

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 Obrigheim, Flurstück Nr. 5460

**Platanenweg 9, 74847 Obrigheim
Mehrfamilienwohnhaus nebst 3 Garagen**

**Amtsgericht Mosbach,
Geschäfts-Nr. 3 K 39/24**



Kurzbeschreibung:

teilweise vermietetes Wohnhaus mit 3 Einheiten; Baujahr ca. 1973; ca. 94,24 m² Nutzfläche UG; ca. 105,83 m² Wohnfläche EG; ca. 103,69 m² Wohnfläche OG; ca. 38,64 m² Wohnfläche DG; Garage Nr. 1 ca. 16,12 m² Nutzfläche; Garage Nr. 2 ca. 16,12 m² Nutzfläche; Garage Nr. 3 ca. 23,87 m² Nutzfläche; UG: Flur, Heizung, Öltankraum, 2 Kellerräume, Hobbyraum, Vorraum, Dusche/WC; EG: 4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, WC, Küche, Terrasse; OG: 4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, WC, Küche, Balkon; DG: 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche; Ölheizung (Baujahr 2008); Instandsetzungs-/Modernisierungsstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksfläche: 796 m²

Wertermittlungstichtag: 09. Januar 2025

Verkehrswert (Marktwert) 232.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

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

3.2.7.2	Wohnungen	18
3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.2.9	Zubehör	19
3.3	Garagen Nr. 1 + 2.....	20
3.3.1	Gebäudeart und Baujahr etc.....	20
3.3.2	Flächen und Maße.....	20
3.4	Garage Nr. 3.....	20
3.4.1	Gebäudeart und Baujahr etc.....	20
3.4.2	Flächen und Maße.....	20
3.5	Außenanlagen	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	23
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4.3	Ertragswertberechnung	28
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
4.5.3	Sachwertberechnung.....	35
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	36
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“	39
4.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“	40
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
4.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.7.3	Ertragswertberechnung	42
4.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
4.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“	44
4.8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	44
4.8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	44
4.8.3	Sachwertberechnung.....	46
4.8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	47
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“	49
4.10	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“	50

4.10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50
4.10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	50
4.10.3	Ertragswertberechnung	51
4.10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	52
4.11	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“.....	53
4.11.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	53
4.11.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	53
4.11.3	Sachwertberechnung.....	55
4.11.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	56
4.12	Verkehrswert	58
4.13	Grunddienstbarkeit	59
4.14	Fazit	60
4.15	Versicherung	61
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	62
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	62
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	63
5.3	Verwendete fachspezifische Software	63

Dieses Gutachten umfasst 63 Seiten und 14 Anlagen mit 45 Seiten.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Auf dem Flurstück Nr. 5460 befindet sich ein ca. 1973 erbautes 2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen und ausgebautem Dachgeschoss, zwei, ebenfalls ca. 1973 erbaute, Fertiggaragen und eine ca. 1980 erbaute Garage.	
Objektadresse:	Platanenweg 9 74847 Obrigheim	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Obrigheim, Blatt 505, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben:	Gemarkung Obrigheim, Flurstück 5460, zu bewertende Fläche 796 m ²	
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 105,83 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss	ca. 103,69 m ²
	Wohnfläche Dachgeschoss	<u>ca. 38,64 m²</u>
	Gesamt	ca. 153,26 m ²
	Nutzflächen Untergeschoss	<u>ca. 94,24 m²</u>
	Gesamt	ca. 94,24 m ²
	Garage Nr. 1	ca. 16,12 m ²
	Garage Nr. 2	ca. 16,12 m ²
	Garage Nr. 3	ca. 23,87 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Mosbach, gem. Beschluss vom 09.10.2024 Geschäfts-Nr. 3 K 39/24
Wertermittlungstichtag:	09.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 09.01.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 27.12.2024 informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen keine vollständige Besichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten möglich, da der Sachverständigen zum schriftlich angekündigten Termin kein kompletter Zutritt ermöglicht wurde. Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Gutachten des Herr Joachim Müller (Baugutachter/Bauforensiker) vom 27.01.2025 zur Feststellung vorhandener Schäden und der Erstellung einer Kostenschätzung zur Beseitigung der vorhandenen Schäden.

