

Kein Original  
Gutachten!

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

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück Gemarkung Neckarmühlbach, Flurstück Nr. 664

### Im Grund 6, 74855 Haßmersheim Einfamilienwohnhaus mit Garage

Amtsgericht Mosbach,  
Geschäfts-Nr. 3 K 39/22

**Achtung: Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnhauses nebst Garage konnte nicht erfolgen.** Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

eigengenutztes Einfamilienwohnhaus; Baujahr ca. 1967; ca. 33,89 m<sup>2</sup> Nutzfläche UG; ca. 30,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche UG; ca. 82,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG; UG: Flur, WC, 2 Zimmer, Abstellraum, Keller, Heizraum, Tankraum; EG: Diele, Garderobe, WC, Flur, Bad, Schlafen, Kochen, Wohnen/Essen, Balkon, Terrasse; Ölheizung (Baujahr 1988), zusätzlich Kaminofen im Erdgeschoss; Garage: Baujahr ca. 1967, ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche: Modernisierungsstau (Kosten von rd. 76.900 € sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksfläche: 866 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungstichtag: 15. Dezember 2023**

**Verkehrswert (Marktwert) 248.000,00 €**

**Inhaltsverzeichnis**

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

3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.2.7.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
3.2.7.2	Wohnhaus .....	17
3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.2.9	Zubehör .....	19
3.3	Garage .....	19
3.3.1	Flächen und Maße.....	19
3.4	Außenanlagen .....	20
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>21</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“ .....	22
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“ .....	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung .....	27
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“ .....	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	35
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	36
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“ .....	38
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“ .....	39
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	39
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	39
4.7.3	Sachwertberechnung .....	40
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	41
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage“ .....	44
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	44
4.8.3	Ertragswertberechnung .....	45
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	46
4.9	Verkehrswert .....	48
4.10	Fazit .....	49
4.11	Versicherung .....	49

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>50</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	50
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	51
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	51

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten und 8 Anlagen mit 15 Seiten.

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

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ca. 1967 erbautes Einfamilienwohnhaus. Dieses wurde 1-geschossig, unterkellert mit Flachdach errichtet. Ebenfalls ca. 1967 erfolgte die Erstellung der Garage.
Objektadresse:	Im Grund 6 74855 Haßmersheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neckarmühlbach, Blatt 533, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neckarmühlbach, Flurstück 664, zu bewertende Fläche 866 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mosbach vom 25.09.2023. Geschäfts-Nr.: 3 K 39/22
Wertermittlungsstichtag:	15.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.12.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 15.12.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben/Telefonat informiert.
Anmerkung:	Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen nur eine Außenbesichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten möglich, da der Sachverständigen zum schriftlich angekündigten Termin kein Zutritt ermöglicht wurde. Die Sachverständige kann daher über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes nur insoweit sichere Feststellungen bzw. Annahmen treffen, wie es sich aus der Außenbesichtigung ableiten lässt. Der verbleibenden Unsicherheit wird durch einen angemessenen Abschlag Rechnung getragen. Die folgende Wertermittlung basiert auf den, in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuches, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.
Teilnehmer am Ortstermin:	Es nahm die unterzeichnende Sachverständige an der Ortsbesichtigung teil.
Eigentümer:	siehe separates Begleitschreiben

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Standort und Lage

#### 2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg						
Regierungsbezirk:	Karlsruhe						
Landkreis:	Neckar-Odenwald-Kreis						
Gemeinde:	Die Gemeinde Haßmersheim mit den beiden Ortsteilen Hochhausen und Neckarmühlbach liegt am südlichen Rand des Neckar-Odenwald-Kreises und des Odenwaldes. Der Ort wird gelegentlich von Hochwassern heimgesucht, im Süden mündet der Dölchengraben von links in den Neckar. Ebenfalls im Süden grenzt die Gemarkung an den Landkreis Heilbronn.						
Gemeindegliederung:	Zur Gemeinde Haßmersheim gehören die ehemaligen Gemeinden Hochhausen und Neckarmühlbach.						
Fläche:	19,15 km <sup>2</sup>						
Höhe:	145 m ü. NHN						
Einwohner:	Die Einwohnerzahl Stand 06.12.2023 betrug: <ul style="list-style-type: none"><li>• Haßmersheim 3.867</li><li>• Hochhausen 757</li><li>• Neckarmühlbach 516</li><li>• Gesamt: 5.140</li></ul>						
Einwohnerdichte:	268 Einwohner je km <sup>2</sup>						
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze:</u> <table><tr><td>Grundsteuer A</td><td>360 %</td></tr><tr><td>Grundsteuer B</td><td>360 %</td></tr><tr><td>Gewerbesteuer</td><td>370 %</td></tr></table>	Grundsteuer A	360 %	Grundsteuer B	360 %	Gewerbesteuer	370 %
Grundsteuer A	360 %						
Grundsteuer B	360 %						
Gewerbesteuer	370 %						
Individualverkehr:	Die Bahnstation Haßmersheim liegt auf der gegenüberliegenden Neckarseite und ist über einen Steg über den Neckar zu erreichen. Von hier besteht über die Neckartalbahn eine direkte Bahnverbindung mit der Regionalbahn in Richtung Heilbronn-Stuttgart bzw. Neckarelz.  Ebenfalls auf der gegenüberliegenden Neckarseite verläuft die B 27. Die nächste Autobahnauffahrt (Bad Rappenau) zur A 6 (Mannheim – Stuttgart) befindet sich in 15 km Entfernung.						

