</u> Schwerbetonsteine, HBL
	<u>Erd- und Dachgeschoß:</u> Hohlblock
Innenwände:	<u>Wintergarten:</u> Isolierverglasung
Geschosdecken:	Hohlblockmauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel
	<u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre
	<u>Dachaufbauten:</u> Satteldachgauben

### 3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen verlaufen weitgehend unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.

Heizung:	Heizung (Fa. Wolf, CGB 35) mit gasförmigem Brennstoff (Gas), Baujahr 2010; letzte Überprüfung im November 2022 ohne Mängel
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Einheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.7.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Beton, Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen, verputzt und weiß gestrichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Tapete, Deckenpaneelle, tlw. eingelassene Lichtspots
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten, Jalousien
sanitäre Installation:	<u>Bad Untergeschoss:</u> Dusche, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken  <u>Bad Erdgeschoss:</u> Whirlpoolbadewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, 2 Waschbecken  <u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken  <u>Bad (Dachgeschoss):</u> Badewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken

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

besondere Bauteile:	Balkone, Wintergärten, Dachaufbauten, Kellerlichtschächte
besondere Einrichtungen:	soweit ersichtlich – keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p>Am Gebäude und in den Wohnungen besteht ein Instandhaltungs-/Modernisierungsstau. Am 23.12.2024 erfolgte eine zusätzliche Begehung des Objektes und der Wohnungen durch Herr Joachim Müller (Baugutachter/Bauforensiker) zur Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung vorhandener Schäden und der Erstellung einer Kostenschätzung der Beseitigung der vorhandenen Schäden. In diesem Gutachten sind detailliert die festgestellten Schäden und die Kosten deren Beseitigung aufgeführt. Die Kosten für die Behebung der Schäden belaufen sich, laut Gutachten, auf 98.442,75 €.</p> <p>Es erfolgt eine <b>Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus.</b></p> <p>Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p> <p>(Das Gutachten zur Feststellung der Schäden und die Kostenschätzung zur Beseitigung ist in den Anlagen auszugsweise beigefügt.)</p>

### 3.2.9 Zubehör

Zubehör:	<p>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.</p> <p>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).</p>
----------	--

Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrs-auffassungen.

Im Bewertungsobjekt wurden im Unter- und Erdgeschoss je eine Küche vorgefunden. Diese befinden sich im Eigen-tum der jeweiligen Nutzer der Wohnungen. Unterlagen lagen keine vor. Die Küchen wurden bei der weiteren Wertermittlung außer Acht gelassen.

### 3.3 Garage

Einzelgarage;  
Baujahr: 1983;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Flachdach;  
Boden: Beton

#### 3.3.1 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kon-trollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine nennenswerten Abweichun-gen festgestellt. Es handelt sich dabei um ca.-Maße.

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

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

### 3.4 Nebengebäude

Gartenhäuschen

### 3.5 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zu den Garagen auf dem Flst. Nr. 3807 erfolgt von Nordwesten von der Ehrenbergstraße aus. Ferner ist das Grundstück von Osten über die Pfalzburgstraße zugänglich. Straßenseitig ist das Grundstück mittels einer Hecke von Straßenraum abgetrennt. Der Bereich vor den Garagen sowie die Bereiche nordöstlich und nordwestlich sind mit Verbundpflastersteinen befestigt. Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Natursteinplatten belegt. Der rückwärtige südöstliche Grundstücksbereich ist mit Pflastersteinen und Rasenfläche versehen. Die übrigen Außenanlagen sind unter anderem mit Bäumen, Büschen und Bodendeckern versehen. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts, Wohnhausgrundstück, Flst. Nr. 3807

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 74821 Mosbach, Ehrenbergstr. 1 zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mosbach	871	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarelz		Fläche 705 m <sup>2</sup>

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
Wohnhaus	Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	679,60 m <sup>2</sup>
Garage	Garage	25,40 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		705 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

#### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

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 **250,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 800 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 705 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 679,60 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = 250,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag				= 250,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ		keine Angabe	×	1,00
		keine Angabe	×	1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	705	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 250,00 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 250,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 679,60 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 169.899,99 € rd. 169.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 insgesamt **169.900,00 €**.

#### 4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) 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 „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Außenanlagen

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

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	850,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	548,87 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	35.640,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	502.179,50 €
Baupreisindex (BPI) 19.12.2024 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	927.525,54 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	927.525,54 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
• prozentual		37,50 %
• Faktor	x	0,625
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>579.703,46 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>579.703,46 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 23.188,14 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 602.891,60 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 169.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 772.791,60 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,11</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“</b>	<b>= 857.798,68 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 98.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“</b>	<b>= 759.798,68 €</b>
	<b>rd. 760.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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: Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Wohnhaus (Typ 1.01) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 2,8 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 809,70 €/m<sup>2</sup> BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 1,05 % Baunebenkosten ermittelt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

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

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäu- de- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	23,0	166,75
3	835,00	77,0	642,95
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 809,70			
gewogener Standard = 2,8			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 809,70 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	850,19 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	850,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Kellerlichtschächte	1.140,00 €
Dachaufbauten	10.500,00 €
Wintergarten	15.500,00 €
Balkone	8.500,00 €
Summe	35.640,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (579.703,46 €)	23.188,14 €
Summe	23.188,14 €

### 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: Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Das 1983 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 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend moder-nisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1983 = 41$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der Sprengnetter-Sachwertfaktor wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet. Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-98.000,00 €
• Instandhaltungs-/Modernisierungsstau	-98.000,00 €	
Summe		-98.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		Garage Untergeschoss	1,00	50,00	50,00	50,00	600,00
		Wohnung Untergeschoss	63,18	10,33	652,65	652,65	7.831,80
		Wohnung Erdgeschoss	171,52	9,87	1.692,90	1.692,90	20.314,80
		Wohnung Dachgeschoss	113,20	9,94	1.125,21	1.125,21	13.502,52
Summe			347,90	1,00		3.520,76	42.249,12

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **42.249,12 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **– 6.849,00 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 35.400,12 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**4,10 % von 169.900,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 6.965,90 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

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

bei LZ = 4,10 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer **× 21,119**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **= 600.502,29 €**

**vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **= 169.900,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 770.402,29 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 0,00 €**

**Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“** **= 770.402,29 €**

**– 98.000,00 €** **= 672.402,29 €**

**rd. 672.000,00 €**

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	3 Whg. × 351,00 € 1 Gar. × 46,00 €	1.053,00 € 46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	347,90 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup> 1 Gar. × 104,00 €	4.801,02 € 104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen Gewerbe	2,0 % vom Rohertrag ---		844,98 € --- €
Summe			6.849,00 €

### 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. verkehrswertnahmen) 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	=	3,36 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,22
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,10 %

### 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 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 durchgeföhrten 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-98.000,00 €
• Instandsetzungs-/Modernisierungsstau	-98.000,00 €	
Summe		-98.000,00 €

#### 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **250,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 800 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 705 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 25,40 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = 250,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 250,00 €/m <sup>2</sup>			
GFZ	keine Angabe	×	1,00	
	keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	705	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 250,00 €/m <sup>2</sup>			

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	25,40 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	6.350,01 €
	<u>rd.</u>	<b>6.350,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 insgesamt **6.350,00 €**.

#### 4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“

##### 4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### 4.7.2 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.

#### 4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	20,51 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	9.947,35 €
Baupreisindex (BPI) 19.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	18.303,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	18.303,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		68,33 %
• Faktor	x	0,3167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.796,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		5.796,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	231,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.028,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.350,00 €
vorläufiger Sachwert	=	12.378,46 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage“	=	12.378,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage“	=	12.378,46 €
	rd.	12.000,00 €

#### 4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) 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);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Für die zu bewertende Garage (Typ 14.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 4,0 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 12 % Baunebenkosten ermittelt.