Die Sachverständige kann daher über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes nur insoweit sichere Feststellungen bzw. Annahmen treffen, wie es sich aus der Außenbesichtigung ableiten lässt. 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 nahmen die unterzeichnende Sachverständige, der Miteigentümer [REDACTED] sowie die Mieter der Wohnung im Erdgeschoss an der Orts- und Wohnungsbesichtigung teil.

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Neckar-Odenwald-Kreis
Stadt/Gemeinde:	Die Gemeinde Obrigheim liegt an der Burgenstraße an den Ausläufern des Odenwaldes am Westufer des Neckars, unmittelbar gegenüber dem Mosbacher Stadtteil Diedesheim, rund 50 Kilometer östlich von Heidelberg und rund 30 Kilometer westlich von Heilbronn. Das Gemeindegebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald zwischen 138 und 323 Meter Höhe.
Gemeindegliederung:	Zur Gemeinde Obrigheim gehören die ehemaligen Gemeinden Asbach und Mörtelstein. Zur ehemaligen Gemeinde Asbach gehören das Dorf Asbach und die Häuser Bahnstation Asbach. Zur ehemaligen Gemeinde Mörtelstein gehören das Dorf Mörtelstein und das Haus Neckarhelde. Zur Gemeinde Obrigheim in den Grenzen von 1970 gehören das Dorf Obrigheim, der Ort Neuburg und das Gehöft Kirstetterhof. Im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Mörtelstein liegt die Wüstung Schollenrain.
Fläche:	Gemarkungsfläche (ha) 24.268 davon <ul style="list-style-type: none">• Obrigheim 14.085• Asbach 6.059• Mörtelstein 4.125
Einwohner:	Gesamteinwohner (Stand: 31.12.2019) 5.393 davon <ul style="list-style-type: none">• Ortsteil Obrigheim 4.114• Ortsteil Mörtelstein 437• Ortsteil Asbach 842
Einwohnerdichte:	222 Einwohner je km ²
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze:</u> Grundsteuer A 440 % Grundsteuer B 530 % Gewerbesteuer 290 %
Individualverkehr:	Von Obrigheim führt eine zweispurige moderne Betonbrücke über den Neckar nach Diedesheim, einem Stadtteil von Mosbach. Die Bundesstraße 292 führt vom Mosbacher Kreuz kommend durch Obrigheim in Richtung Sinsheim.

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

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 5460 befindet sich ca. 780 m Luftlinie vom Ortszentrum Obrigheim entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle "Obrigheim Kirrstetterstraße" befindet sich ca. 8 Gehminuten und die Bushaltestelle "Obrigheim, Im Trieb" ebenfalls ca. 8 Gehminuten vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

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

Kindertagesstätten:

Kindertagesstätten:

Evangelischer Kindergarten Obrigheim (Langenrainstraße)

Katholischer Kindergarten Obrigheim (Heitersgasse)

Schulen:

Gemeinschaftsschule:

Schulstraße, Obrigheim – Aglasterhausen

Realschule:

Realschule Obrigheim (Schubertstraße)

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- 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 Eckgrundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 30,5 m zur Straße "Platanenweg" und von ca. 30,0 m zur Straße "Im Bernhardsgrund".

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zu den Garagen auf dem Flst. Nr. 5460 erfolgt von Südosten über die Straße "Platanenweg".

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

2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:

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

Straßenausbau:

Bei der Straße "Platanenweg" handelt es sich um eine voll ausgebaut, verkehrsberuhigte (30iger Zone), asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg 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 Frau , ist gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen auf dem angefragten Grundstück Platanenweg 9, 74847 in Obrigheim, (Flurstück 5460) **keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.**

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

Anmerkung:

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

2.4 Kampfmittel

Kampfmittel:

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

2.5 Privatrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchliche Angaben

Anmerkung:

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

Amtsgericht:

Tauberbischofsheim

Grundbuch:

Obrigheim

Gemarkung/Blatt:

Obrigheim

Blatt 505

Flurstück/Beschrieb/Größe:

Flst. Nr. 55460

796 m²

Platanenweg 9

Gebäude- und Freifläche

Eigentümer:

siehe separates Begleitschreiben

Lasten Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Abwasserleitungsrecht für die Gemeinde Obrigheim. Bezug: Bewilligung vom 28.09.1972. Eingetragen am 23.11.1972.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Mosbach vom 14.08.2024 (3 K 39/24). Eingetragen (TBB014/441/2024) am 19.08.2024.