Die Gemeinde ist wie folgt zu erreichen:

- Von Norden kommend: A81, Ausfahrt Osterburken, dann Richtung Mosbach
- Von Süden kommend: A81, A6 Ausfahrt Neckarsulm, dann B27 Richtung Mosbach
- Von Westen kommend: A6, Ausfahrt Sinsheim, dann B292 Richtung Mosbach
- Von Osten kommend: A6, Ausfahrt Neckarsulm, dann B27 Richtung Mosbach

### 2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der ehemaligen Gemeinde Neckarmühlbach, ca. 2,4 km Luftlinien vom Ortskern Haßmersheim entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Neckarmühlbach, Ort" befindet sich ca. 5 Gehminuten vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung bzw. in Haßmersheim vorhanden.

Kindertagesstätten:

Haßmersheim:

Kindergarten "Villa Kunterbunt",  
Hildastraße 6

Katholischer Kindergarten "Sankt Christophorus",  
Gartenweg 12

Neckarmühlbach:

Waldkindergarten am Mühlbach, Am Vorderen Berg 3

Hochhausen:

Kindergarten "Kleine Strolche", Im Wingert 2  
Kindergarten Hochhausen, Hauptstr. 45

Schulen:

Gemeinschaftsschule:

Schulstraße, Haßmersheim

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Garagengebäude gekennzeichnet und kann als mittel eingestuft werden.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

## 2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 24,5 m zur Straße "Im Grund" und weist eine Hanglage von Westen nach Osten auf.

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 664 erfolgt von Osten über die Straße "Im Grund".

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

## 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:

Die Straße "Im Grund" gestaltet sich als Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr. Sie ist in beide Richtungen befahrbar.

Straßenausbau:

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

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

Bodenbeschaffenheit:

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

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, vertreten durch \_\_\_\_\_, ist gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf dem angefragten Grundstück Im Grund 6, 74855 Haßmersheim-Neckarmühlbach (Flurstück 664) **keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.**

Aussagen zur Grundwasserqualität im Bereich des Grundstückes können derzeit keine getroffen werden.

Anmerkung:

Der Fachbehörde liegen aktuell keine Grundwasseruntersuchungsergebnisse vor. Verunreinigungen des Grundwassers, welche ggf. dem Grundstück zuströmen bzw. es unterströmen, können ohne Vorlage entsprechender Untersuchungsergebnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

## 2.4 Kampfmittel

Kampfmittel:

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

## 2.5 Privatrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchliche Angaben

Anmerkung:

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

Amtsgericht:

Tauberbischofsheim

Grundbuch:

Neckarmühlbach

Gemarkung/Blatt:

Neckarmühlbach

Blatt 533

Flurstück/Beschrieb/Größe:

Flst. Nr. 664

866 m<sup>2</sup>

Im Grund 6

Gebäude- und Freifläche

Eigentümer:

siehe separates Begleitschreiben

Lasten Abteilung II:

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Mosbach vom 29.09.2022 (3 K 39/22). Eingetragen am 12.10.2022.