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäu-de- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		485,00	
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

#### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

#### 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) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

#### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (5.796,60 €)	231,86 €
Summe	231,86 €

### 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: Garage

Das 1983 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1983 = 41$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 41 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.
- 

### 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 kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt und angesetzt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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.

## **4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“**

### **4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### **4.8.2 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

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



#### 4.8.4 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	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		12,00 €
Summe			162,00 €

##### Liegenschaftszinssatz

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### 4.9 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohnhaus		670.000,00 €	760.000,00 €
Garage		8.700,00 €	12.000,00 €
Summe	-----	678.700,00 €	772.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **772.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **678.700,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 74821 Mosbach, Ehrenbergstr. 1

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mosbach	871	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarelz		3807

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 mit rd.

**772.000 €**

in Worten: **siebenhundertzweiundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

#### Hinweise zum Verkehrswert

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.

## 4.10 Fazit

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
<ul style="list-style-type: none"><li>• ruhige Wohnlage</li><li>• Garagenstellplätze</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• hohe Kosten für Beseitigung des Instandsetzungs-/Modernisierungsstaus</li></ul>

## 4.11 Wohnungsrecht

### 4.11.1 Vorbemerkung

Bei der eingetragenen Belastung handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wohnrechts. Gesetzlich normiert ist das Wohnrecht in den §§ 1090ff BGB. Ein solches Wohn-/Wohnungsrecht gewährt im Unterschied zum Nießbrauch gemäß §§ 1030 eine auf das Wohnen beschränkte Nutzen. Sie erlischt in der Regel mit dem Tode des Berechtigten oder mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung bzw. soweit keine Wiederaufbauverpflichtung (z.B. auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder landesrechtlicher Bestimmungen) besteht, mit der Zerstörung des Gebäudes.

Die wirtschaftlichen Einflüsse für die Berechtigte bzw. für das belastete Grundstück müssen nicht deckungsgleich sein. Da Wohn-/Wohnungsrecht die Nutzung bzw. die Vermietung für Eigentümer bis zum Ablauf des Rechts verhindern, müssen die marktüblich erzielbaren Mieten und Pachten bzw. die Vor- und Nachteile für den Berechtigten und den Eigentümer über den Leibrentenbarwertfaktor des statistischen Bundesamtes in Abhängigkeit der statistischen Lebenserwartung der berechtigten Person kapitalisiert werden. Für den Schutz des Berechtigten vor Mieterhöhung oder Kündigung wird ein Zuschlag von 10 % für angemessen gehalten.

### 7.1.1 Inhalt des Rechts

(gemäß vorliegenden Notarvertrag vom 25.01.2024)

Das Wohnungsrecht bezieht sich auf sämtliche Räume der mittleren Wohnung im 1. Obergeschoss des Wohnhauses Ehrenbergstraße 1 in Mosbach-Neckarelz. Das Wohnungsrecht schließt das Mitbenutzungsrecht am Keller, Speicher, Hausgarten und an allen ihrer Natur nach gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen des Hausgrundstücks ein. Es ist zwischen den Beteiligten eine Vereinbarung dahingehend getroffen worden, dass die Betriebskosten sowie die Schönheitsreparaturen von der Berechtigten zu tragen sind. Es wird unterstellt, dass die Berechtigte zum Wertermittlungsstichtag noch lebt.

#### Wohnungsberechtigte:

Frau ██████████, geb. ██████████, am Wertermittlungsstichtag 70 Jahre alt.

Das Wohnungsrecht läuft auf Lebenszeit bis zum Tode der Berechtigten.

### 7.1.2 Berechnung des Wohnungsrechts

Das Wohnrecht bezieht sich im Jahre 2024 auf:

███████████, geb.

Alter im Bewertungsjahr: 70 Jahre

Restlebenserwartung: 16,72 Jahre, rd. 17 Jahre\*

\* Die Restlebenserwartung wurde abgeleitet aus der Sterbetafel 2021/23 des Statistischen Bundesamtes. Somit kann von einem auszuübenden Wohnrecht für die nächsten 17 Jahre ausgegangen werden.

#### Berechnung des Wohnungsrechtes (Datengrundlage)

Alter des Wohnungsberechtigten am Wertermittlungsstichtag, Frau 70 Jahre

Wohnfläche, Wohnung Obergeschoss 171,52 m<sup>2</sup>

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete 9,87 €/m<sup>2</sup>

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.M. 1.692,90 €

Liegenschaftszinssatz 4,1 %

Leibrentenbarwertfaktor 11,6442

#### 7.1.2 Wert des Wohnungsrechts

ersparte, marktübliche erzielbare Nettokaltmiete 20.314,80 €

Unkündbarkeit u. Sicherheit vor Mieterhöhung, (hier 10 % der Nettokaltmiete) 2.031,48 €

**Zwischensumme 22.346,28 €**

vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor bis 11,6442 zum Tode

**Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts für die Berechtigte 260.204,55 €**

**rd. 260.000 €**

#### 7.1.3 Barwert des Wohnungsrechts

##### Wert des Wohnungsrechts

ersparte, marktübliche erzielbare Nettokaltmiete 20.314,80 €

vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor bis 11,6442 zum Tode

**Wert des Wohnungsrechts 236.549,59 €**

#### 7.1.4 Wertbeeinflussung durch das Wohnungsrecht

Belastung: Wert des Wohnrechts für das belastete Grundstück	Betrag €
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	772.000,00
Entgangene Miete	€ LBF
20.314,80	11,6442
Zwischensumme	236.549,59
	535.450,41
<b>Verkehrswert des belasteten Grundstücks rd.</b>	<b>540.000,00</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Oder Verkauft durch  
Dritte ist untersagt!

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts, unbebautes Grundstück, Flst. Nr. 4010

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 74821 Mosbach, Pfalzburgstraße zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Neckarelz	871	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarelz		4010

Fläche  
781 m<sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

### 5.3 Bodenwertermittlung

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

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

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **250,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.12.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 781 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = <b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.12.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	250,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	keine Angabe	×	1,00
	keine Angabe	×	1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	781	×
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>250,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	781 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	<b>195.250,00 €</b> <b>rd. 195.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 insgesamt **195.000,00 €**.

#### 5.4 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>195.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 195.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 195.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 195.000,00 €</b>
	<b>rd. 195.000,00 €</b>

##### 5.4.1 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 Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

##### 5.4.2 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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 (Gebäudefaktoren), 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.

#### 5.4.3 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag.

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudetyp, 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 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 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.

## 5.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **195.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 74821 Mosbach, Pfalzburgstraße

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Neckarelz	871	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarelz		4010

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 mit rd.

**195.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

#### **Hinweise zum Verkehrswert**

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.

## 5.6 Grunddienstbarkeit

Ausgangspunkt der Wertermittlung des belasteten Grundstücks ist dessen Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Leitungsrecht. Dieser Bodenwert beträgt 195.250,00 € bzw. 250,00 €/m<sup>2</sup>. Die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ergibt sich aus dem wirtschaftlichen Nachteil, wobei auf objektive Gesichtspunkte abzustellen ist. Für ein Baugrundstück ist daher vor allem der Wiederverkaufspreis zu betrachten, also der Preisunterschied, der sich für dasselbe Grundstück ohne und mit Leitung ergibt.

Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Zudem kann das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erneuerung betreten werden. Es sind folgende Aspekte in der Wertermittlung zu berücksichtigen:

- Leitungsart bzw. die damit verbundenen Beschränkungen
- Größe und Lage des belasteten Fläche
- der Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks
- bei Belastungen von Teilflächen ggf. auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück
- eine mögliche Änderung der Grundstücksqualität
- die jeweilige Nutzung des Grundstücks und ggf. die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten
- sonstigen Wertminderung
- die ggf. vereinbarte Renne und deren Anpassungsmöglichkeit

Im Allgemeinen wird die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstücks an der Art der Leitung und am Umfang des jeweiligen Schutzstreifens bemessen, wobei z.B. auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerte zurückgegriffen werden kann. Dazu wurde folgende Tabelle veröffentlicht, die Eingang in die Rechtsprechung gefunden hat. Es wird die allgemein übliche Wertminderung als Prozentsatz vom Bodenwert der belasteten Fläche wie folgt beschrieben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10-30%	10-20%
teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30-70%	20-55%
starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70-80%	55-80%

Im vorliegenden Fall verläuft der mit dem Leitungsrecht zusammenhängende Schutzstreifen mit einer Fläche ca. 188 m<sup>2</sup> entlang dem südöstlichen Grundstückrandstreifen auf dem Bewertungsgrundstück. Es liegt keine oder nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit vor.

Ausgangsdaten

Unbelasteter Verkehrswert	195.000,00 €
Grundstücksgröße	796 m <sup>2</sup>
Belastete Teilfläche	188 m <sup>2</sup>
Unbelasteter Bodenwert	250 €/m <sup>2</sup>
Bauliche Nutzbarkeit	unwesentliche Beeinträchtigung
Wirtschaftlicher Nachteil	
(in % des unbelasteten Bodenwerts der belasteten Fläche)	10 %
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	4.700,00 €
(= 188 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> x 0,10)	
Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts	195.000,00 €
abzgl. Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	4700 €
Zwischenwert	190.300,00 €
Lage auf dem Grundstücksmarkt	+/- 0,00 €
Belasteter Verkehrswert	190.300,00 €
	rd. 190.000,00 €

**Höhe des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks, der durch das Recht gemindert wird**

Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts	195.000,00 €
Verkehrswert mit Berücksichtigung des Leitungsrechts	190.300,00 €
<b>Differenz</b>	<b>4.700,00 €</b>

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) beträgt rd. 4.700,00 €.

## 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 24.02.2025

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.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 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.

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziert 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.

## 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.01.2025) erstellt.

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

### Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Ehrenbergstr. 1, 74821 Mosbach  
 Mieteinheit: Garage Untergeschoss

Ifd Nr.	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Garage Nr. 1	1	24,64	1,00	24,64	24,64	E01
Summe Nutzfläche Mieteinheit						24,64 m <sup>2</sup>	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						416,35 m <sup>2</sup>	

#### Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde aus den Grundrissen der Bauakte herausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
-----	---

### Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Garage, Ehrenbergstr. 1, 74821 Mosbach  
 Mieteinheit: Garage

Ifd Nr.	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Garage Nr. 2	1	17,04	1,00	17,04	17,04	E01
Summe Nutzfläche Mieteinheit						17,04 m <sup>2</sup>	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						17,04 m <sup>2</sup>	

#### Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde aus den Grundrissen der Bauakte herausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
-----	---

### Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Ehrenbergstr. 1, 74821 Mosbach  
**Mieteinheit:** Kellerräume Untergeschoss

Hd Nr.	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Vorraum	1	9,88	1,00	9,88	9,88	E01
2	Waschen	2	8,42	1,00	8,42	8,42	E02
3	Heizung	3	10,00	1,00	10,00	10,00	E03
4	Keller	4	14,51	1,00	14,51	14,51	E04
					Summe Nutzfläche Mieteinheit	42,81	m <sup>2</sup>
					Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	415,35	m <sup>2</sup>

#### Erläuterung

E01 – E04	Die angegebene Fläche wurde aus den GrundrisSEN der Bauakte herausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
-----------	---

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Ehrenbergstr. 1, 74821 Mosbach  
**Mieteinheit:** Wohnung Untergeschoss

Hd Nr.	differenzielle Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Diele/Küche	1	21,70	1,00	21,70	21,70	W01
2	Bad	2	8,62	1,00	8,62	8,62	W02
3	Wohnen	3	25,01	1,00	25,01	25,01	W03
4	Schlafen	4	9,85	1,00	9,85	9,85	W04
					Summe Wohnfläche Mieteinheit	63,18	m <sup>2</sup>
					Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	415,35	m <sup>2</sup>

#### Erläuterung

W01 – W04	Die angegebene Fläche wurde aus den GrundrisSEN der Bauakte herausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
-----------	---

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Ehrenbergstr. 1, 74621 Mosbach  
**Mieteinheit:** Wohnung Erdgeschoss

Nd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Diele	1	7,23	1,00	7,23	7,23	W01
2	WC	2	1,66	1,00	1,66	1,66	W02
3	Wohnen	3	32,75	1,00	32,75	32,75	W03
4	Essen	4	19,75	1,00	19,75	19,75	W04
5	Kochen	5	11,34	1,00	11,34	11,34	W05
6	Kind	6	12,78	1,00	12,78	12,78	W06
7	Eltern	7	23,82	1,00	23,82	23,82	W07
8	Arbeiten	8	15,51	1,00	15,51	15,51	W08
9	Bad/WC	9	10,27	1,00	10,27	10,27	W09
10	Wintergarten	10	21,58	1,00	21,58	31,54	W10
11	Wintergarten	10	9,85	1,00	9,85	31,54	W11
12	Balkon	11	10,12	0,50	5,06	5,06	W12
Summe Wohnfläche Mieteinheit						171,62 m <sup>2</sup>	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						415,35 m <sup>2</sup>	

### Erläuterung

<b>W01 – W12</b>	Die angegebene Fläche wurde aus den GrundrisSEN der Bauakte her-ausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
<b>W12</b>	Gem. § 4 WoFV ist die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Ehrenbergstr. 1, 74821 Mosbach  
**Mieteinheit:** Wohnung Dachgeschoss

IId. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Diele/Garnerobe	1	7,01	1,00	7,01	7,01	W01
2	Flur	2	5,97	1,00	5,97	5,97	W02
3	Wohnen 1	3	28,19	1,00	28,19	28,19	W03
4	Wohnen 2	4	20,32	1,00	20,32	20,32	W04
5	Zimmer 1	5	11,73	1,00	11,73	11,73	W05
6	Zimmer 2	6	16,38	1,00	16,38	16,38	W06
7	Kochen/Essen	7	10,40	1,00	10,40	10,40	W07
8	Bad/WC	8	9,05	1,00	9,05	9,05	W08
9	Balkon 1	9	3,18	0,50	1,59	1,59	W09
10	Balkon 2	10	9,12	0,50	4,56	4,56	W10

Summe Wohnfläche Mieteinheit 113,20 m<sup>2</sup>  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 416,35 m<sup>2</sup>

#### Erläuterung

<b>W01 – W10</b>	Die angegebene Fläche wurde aus den Grundrissen der Bauakte herausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
<b>W09 – W10</b>	Gem. § 4 WoFlV ist die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

© Objekt: Ehrenbergstraße 1, 74821 Mosbach

#### 4.6 Beschreibung des Ablaufs der Ortstermine

Das Objekt wurde zuerst von außen in Augenschein genommen, anschließend innen sowie die von Innen zugänglichen Balkone.