Lasten Abteilung III:

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

Grundbuchauszug vom:

19.08.2024

2.5.2 Abgeschlossenheitsbescheinigung/Teilungserklärung

Abgeschlossenheitsbescheinigung/
Teilungserklärung:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

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

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

Denkmalschutz:

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

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

Laut Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau [Name] 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 Obrigheim, vertreten durch Frau besteht für das Gebiet der rechtskräftige Bebauungsplan "Valtert" vom 25.02.1972 mit Nachträgen vom 14.06.1973 und 12.04.2021. Es bestehen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: (WR)*	Reines	Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	II	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3	
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6	
Bauweise:	offen	
Dachneigung:	ca. 30°	
Bauweise:	offen	
Dachneigung Garagen:	max. 35°	

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

2.6.3 Sanierungsverfahren

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt befindet sich, laut Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau in keinem Sanierungsgebiet.

2.6.4 Baugenehmigung

Baugenehmigung:

Die Bauakte bei der Gemeinde Obrigheim wurde eingesehen. Es wurden die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1973 bezüglich des Neubaus des Wohnhauses mit 2 Garagen, Grundrisse betreffend die Errichtung einer Freisitz-Überdachung aus dem Jahr 1978 sowie die genehmigten Grundrisse aus dem Jahr 1980 bezüglich des Neubaus einer Garage vorgefunden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei der weiteren Wertermittlung unterstellt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

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

Nach Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau 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

Laut schriftlicher Auskunft der anwaltlichen Vertretung der Antragsteller sind die einzelnen Wohnungen wie folgt vermietet:

Einheit	vermietet seit	Kaltmiete
Erdgeschoss	01.05.2020	600,00 €
Obergeschoss	01.10.1981	520,00 €
Dachgeschoss	Leerstand	0,00 €
Garage Nr. 1	01.10.1981	40,00 €
Garage Nr. 2	01.05.2020	0,00 €
Garage Nr. 3	nicht vermietet	0,00 €

Im Mietvertrag der Wohnung im Obergeschoss ist keine Miete für die Garage separate ausgewiesen. Der Mietvertrag beinhaltet die Nutzung der Garage.

2.10 Brandschutz

Brandschutz:

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

2.11 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Laut Auskunft der Gemeinde Obrigheim, vertreten durch Frau 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 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem Flurstück Nr. 5460 befindet sich ein 2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen und ausgebautem Dachgeschoss sowie 3 Garagen.

Baujahr:

ca. 1973

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1973 erbaut und macht optisch einen altersentsprechenden Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungstau.

Barrierefreiheit:

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

3.2.2 Energieausweis

Energieausweis:

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

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

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Heizung, Öltankraum, 2 Kellerräume, Hobbyraum, Vorraum, Dusche/WC

Erdgeschoss:

4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, WC, Küche, Terrasse

Obergeschoss:

4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, WC, Küche, Balkon

Dachgeschoss:

2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad, Küche

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

3.2.4 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden Abweichungen festgestellt. Diese wurden in den anliegenden Grundrissen rot kenntlich gemacht. Der Dachgeschossgrundriss beruht auf einem von der Sachverständigen erstellten groben Aufmaß. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Der Grundriss ist nicht maßstäblich, er dient ausschließlich der Orientierung.

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

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Geschossdecken:	Betonbalkendecken
Treppen:	einläufige, gerade Treppe mit einseitigem Handlauf.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen verlaufen unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht. Laut mündlicher Auskunft des anwesenden Miteigentümers wird der Strom für die Wohnungen getrennt abgerechnet.
Heizung:	Heizung (Fa. Buderus/G 125 BR) mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2008; Brenner (Fa. Hansa/HVS 5.3), 21 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2007; Abgasverlustwert: 6 %; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; letzte Überprüfung im Mai 2024 ohne Mängel
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung; laut mündlicher Auskunft des anwesenden Miteigentümers Abrechnung für das Kaltwasser getrennt, Abrechnung für das Warmwasser nicht getrennt.

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Obergeschoss nicht besichtigt werden konnte, können von der Sachverständigen keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden. Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Gutachten des Herr Joachim Müller (Baugutachter/Bauforensiker) vom 27.01.2025 zur Feststellung vorhandener Schäden und der Erstellung einer Kostenschätzung zur Beseitigung der vorhandenen Schäden.