Lasten Abteilung III:

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

Grundbuchauszug vom:

12.10.2022

## 2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

Abgeschlossenheitsbescheinigung/  
Teilungserklärung:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

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

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

Denkmalschutz:

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

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

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

## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Haßmersheim, vertreten durch \_\_\_\_\_, besteht für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan "Ziegelhelde", "Vorderer Berg", "Innere Grundhelde" und "Äußere Krautgärten" vom 09.12.1966. Es bestehen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allg. Wohngebiet (WA)*
Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,7
Bauweise:	offen
Dach:	Flach- und Satteldächer
Dachneigung:	ca. 25°

\*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:

Das Bewertungsobjekt befindet sich, laut Auskunft der Gemeinde Haßmersheim, vertreten durch \_\_\_\_\_, in keinem Sanierungsgebiet.

## 2.6.4 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte beim Bauamt der Gemeinde Haßmersheim wurde eingesehen. Es wurden die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1966 bezüglich des Neubaus des Wohnhauses nebst Garage vorgefunden.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (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 befinden sich ein ca. 1967 erbautes, 1-geschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Flachdach sowie eine Garage. Das zu bewertende Objekt wird von dem Miteigentümer genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Mieteinnahmen erzielt werden. Weitere Informationen über eventuelle Mietverhältnisse lagen der Sachverständigen nicht vor.

## 2.10 Brandschutz

Brandschutz:

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

## 2.11 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

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

## 2.12 Wohngebäudeversicherung

Wohngebäudeversicherung:

Aussagen über bestehende Versicherungen können nicht getroffen werden.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges, unterkellertes (ebenerdig), freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Flachdach sowie Garage.

Baujahr:

ca. 1967

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1967 erbaut und macht optisch einen altersentsprechenden Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Aus einem vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 2022 gehen folgende Modernisierungen hervor:

- 2014 Erneuerung der Fußböden im Wohnbereich
- 2014 Bad- und WC-Sanierung einschließlich Zu- und Ableitungen
- 2015/2016 Erneuerung der Fenster
- 2016 Sanierung und Wärmedämmung des Daches

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 Kaufpreismittlung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

### 3.2.2 Energieausweis

Energieausweis:

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

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

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, WC, 2 Zimmer, Abstellraum, Keller, Heizraum, Tankraum

Erdgeschoss:

Diele, Garderobe, WC, Flur, Bad, Schlafen, Kochen, Wohnen/Essen, Balkon, Terrasse

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

### 3.2.4 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Wohn-/Nutzfläche war den Unterlagen teilweise zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den Bauunterlagen bzw. den kopierten Zeichnungen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen.

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

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	<u>Untergeschoss:</u> Stampfbeton 30cm, HLZ 24 cm  <u>Erdgeschoss:</u> HBL 24 cm
Innenwände:	HLZ 11,5 cm und 24 cm
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> offene Holztreppe mit Harfengeländer aus Stahl
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff/Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u> Bekiesung

### 3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Heizung:	Zentralheizung (Fa. Buderus, Junotherm S305T-Gr28), mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1988; Brenner (Fa. Buderus, BDE) 28 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1996; Abgasverlustwert: 6 %; Stahltank im Gebäude, Tankgröße 5.500 Liter; Rippenheizkörper, zusätzlicher Kaminofen im Wohnbereich mit Edelstahl-Außenkamin; letzte Überprüfung im April 2023 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

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können von der Sachverständigen keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden. Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Gutachten aus dem Jahr 2022.

#### 3.2.7.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:

Untergeschoss:  
Zementestrich

Wohnbereiche:  
Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen:

verputzt

Fenster:

Rollläden aus Kunststoff

Türen:

Zimmertüren:  
Innentüren und Zargen in Holz Ausführung, nachträglich foliiert

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

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, überdachte Terrasse, Markise

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

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

Untergeschoss:

Flur	innenliegend
WC	Ostausrichtung
Zimmer 1	Ostausrichtung
Zimmer 2	Ostausrichtung
Heizraum	Westausrichtung
Tankraum	Westausrichtung
Abstellraum	Westausrichtung
Keller	Westausrichtung

Erdgeschoss:

Diele	Westausrichtung
Garderobe	Westausrichtung
WC	Westausrichtung
Flur	innenliegend
Bad	Nordausrichtung
Kochen	Westausrichtung
Wohnen/Essen	Ost- und Südausrichtung
Schlafen	Ostausrichtung
Balkon	Ostausrichtung
Terrasse	Südausrichtung

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

## Bauschäden und Baumängel:

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem normalen Zustand. Es besteht Instandhaltungsstau. Soweit ersichtlich sind an der Balkonunterseite Feuchtigkeitsspuren mit Farb- und Putzabplatzungen vorhanden. Laut schriftlicher Auskunft der Miteigentümerin muss die Außenfassade instand gesetzt werden. An der Fassade der Garage sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