#### 5. Feststellungen

##### Straßenseite, Dach und Fassade:

1. An den Gauben haben sich einzelne Elementplatten an den Gauben Wängen abgelöst. Betroffen aktuell Gaube rechts, rechte Wange, 1 Stück, Gaube in der Mitte, rechte Wange, 1 Stück und auf der linken Wange 1 Stück. An der Gaube links, linke Wange, 2 Stück. Siehe hierzu Bild 1-5.
2. An der Straßenseite Mitte des Hauses, im Obergeschoss fehlt an der Mauerdurchführung die äußere Abdeckkappe mit Lüftungsgitter. Siehe hierzu Bilder 6+7.
3. An der Ecke der Straßenseite zum Giebel rechts, oberhalb der Garage, unterhalb des Balkon ist ein Riss klaffend erkennbar. Der Riss hat die Breite von zulässigen 0,2 mm überschritten. Siehe hierzu Bilder 8+9.
4. Am Giebel links, von der Straße gesehen. Oberhalb der Hebe-Schiebe-Tür, im Bereich der Deckenauflage ist ein Riss klaffend erkennbar. Der Riss hat die Breite von zulässigen 0,2 mm überschritten. Siehe hierzu Bilder 10+11.
5. Das Tor der Seitenstraße auf das Grundstück ist defekt. Ein Brett steht ab. Siehe hierzu Bild 12.
6. Auf der Eingangsseite (Straßenseite) ist neben der Haustür ein Rundbogenfenster, welches im Zuge der Fenstersanierung nicht ausgetauscht wurde. Auf der Außenseite ist starke Verwitterung erkennbar und das Holz ist blank dem Regen ausgesetzt. Siehe hierzu Bild 13.
7. Vor dem Eingang befindet sich rechts die Zufahrt zu den Garagen. Hier haben sich Absenkungen im Bereich der Fahrspuren ergeben. Diese Fahrspuren sind tiefer 2 cm. Siehe hierzu Bild 14.
8. Vor dem Eingang befindet sich links der Haustür ein Stallplatz. Dieser hat sich stark gesenkt. Die Setzungen sind tiefer 5 cm. Siehe hierzu Bild 15.
9. Am Giebel links befindet sich ein Wintergarten, Konstruktion aus Holz mit Holzfenster. Unterhalb des Wintergarten wurde die Deckenstärke mit einer Brettschicht verkleidet. Dieses weist starke Risse im Lack auf, so dass Wasser eindringt und die Struktur schädigt. Oberhalb der Deckenstärke und unterhalb der Fenster sind Sandwichelemente eingebaut. Das linke Element ist aufgequollen und somit defekt. Die untere Kante der Wandelemente sind im Abtropfbereich stark verwittert, Lack ist abgeplatzt. Siehe hierzu Bilder 16-18.
10. Die Bilder 19-22 sind exemplarisch zu sehen und weisen auf den desaströsen Zustand der Elektroinstallation hin. Der Hauptzählerschrank sowie die Unterschränke sind teilweise offen, mit freiem Zugang an die Stromführenden Elemente im Hauptstromkasten sowie in den Unterputzkästen. In allen Räumen des Hauses sind ungeschützte Stromkabel zu sehen. Inwieweit diese in Funktion sind, ist durch einen Elektriker zu überprüfen. Weiter fehlen viele Abdeckungen, Schalter oder Steuerelemente hängen an den Kabeln los vor der Wand etc.

© Objekt: Ehrenbergstraße 1, 74821 Mosbach

11. Im Heizraum sind die kompletten Wärmeführende Rohre zu isolieren. Siehe hierzu Bild 23.
12. Vor dem Haus stehen rechts befindet sich die Garage, welche mit einem Flachdach versehen ist. Das Flachdach ist undicht. Verschraubungen der Attika stehen hervor, Wasser dringt ein. Siehe hierzu Bild 24.
13. Die Außenwände der Garage unter dem Flachdach weist Farb- und Putzabplatzungen auf, durch eindringende Feuchtigkeit / Wasser. Siehe hierzu Bilder 25+26.
14. Die teilweise in der Wand verlaufende Abwasserleitung weist eine Undichtigkeit im Bereich der Revisionsöffnung auf. Siehe hierzu Bild 27.
15. Im Badezimmer der Einliegerwohnung ist der Handtuchheizkörper defekt. Ein Rohr ist durchgerostet. Siehe hierzu Bilder 28+29.
16. Im Obergeschoss, Wintergarten streifen die Holzfenster und beschädigen somit den Rahmen. Siehe hierzu Bild 30.
17. Im Badezimmer des Obergeschoss ist ein Whirlpool verbaut. Dieser ist defekt und nicht zu benutzen. Siehe hierzu Bild 31.
18. Im Badezimmer des Obergeschoss ist der Handtuchheizkörper defekt. Ein Rohr ist durchgerostet. Siehe hierzu Bilder 32+33.
19. Im Flur zum Wohnbereich des Obergeschoss ist eine Fliese defekt, diese hat ein Loch. Siehe hierzu Bild 34.
20. Auf der Rückseite des Hauses ist ein Wintergarten angebaut, welcher nicht zu benutzen ist. Grund dafür: Die Verbindungsstellen der Glasscheiben sind undicht. Wasser dringt ein und tropft auf den Boden. Im Übergangsbereich der Verglasung des Daches zum Übergang der Traufen, hat sich Schimmel in allen Feldern zwischen den Sparren gebildet. Fensterdichtungen sind auch von Schimmel befallen. An den Sparren sind Wasserspuren erkennbar und am Boden liegende Karton sind benässt. Siehe hierzu Bild 35-40.
21. Aus dem Wintergarten in den Garten führt eine Hebe-Schiebe-Türe, welche nicht mehr richtig zu schließen ist. Grund dafür ist eine Defekte Dichtung am Flügel. Siehe hierzu Bild 41.
22. Über der Hebe-Schiebe-Türe des Wintergarten ist eine Jalousie, welche sich nicht mehr korrekt bedienen lässt, da diese Schräg läuft. Siehe hierzu Bild 42.
23. Aus der Dachholzuntersicht im Bereich des Einlaufbleches läuft Wasser unterhalb der Regenrinne. Dort sollte kein Wasser austreten. Da es sich im Traubereich des Wintergarten befindet, ein weiteres Indiz, für die Undichtigkeit der Verglasung des Daches vom Wintergarten. Siehe hierzu Bild 43+44.
24. Circa in der Mitte der Breite des Wintergarten, ist die Regenrinne gestoßen. Diese weist eine Undichtigkeit auf, so dass die Dachholzuntersicht im Bereich der Verbindung ein großer Wasserfleck aufweist. Siehe hierzu Bilder 45+46.
25. Die Wetterseite des Wintergarten weist starke Verwitterung im Bereich der Fenster, Fensterrahmen und des Konstruktionsholzes des Wintergarten auf. Siehe hierzu Bilder 47-50.

© Objekt: Ehrenbergstraße 1, 74821 Mosbach

26. Oberhalb des Wintergarten ist ein loses Blechabdeckung zu erkennen. Siehe hierzu Bild 51.
27. Von außen betrachtet, Ablösung des Dichtstoffes im Bereich der gestoßenen Glasscheiben an der Decke des Wintergarten. Siehe hierzu Bilder 52+53.
28. Im Obergeschoss befinden sich jeweils ein WC, welches mit einem Rundbogenfenster ausgestattet ist. Dieses ist noch aus dem Jahre 1983. Aktuell fällt die innere Dichtung aus dem Rahmen und es zieht. Sieh hierzu Bilder 54+55.
29. Über dem Eingang, mit Zugang über das Obergeschoss befindet sich ein Balkon. Auf dem Balkon wachsen aktuell Pflanzen aus den Fugen. Siehe hierzu Bilder 56+57.
30. Im Dachgeschoss an der Giebelseite wurden Jalousien angebaut, jedoch nicht angeschlossen. Stecker hängt aus den Jalousien und an der Wand die Zuleitungen. Siehe hierzu Bilder 58+59.
31. Im Badezimmer des Dachgeschoss fehlt der Waschmaschinen Siphon. Und auch in dieser Etage fehlen alle Abdeckungen für Schalter, Steckdosen etc. und wie hier erkennbar, teilweise die Einsätze. Siehe hierzu Bild 60.
32. Im Badezimmer ist der Handtuchheizkörper undicht. Wasser tropft. Siehe hierzu Bild 61.
33. Im Kinderzimmer des Dachgeschosses ist im Bereich des Kamin ein Wasserschaden vorhanden. Dieser zieht sich bis in den Wintergarten des Obergeschoss, wo Wasserspuren an der Wand erkennbar sind. Putz und Farbe lösen sich ab. Grund für den Wasserschaden ist die laienhafte Bearbeitung der Blechverwahrung an die Betonsteine. Siehe hierzu Bilder 62-67.
34. Vor dem Haus stehend links: Geräteschuppen mit Garagentor. Dach und Wandanschluss undicht. Regen dringt ein. Siehe hierzu Bilder 68-70.