3.2.7.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten; Fliesen; verputzt, weiß gestrichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz; verputzt, Tapete, weiß gestrichen; Deckenpaneele; Styroporplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten
sanitäre Installation:	<u>Bad UG:</u> Dusche mit Duschkabine, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken <u>Erdgeschosswohnung</u> <ul style="list-style-type: none">• WC: wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken• Bad: eingebaute Wanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss <u>Obergeschosswohnung:</u> <ul style="list-style-type: none">• WC: wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken• Bad: eingebaute Wanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss <u>Dachgeschosswohnung:</u> Dusche, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken

3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkon, Terrasse, Außentreppe, Kellerlichtschächte
---------------------	---

besondere Einrichtungen:	soweit ersichtlich – keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p>Am Gebäude und in den Wohnungen besteht ein Instandhaltungs-/Modernisierungsstau. Am 17.01.2025 erfolgte eine zusätzliche Begehung des Objektes und der Wohnungen durch Herr Joachim Müller (Baugutachter/Bauforensiker) zur Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung vorhandener Schäden und der Erstellung einer Kostenschätzung zur Beseitigung der vorhandenen Schäden. In diesem Gutachten sind detailliert die festgestellten Schäden und die Kosten deren Beseitigung aufgeführt. Die Kosten für die Behebung der Schäden belaufen sich, laut Gutachten, auf 226.933,00 €.</p> <p>Es erfolgt eine Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus.</p> <p>Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p> <p>(Das Gutachten zur Feststellung der Schäden und die Kostenschätzung zur Beseitigung ist in den Anlagen auszugsweise beigelegt.)</p>

3.2.9 Zubehör

Zubehör:	<p>Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.</p> <p>Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.</p> <p>Im Bewertungsobjekt wurde kein Zubehör vorgefunden.</p>
----------	--

3.3 Garagen Nr. 1 + 2

3.3.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:	Fertigaragen; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach
Baujahr:	ca. 1973

3.3.2 Flächen und Maße

Flächen und Maße:	Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. 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.
-------------------	---

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

3.4 Garage Nr. 3

3.4.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:	Massivbauweise eingeschossig; nicht unterkellert; Betonmassivflachdach
Baujahr:	ca. 1980

3.4.2 Flächen und Maße

Flächen und Maße	Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangabe wurde aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen.
------------------	--

Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. 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.

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

3.5 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zu den Garagen auf dem Flst. Nr. 5460 erfolgt von Südosten über die Straße "Platanenweg". Das Treppenhaus, über welches die Wohnungen zugänglich sind, befindet sich ebenfalls auf der südöstlichen Gebäudeseite. Die Zuwegungen und Zufahrten sind mit Pflastersteinen belegt. Straßenseitig ist das Grundstück überwiegend mittels einer Hecke vom Straßenraum abgetrennt. Die übrigen Freiflächen sind unter anderem mit kleinen Büschen, Hecken, Bäumen und Rasenfläche bepflanzt. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung der Grundstücke, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **3 % der Herstellungskosten** berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 74847 Obrigheim, Platanenweg 9 zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Obrigheim	505	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Obrigheim		5460	796 m ²

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	Mehrfamilienwohnhaus	706,34 m ²
Garage Nr. 1 + Nr. 2	Garage	51,45 m ²
Garage Nr. 3	Garage	38,21 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		796 m ²

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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **118,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 796 m ²
		Bewertungsteilbereich = 706,34 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 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)	= 118,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	118,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	800	796	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	118,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 118,00 €/m²	
Fläche	× 706,34 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 83.348,12 € rd. 83.348,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 insgesamt **83.348,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung Erdgeschoss	105,83		5,67	600,00	7.200,00
	2	Wohnung Obergeschoss	103,69		4,63	480,09	5.761,08
	3	Wohnung Dachgeschoss	38,64			0,00	0,00
Summe			248,16	-		1.080,09	12.961,08

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung Erdgeschoss	105,83		6,80	719,64	8.635,68
	2	Wohnung Obergeschoss	103,69		5,56	576,52	6.918,24
	3	Wohnung Dachgeschoss	38,64		8,55	330,37	3.964,44
Summe			248,16	-		1.626,53	19.518,36

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.557,28 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.518,36 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.941,61 €
jährlicher Reinertrag	= 14.576,75 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 83.348,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.083,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.493,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,646
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 357.875,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 83.348,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	= 441.223,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 441.223,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 227.645,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	= 213.578,91 €
	rd. 214.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden Abweichungen festgestellt. Diese wurden in den anliegenden Grundrissen rot kenntlich gemacht. Der Dachgeschossgrundriss beruht auf einem von der Sachverständigen erstellten groben Aufmaß. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Der Grundriss ist nicht maßstäblich, sie dient ausschließlich der Orientierung.