Da die zu bewertenden Objekte nicht besichtigt werden konnten, können bezüglich eventueller Schäden in den Bewertungsobjekten keine objektiven Aussagen seitens der Gutachterin getroffen werden. Es können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Ferner sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Die Sachverständige geht von einem normalen Zustand aus, nimmt jedoch beim Verkehrswert einen Sicherheitsabschlag vor. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

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

### 3.2.9 Zubehör

Zubehör:

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

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

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

### 3.3 Garage

Baujahr: 1967;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Flachdach;  
Tor: Holzschwingtor;  
Fenster: keine vorhanden

#### 3.3.1 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Nutzfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die Fläche aus den kopierten Zeichnungen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen.

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

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

### 3.4 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 664 erfolgt von Osten über die Straße "Im Grund". Über eine Außentreppe mit einseitigem Handlauf gelangt man zum überdachten Hauseingang. Straßenseitig ist das Grundstück mittels einer konstruktiven Hangabstützung vom angrenzenden Grundstück abgetrennt. Die übrigen Außenanlagen sind, soweit ersichtlich, unter anderem mit Bäumen, Büschen, Bodendeckern und Rasenfläche versehen. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

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

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 74855 Haßmersheim, Im Grund 6 zum Wertermittlungstichtag 15.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neckarmühlbach	533	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neckarmühlbach		664	866 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	Einfamilienhaus	775,32 m <sup>2</sup>
Garage	Garage	90,68 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		866 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

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

Der Gemeinsamen Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis in Mosbach hat zum Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinde Haßmersheim und deren Ortsteile 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 **78,00 €/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	=	15.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 866 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 768,44 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>78,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	15.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	78,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	768,44	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>78,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>78,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	768,44 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	59.938,32 € <b>rd. 59.900,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2023 insgesamt **59.900,00 €**.

#### 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<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	900,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	187,14 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	9.875,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	178.301,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 15.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	317.910,68 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	317.910,68 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre
• prozentual		32,50 %
• Faktor	x	0,675
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	214.589,71 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>214.589,71 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.583,59 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>223.173,30 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>59.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>283.073,30 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,21</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“</b>	=	<b>342.518,69 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>103.461,87 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“</b>	=	<b>239.056,82 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>239.000,00 €</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 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: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Wohnhaus (Typ 1.03) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,0 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 900,00 €/m<sup>2</sup> BGF (gewogener Kostenwert) inkl. 17 % Baunebenkosten unterstellt/ermittelt.

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	0,0	0,00
3	900,00	100,0	900,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			900,00
gewogener Standard =			3,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 900,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 900,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	1.700,00 €
Markise	1.300,00 €
Überdachte Terrasse	2.275,00 €
Eingangsüberdachung	350,00 €
Balkon	4.250,00 €
Summe	9.875,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (214.589,71 €)	8.583,59 €
Summe	8.583,59 €

### 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 (und des fiktiven Baujahrs)**

#### **für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das ca. 1967 errichtete Gebäude wurde 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 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1967 = 56$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre} =$ ) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997.

### **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

Das Bewertungsobjekt konnte von außen nur grob und nicht von innen nicht vollständig besichtigt werden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden sowie der Grundrissgestaltung. Vor dem Hintergrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit erfolgt marktüblich ein Wertabschlag in einer Höhe von ca. 5 – 15 %. Im vorliegenden Fall wird hierfür ein **Abschlag** in Höhe von **10 %** nach sachverständigem Ermessen vorgenommen.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-76.900,00 €
• Einfamilienhaus	-76.900,00 €
Weitere Besonderheiten	-26.561,87 €
• pauschale Schätzung	-26.561,87 €
Summe	-103.461,87 €

### Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es erfolgte aufgrund der Außenbesichtigung ein Abschlag in Höhe von 10 %.