## 6. Kostenschätzung der Beseitigung der Schäden.

In allen Positionen sind die An- und Abfahrtzeiten sowie das Material beinhaltet.

- Zu 5.1. 5 Stück Eternit Platten neu befestigen. Hierzu wird ein Hubsteiger benötigt. Kostenansatz: 1.200,00 € Netto.
- Zu 5.2. Abdeckung Mauerdurchführung. Kostenansatz: 75,00 € Netto.
- Zu 5.3. Risse in der Fassade. Über Garage, Giebel rechts, Teilausbesserung ohne Gerüst. Kostenansatz: 250,00 € Netto.
- Zu 5.4. Risse in der Fassade. Über Hebe-Schiebe-Türe, Giebel links, Teilausbesserung ohne Gerüst. Kostenansatz: 250,00 € Netto.
- Zu 5.5. Verbretterung des Tor von der Straße in den Garten neu befestigen. Kostenansatz: 300,00 € Netto.
- Zu 5.6. Austauschen des Rundbogenfenster. Kostenansatz: 1.200,00 € Netto.
- Zu 5.7. Fahrspuren entfernen. Kostenansatz: 750,00 € Netto.

© Objekt: Ehrenbergstraße 1, 74821 Mosbach

- Zu 5.8. Fahrspuren entfernen. Kostenansatz: 750,00 € Netto.
- Zu 5.9. Sandwichelement austauschen, Anstrich herstellen. Kostenansatz: 1.000,00 € Netto.
- Zu 5.10. Elektrik erläutern nach VDI-Richtlinien. Kostenansatz: 30.000,00 € Netto.
- Zu 5.11. Rohrleitungen isolieren. Kostenansatz: 2.000,00 € Netto.
- Zu 5.12. Flachdach erneuern. Kostenansatz: 9.500,00 € Netto.
- Zu 5.13. Wandflächen. Kostenansatz: 800,00 € Netto.
- Zu 5.14. Abwasserleitung reparieren. Kostenansatz: 100,00 € Netto.
- Zu 5.15. Neuer Handtuchheizkörper. Kostenansatz: 850,00 € Netto.
- Zu 5.16. Fenster einstellen und ausbeauen. Kostenansatz: 300,00 € Netto.
- Zu 5.17. Whirlpool austauschen. Kostenansatz: 3.500,00 € Netto.  
Dazugehörige Fliesenarbeiten. Kostenansatz: 1.900,00 € Netto.
- Zu 5.18. Neuer Handtuchheizkörper. Kostenansatz: 850,00 € Netto.
- Zu 5.19. Fliese austauschen. Kostenansatz: 100,00 € Netto.
- Zu 5.20. Schimmel entfernen. Kostenansatz: 1.300,00 € Netto.
- Zu 5.21. Austausch der Dichtung an der HST. Kostenansatz: 200,00 € Netto.
- Zu 5.22. Jalousie im Zuge des Dichtungsaustausch an der HST einstellen. Kostenansatz: 150,00 € Netto.
- Zu 5.23. Undichtigkeit beseitigen. Regenrinne abdichten. Kostenansatz: 1.100,00 € Netto.
- Zu 5.24. Regenrinne abdichten. Kostenansatz: 400,00 € Netto.
- Zu 5.25. Teilaustausch KVH. Kostenansatz: 4.000,00 € Netto.
- Zu 5.26. Blech befestigen. Kostenansatz: 200,00 € Netto.
- Zu 5.27. Dichtstoff austauschen. Glasfläche abdichten. Kostenansatz: 3.500,00 € Netto.
- Zu 5.28. Austauschen des Rundbogenfenster. Kostenansatz: 1.200,00 € Netto.
- Zu 5.29. Pflanzenbewuchs entfernen. Kostenansatz: 750,00 € Netto.
- Zu 5.30. Anachließen durch Fensterbauer. Kostenansatz: 300,00 € Netto.
- Zu 5.31. Kostenansatz: 100,00 € Netto.
- Zu 5.32. Neuer Handtuchheizkörper. Kostenansatz: 850,00 € Netto.
- Zu 5.33. Ausmaß erst nach Demontage Dachteilfläche erkennbar. Kostenansatz: 10.000,00 € Netto.

© Objekt: Ehrenbergstraße 1, 74821 Moabach

Zu 5.34. Dachfläche reinigen und abdichten. Kostenansatz: 3.000,00 € Netto.

Summe der Kostenansätze Netto:	82725,00 €
19 % MwSt:	<u>15.717,75 €</u>
Brutto:	98.442,75 €

Die Preise sind aktuell auf den Januar 2025 bezogen. Preissteigerungen sind nicht enthalten. Diese sind entsprechend anzupassen.  
Die Zusammenstellung der Kostenansätze sind durch Erfahrungswerte des Sachverständigen zusammengestellt.

## 7. Schlusserklärung des Sachverständigen

Diese Feststellung ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieser Feststellung werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er diese Feststellung in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Bewezezeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass diese Feststellung ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