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	248,16 m ² × 14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		4.941,61 €

Liegenschaftszinssatz

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-645,00 €
• Nr. 1, Wohnung Erdgeschoss	-357,00 €	
• Nr. 2, Wohnung Obergeschoss	-288,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-227.000,00 €
• Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Schäden	-227.000,00 €	
Summe		-227.645,00 €

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

4.5.1 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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. Ausbautuschlag) 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.

Von Immobilienpooling bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	783,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	535,38 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	16.450,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	435.652,54 €
Baupreisindex (BPI) 09.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	804.650,24 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	804.650,24 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		36,25 %
• Faktor	x	0,6375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	512.964,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		512.964,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.388,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	528.353,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	83.348,00 €
vorläufiger Sachwert	=	611.701,47 €
Sachwertfaktor	x	0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	=	397.605,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	227.645,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	=	169.960,96 €
	rd.	170.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für das zu bewertende Wohnhaus (Typ 4.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 2,7 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 792,98 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 19 % Baunebenkosten unterstellt/ermittelt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	30,5	219,60
3	825,00	69,5	573,38
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			792,98
gewogener Standard =			2,7

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 792,98 €/m² BGF

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

- Ø Wohnungsgröße × 0,940
- Einspänner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 782,67 €/m² BGF
rd. 783,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsüberdachung	350,00 €
Außentreppen	4.400,00 €
Kellerlichtschächte	2.850,00 €
Balkon	4.250,00 €
Terrasse	4.600,00 €
Summe	16.450,00 €

Baupreisindex

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

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (512.964,53 €)	15.388,94 €
Summe	15.388,94 €

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Für die Objektart des Bewertungsobjektes wurde kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht. Zu dem angegebenen vorläufigen Sachwert und Bodenwert stand bei der Ableitung des Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystems für die angegebenen Objektart keine hinreichend große Datengrundlage aus Kaufpreisen zur Verfügung. Deshalb wurde bei der Ermittlung des Sachwertfaktors auf tabellierte Werte zurückgegriffen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-645,00 €
• Nr. 1, Wohnung Erdgeschoss	-357,00 €
• Nr. 2, Wohnung Obergeschoss	-288,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-227.000,00 €
• Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Schäden	-227.000,00 €
Summe	-227.645,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **118,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 796 m ² Bewertungsteilbereich = 51,45 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 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)	= 118,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	118,00 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	800	796	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	118,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 118,00 €/m²
Fläche		× 51,45 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 6.071,10 € rd. 6.071,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 insgesamt **6.071,00 €**.

4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“

4.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

4.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagen Nr. 1 + 2		Garage Nr. 1 Erdgeschoss		1,00	40,00	40,00	480,00
		Garage Nr. 2 Erdgeschoss		1,00	-	0,00	0,00
Summe			-	2,00		40,00	480,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garagen Nr. 1 + 2		Garage Nr. 1 Erdgeschoss		1,00	40,00	40,00	480,00
		Garage Nr. 2 Erdgeschoss		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	2,00		80,00	960,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -480,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 325,20 €
jährlicher Reinertrag	= 634,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 6.071,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 151,78 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 483,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,514
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.595,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.071,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“	= 10.666,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 10.666,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“	= 10.666,45 €
	rd. 10.700,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Rohertrag

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €
		94,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €
		212,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	2,0 % vom Rohertrag	19,20 €
Summe		325,20 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagen Nr. 1 + 2

Das 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 52 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“**4.8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Normalherstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

4.8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garagen Nr. 1 + 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	39,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	9.555,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.01.2025 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	17.581,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	17.581,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre
• prozentual		81,67 %
• Faktor	x	0,1833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.222,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		3.222,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	96,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.319,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	6.071,00 €
vorläufiger Sachwert	=	9.390,31 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“	=	11.268,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 1 + Nr. 2“	=	11.268,37 €
	rd.	11.300,00 €