## 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnen Untergeschoss	30,55		9,75	297,86	3.574,32
		Wohnen Erdgeschoss	82,84		9,75	807,69	9.692,28
Summe			113,39	-		1.105,55	13.266,60

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.266,60 €**

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

- **2.101,08 €**

**jährlicher Reinertrag**

= **11.165,52 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

2,65 % von 59.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

- **1.587,35 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **9.578,17 €**

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

bei LZ = 2,65 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer

× **28,545**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

= **273.408,86 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **59.900,00 €**

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

= **333.308,86 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

- **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

= **333.308,86 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- **102.540,89 €**

**Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“**

= **230.767,97 €**

**rd. 231.000,00 €**

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

##### 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.

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.)	1 Whg. × 339,00 €	339,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	113,39 m <sup>2</sup> × 13,20 €/m <sup>2</sup>	1.496,75 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		265,33 €
Summe			2.101,08 €

##### Liegenschaftszinssatz

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

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,65 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,65 %

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Die einzelnen Gebäudeteile wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt und sind als eine Einheit zu sehen. Das fiktive Baujahr wird daher geschätzt. 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.

Das Bewertungsobjekt konnte von außen nur grob und nicht von innen besichtigt werden. Hieraus folgt ein nicht unerhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber bezüglich evtl. nicht erkannter Mängel und Schäden sowie der Grundrissgestaltung. Vor dem Hintergrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit erfolgt marktüblich ein Wertabschlag in einer Höhe von ca. 5 – 15 %. Im vorliegenden Fall wird hierfür ein **Abschlag** in Höhe von **10 %** nach sachverständigem Ermessen vorgenommen. Für die Wertermittlung wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus** für angemessen erachtet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-76.900,00 €
• Einfamilienhaus	-76.900,00 €	
Weitere Besonderheiten		-25.640,89 €
• Abschlag für Außenbesichtigung	-25.640,89 €	
Summe		-102.540,89 €

#### Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Es erfolgte aufgrund der Außenbesichtigung ein Abschlag in Höhe von 10 %.

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

Der Gemeinsamen Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis in Mosbach hat zum Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinde Haßmersheim und deren Ortsteile 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 **78,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	15.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 866 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 97,56 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>78,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	15.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	78,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	866	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>78,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>78,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	97,56 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	7.609,68 €	
		<b>rd.</b>	<b>7.610,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2023 insgesamt **7.610,00 €**.

#### 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.

### 4.7.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	23,76 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	11.523,60 €
<b>Baupreisindex (BPI) 15.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,5/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	20.569,63 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	20.569,63 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		4 Jahre
• prozentual		93,33 %
• Faktor	x	0,0667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	1.371,99 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>1.371,99 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>54,88 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>1.426,87 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>7.610,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>9.036,87 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage“</b>	=	<b>9.036,87 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage“</b>	=	<b>9.036,87 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>9.000,00 €</b>

#### 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. WoFIV) 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 unterstellt/ermittelt.

##### 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 Gebäude- 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 die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	485,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.371,99 €)	54,88 €
Summe	54,88 €

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1967 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 56 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

### **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**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### 4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			-	1,00		60,00	720,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>720,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>158,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 561,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,86 % von 7.610,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>141,55 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 420,05 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,86 % Liegenschaftszinssatz und RND = 4 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>3,821</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.605,01 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 7.610,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Garage“</b>	<b>= 9.215,01 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 9.215,01 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Garage“</b>	<b>= 9.215,01 €</b>
	<b>rd. 9.200,00 €</b>

#### 4.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### 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.

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,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 44,00 €	44,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 100,00 €	100,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		14,40 €
Summe			158,40 €

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,86 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,86 %

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 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		231.000,00 €	239.000,00 €
Garage		9.200,00 €	9.000,00 €
Summe	-----	240.200,00 €	248.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **248.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **240.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 74855 Haßmersheim, Im Grund 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neckarmühlbach	533	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neckarmühlbach		664

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2023 mit rd.

**248.000 €**

**in Worten: zweihundertachtundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

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

#### 4.10 Fazit

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
<ul style="list-style-type: none"><li>• Garage</li><li>• ruhige Wohnlage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustand und Innenausstattung des Bewertungsobjektes ist unklar</li><li>• Kosten für Beseitigung des Instandhaltungsstaus</li></ul>

#### 4.11 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 11. Januar 2024

Katja Götz  
Dipl.-Sachverständige (DIA)

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

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

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.



Blick von Nordosten auf das zu bewertende Einfamilienwohnhaus mit Garage.



An der Fassade der Garage sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.



Ansicht des Wohnhauses von Osten.



An der Unterseite des straßenseitig gelegenen Balkons sind Feuchtigkeitsspuren mit Farbabplatzungen vorhanden.



Der gelbe Pfeil zeigt auf die überdachte Terrasse.



Blick in die Straße „Im Grund“. Der gelbe Pfeil zeigt auf das zu bewertende Einfamilienwohnhaus.