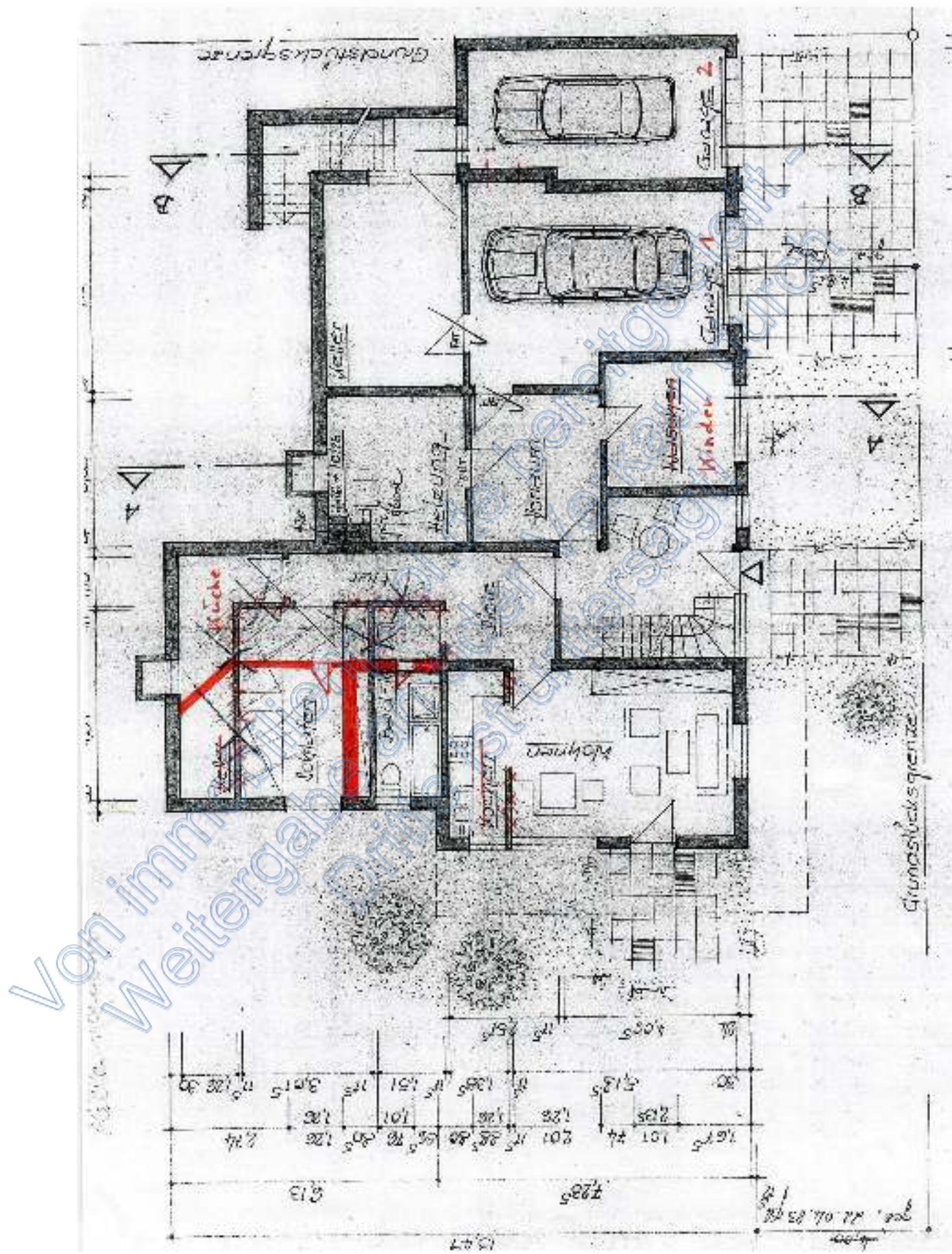
Aufgestellt: 03.01.2025

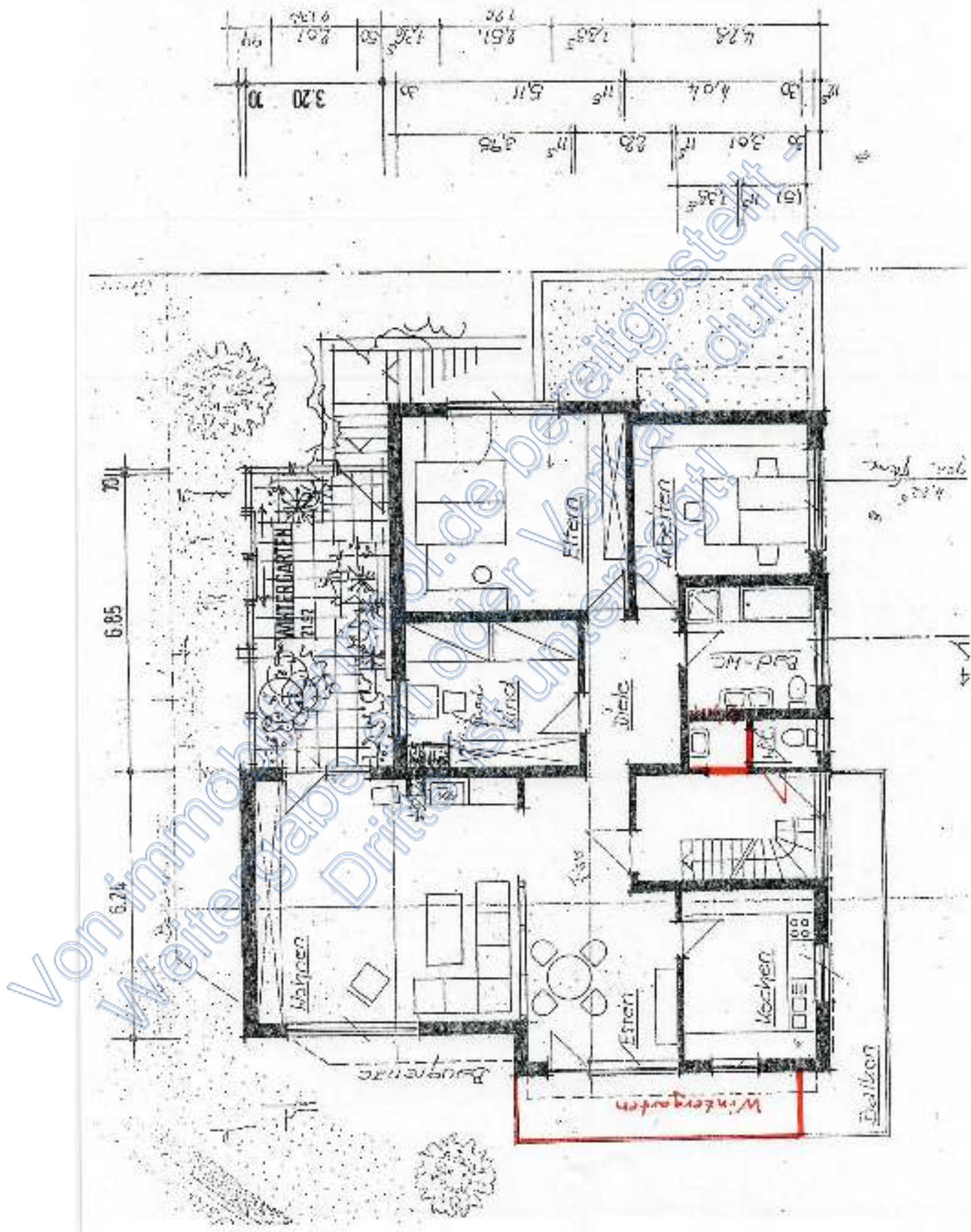
Haßmersheim, den 07.01.2025

Joachim Müller  
Bausachverständiger/Bau-  
Forensiker

© Urheberschutz

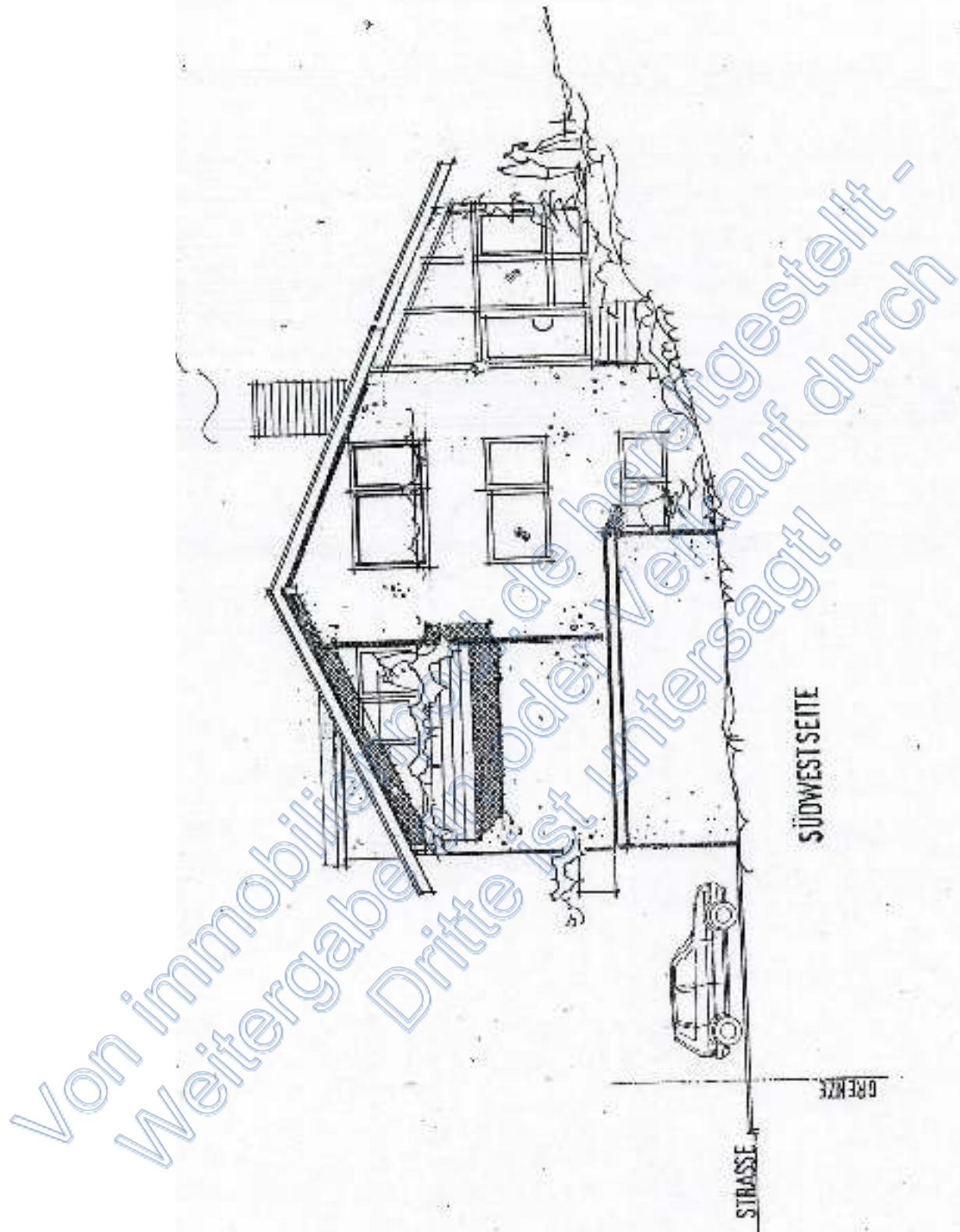
Die vorliegende Feststellung und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Die Feststellung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.



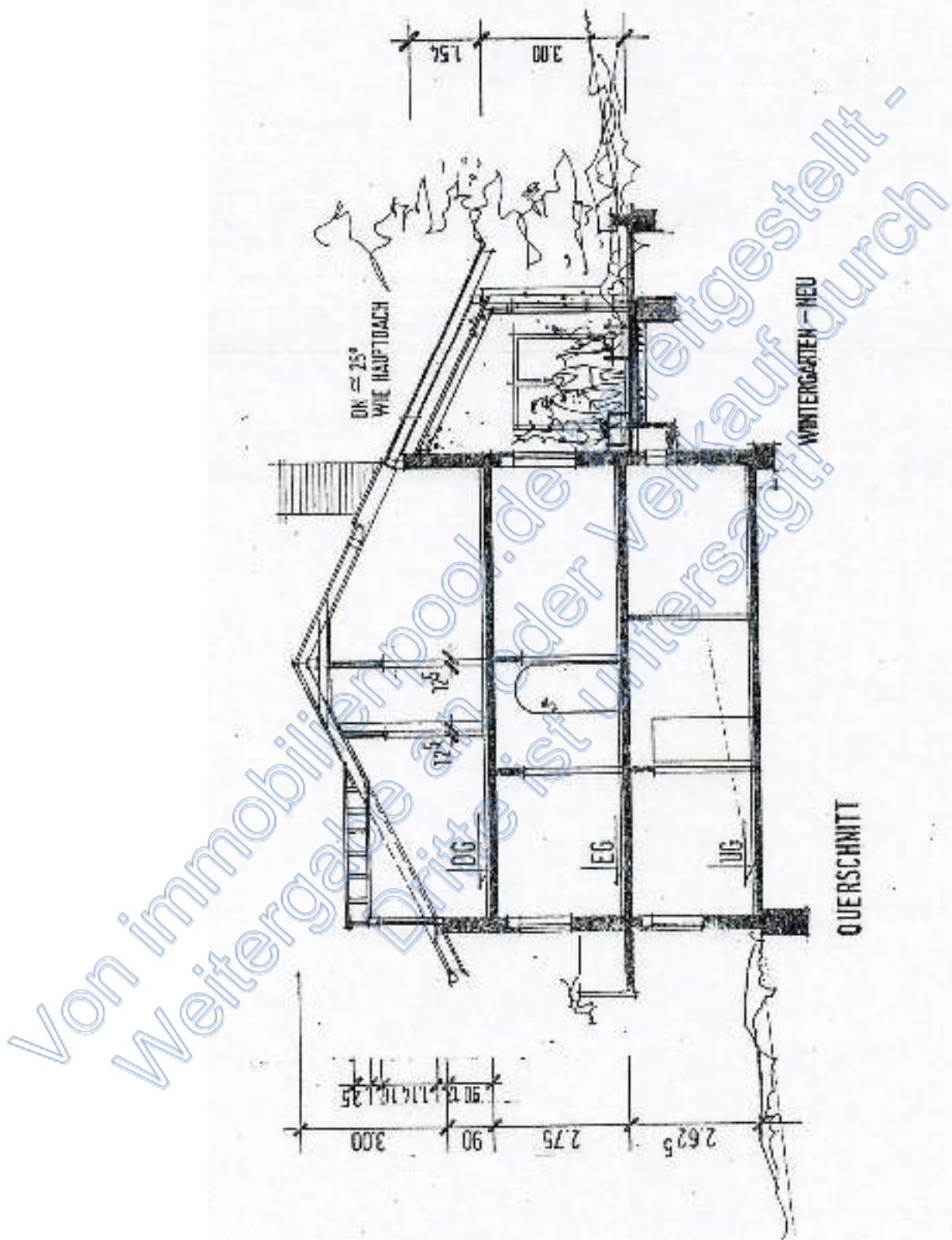












Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Auszug aus dem Stadtplan**

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

**Auszug aus der Umgebungskarte**

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

**Fist. Nr. 3807:**



Blick von Westen auf das zu bewertende Wohnhaus nebst Garagen. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Wohnhaus.



Ansicht des Bewertungsobjekts von Norden.



Seitenansicht von Nordosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den zusätzlichen Zugang zu den Freiflächen. Das Tor ist defekt, ein Brett steht ab.



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt mit Wintergarten.



Blick auf die hinteren Freiflächen.



Blick auf den nordöstlichen Grundstücksbereich. Für den hinteren Anbau (gelber Pfeil) wurde keine Baugenehmigung vorgefunden.



Blick in den Anbau. Das Dach und der Wandanschluss sind undicht, so dass Regen eindringt.