4.8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagen Nr. 1 + 2

Ermittlung des Gebäudestandards:

Für die zu bewertenden Garagen (Typ 14.1) wurde gemäß NHK 2010 die Gebäudestandardstufe 3,0 mit Normalherstellungskosten in Höhe von 245 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 12 % Baunebenkosten ermittelt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen Nr. 1 + 2

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
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

= 245,00 €/m² BGF

rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (3.222,63 €)	96,68 €
Summe	96,68 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor

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

Im vorliegenden Fall ist zur Ableitung des Verkehrswertes m. E. aufgrund der Beschaffenheit der Objekte, der Lage innerhalb des Stadtteils und der Situation auf dem Immobilienmarkt ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,2 bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **118,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 796 m ² Bewertungsteilbereich = 38,21 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 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)	=	118,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	118,00 €/m ²		
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	800	796	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	118,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	118,00 €/m²	
Fläche	×	38,21 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	4.508,78 € rd. <u>4.509,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 insgesamt **4.509,00 €**.

4.10 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“

4.10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

4.10.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage Nr. 3		Garage Nr. 3 Erdgeschoss		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	1,00		40,00	480,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage Nr. 3		Garage Nr. 3 Erdgeschoss		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	1,00		40,00	480,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 162,60 €
jährlicher Reinertrag	= 317,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 4.509,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 112,73 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 204,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,055
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.671,97 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.509,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“	= 7.180,97 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 7.180,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“	= 7.180,97 €
	rd. 7.180,00 €

4.10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Rohertrag

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €
		47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €
		106,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	2,0 % vom Rohertrag	9,60 €
Summe		162,60 €

Liegenschaftszinssatz

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage Nr. 3

Das 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 45 Jahre =) 15 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.11 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“

4.11.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.11.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Normalherstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

4.11.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage Nr. 3
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	28,96 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	14.045,60 €
Baupreisindex (BPI) 09.01.2025 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	25.843,90 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	25.843,90 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre
• prozentual		73,33 %
• Faktor	x	0,2667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	6.892,57 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		6.892,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	206,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	7.099,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.509,00 €
vorläufiger Sachwert	=	11.608,35 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“	=	13.930,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Garage Nr. 3“	=	13.930,02 €
	rd.	13.900,00 €

4.11.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage Nr. 3

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 €/m² BGF (gewogener Kostenkennwert) inkl. 12 % Baunebenkosten ermittelt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage Nr. 3

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (6.892,57 €)	206,78 €
Summe	206,78 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor

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

Im vorliegenden Fall ist zur Ableitung des Verkehrswertes m. E. aufgrund der Beschaffenheit der Objekte, der Lage innerhalb des Stadtteils und der Situation auf dem Immobilienmarkt ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,2 bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.12 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		214.000,00 €	170.000,00 €
Garage Nr. 1 + Nr. 2		10.700,00 €	11.300,00 €
Garage Nr. 3		7.180,00 €	13.900,00 €
Summe	-----	231.880,00 €	195.200,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **231.880,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **195.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 74847 Obrigheim, Platanenweg 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Obrigheim	505	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Obrigheim		5460

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 mit rd.

232.000 €

in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Verkehrswert

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

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

4.13 Grunddienstbarkeit

Ausgangspunkt der Wertermittlung des belasteten Grundstücks ist dessen Bodenwert ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Leitungsrecht. Dieser Bodenwert beträgt 93.928,00 € bzw. 118,00 €/m². Die Wertminderung, die das belastete Grundstück erleidet, ergibt sich aus dem wirtschaftlichen Nachteil, wobei auf objektive Gesichtspunkte abzustellen ist. Für ein Baugrundstück ist daher vor allem der Wiederverkaufspreis zu betrachten, also der Preisunterschied, der sich für dasselbe Grundstück ohne und mit Leitung ergibt.

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall verläuft der mit dem Leitungsrecht zusammenhängende Schutzstreifen (1,50 m beiderseits der Rohrachse) mit einer Fläche ca. 105 m² entlang eines Teils der nordöstlichen Grundstückfläche auf dem Bewertungsgrundstück. Es liegt keine oder nur eine unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit vor.