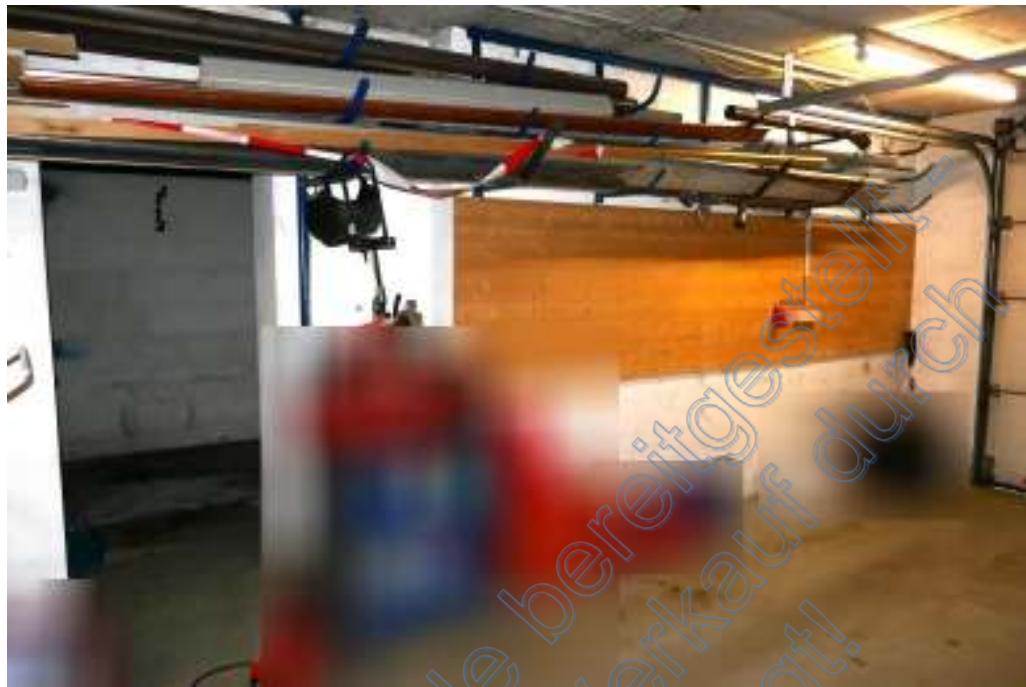
An der Hausfassade sind einige Rissbildungen sichtbar.

**Untergeschoss:**

Blick in den Vorraum im Untergeschoß. Über die Tür rechts gelangt man in eine der Garage. Über die Tür links ist der Heizungsraum zugänglich.



Blick in den Heizungsraum. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2010. Die wärmeführenden Rohre sind nicht isoliert.



Blick in eine der Garagen mit Zugang zur zweiten Garage.



In der zweiten Garage sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

Der im Grundriss als Waschraum ausgewiesene Raum wird als Kinderzimmer genutzt.



Blick auf den Hauptverteiler und Unterverteiler im Erdgeschoss.



Blick in den Flur der Wohnräume im Untergeschoss mit offener Küche. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Bad, dahinter der Zugang zum Schlafzimmer.

Von immobilienepoch.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Das Bad verfügt über eine Dusche, ein Häng-WC mit Spülkasten unter Putz und ein Waschbecken. Der Handtuchheizkörper sei defekt, ein Rohr durchgerostet.



Der Wandabschluss der Deckenpaneele ist teilweise lose.

Blick in das Schlafzimmer. Aus hier sind die Abschussleisten der Deckenpaneele locker bzw. fehlen.

**Erdgeschoss:**



Sicht in den Flur im Erdgeschoss. Geradeaus befindet sich der Zugang zum Balkon, links befindet sich der Zugang zum WC (gelber Pfeil).

Das WC ist mit einem Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und einem Waschbecken ausgestattet.

Blick in einen Teil des Wohnzimmers mit Zugang zum Wintergarten.

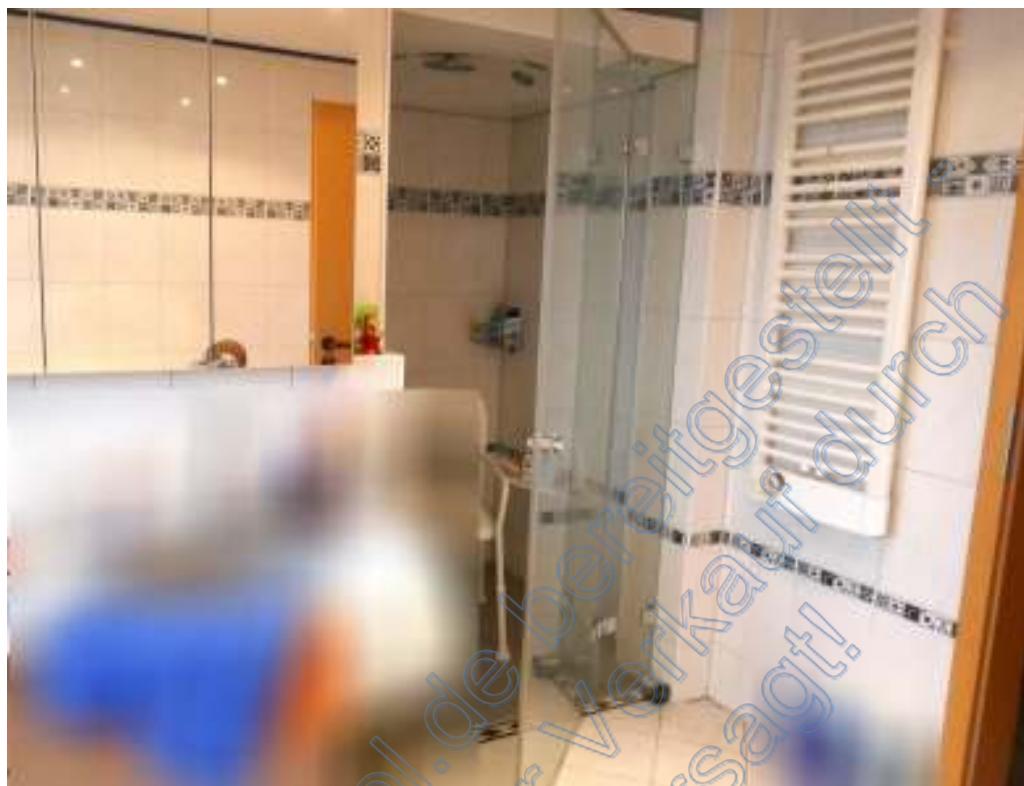
Blick in den Wintergarten.



Laut Bausachverständigen sind die Verbindungsstellen der Glasscheiben undicht. Wasser dringt ein und tropft auf den Boden. Im Übergangsbereich der Verglasung des Daches zum Übergang der Traufen hat sich Schimmel in allen Feldern zwischen den Sparren gebildet. Fensterdichtungen sind auch von Schimmel befallen. An den Sparren sind Wasserspuren erkennbar.



In allen Räumen des Hauses sind, wie hier im Wintergarten, ungeschützte Stromkabel zu sehen. Die Funktionsfähigkeit ist durch einen Elektriker zu überprüfen.



Das Bad im Obergeschoss ist mit einer Whirlpoolbadewanne, einer Dusche, einem Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und 2 Waschbecken ausgestattet. Laut Auskunft des Miteigentümers sei die Whirlpoolbadewanne defekt und nicht benutzbar.



Die Laminatböden sind, wie hier im Arbeitszimmer, abgenutzt.

**Dachgeschoß:**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist verkauf untersagt!

Sicht in den Wohnbereich der Dachgeschosswohnung mit Zugang zum Balkon.



Die Laminatböden sind unsauber verlegt.



Blick in eines der Kinderzimmer. Im Bereich des Kamins ist ein Wasserschaden vorhanden (gelber Pfeil). Dieser zieht sich bis in den Wintergarten des Obergeschosses, wo Wasserspuren an der Wand erkennbar sind. Putz und Farbe lösen sich ab. Laut Baugutachter ist der Grund für den Wasserschaden die laienhafte Bearbeitung der Blechverwahrung an die Betonsteine.

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



Blick in das Bad. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und ein Waschbecken. Im Bad fehlt der Waschmaschinensiphon. Der Handtuchheizkörper ist undicht.

**Fist. Nr. 4010:**



Blick auf das 781 m<sup>2</sup> große Baugrundstück in der Pfalzburgstraße.



Im hinteren südöstlichen Bereich verläuft ein Wasserleitungsrecht.