Ausgangsdaten

Unbelasteter Verkehrswert	220.880,00 €
Grundstücksgröße	796 m ²
Belastete Teilfläche	105 m ²
Unbelasteter Bodenwert	118 €/m ²
Bauliche Nutzbarkeit	unwesentliche Beeinträchtigung
Wirtschaftlicher Nachteil	
(in % des unbelasteten Bodenwerts der belasteten Fläche)	10 %
Barwert des wirtschaftlichen Nachteils	1.239,00 €
(= 105 m ² x 118 €/m ² x 0,10)	

Verkehrswert ohne Berücksichtigung
des Leitungsrechts 220.880,00 €

abzgl. Barwert des wirtschaftlichen
Nachteils 1.239,00 €

Zwischenwert 219.641,00 €
Lage auf dem Grundstücksmarkt +/- 0,00 €
Belasteter Verkehrswert 219.641,00 €
rd. 220.000,00 €

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

Verkehrswert ohne Berücksichtigung
des Leitungsrechts 220.880,00 €

Verkehrswert mit Berücksichtigung
des Leitungsrechts 219.641,00 €

Differenz 1.239,00 €

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) beträgt rd. 1.200,00 €.

4.14 Fazit**Positive Gesichtspunkte**

- ruhige Wohnlage
- Garagenstellplätze

Negative Gesichtspunkte

- hohe Kosten für Beseitigung des Instandsetzungs-/Modernisierungstaus

4.15 Versicherung

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

Heilbronn, den 24. Februar 2025

Katja Götz
Dipl.-Sachverständige (DIA)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – 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 11.01.2025) erstellt.

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

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

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

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Mehrfamilienwohntaus, Platanenweg 9, 74847 Obrigheim
Mieteinheit: Abstellen etc. Untergeschoss

lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	7,49	1,00	7,49	7,49	E01
2	Keller 1	2	13,13	1,00	13,13	13,13	E02
3	Keller 2	3	10,59	1,00	10,59	10,59	E03
4	Hobbyraum	4	25,70	1,00	25,70	25,70	E04
5	Ölankraum	5	16,97	1,00	16,97	16,97	E05
6	Heizraum	6	8,25	1,00	8,25	8,25	E06
7	Vorraum	7	8,72	1,00	8,72	8,72	E07
8	Bad	8	3,39	1,00	3,39	3,39	E08
Summe Nutzfläche Mieteinheit						94,24	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						342,40	m²

Erläuterung

E01 – E08	Die angegebene Fläche wurde aus den Grundrissen der Bauakte herausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
------------------	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Garagen Nr. 1 + 2, Platanenweg 9, 74847 Obrigheim
Mieteinheit: Garage Nr. 1 + Nr. 2 Erdgeschoss

lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Garage Nr. 1	1	16,12	1,00	16,12	16,12	E01
2	Garage Nr. 2	2	16,12	1,00	16,12	16,12	E02
Summe Nutzfläche Mieteinheit						32,24	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						32,24	m²

Erläuterung

E01 – E03	Die angegebene Fläche wurde aus den Grundrissen der Bauakte herausgemessen bzw. durch Aufmaß ermittelt.
------------------	---

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Garage Nr. 3, Platanenweg 9, 74847 Obrigheim

Mieteinheit: Garage Erdgeschoss

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (%)	Nutz- fläche Raumteil (m ²)	Nutz- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Garage Nr. 3	1	23,87	1,00	23,87	23,87	E01
Summe Nutzfläche Mieteinheit						23,87	m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude						23,87	m ²

Erläuterung

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

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

© Objekt: Platanenweg 9, 74847 Obrigheim

4.3 Zum Ortstermin erschienene Personen und deren Funktion

Name: [REDACTED]
 Funktion: Miteigentümer
 Anwesenheit: gesamt

Name: [REDACTED]
 Funktion: Mieter im Wohnung, Erdgeschoss
 Anwesenheit: in Ihrer Wohnung gesamt

Name: [REDACTED]
 Funktion: Mieter Wohnung, I. Obergeschoss
 Anwesenheit: In seiner Wohnung gesamt

Name: Herr Joachim Müller
 Funktion: Bausachverständigen/ Bauforensiker
 Anwesenheit: Gesamt

4.4 Es konnten besichtigt werden

| Es konnte alles besichtigt werden.

4.5 Besonderheiten beim Ortstermin

| keine

4.6 Beschreibung des Ablaufs der Ortstermine

Das Objekt wurde als erstes innen begangen, infolge Wohnung Erdgeschoss, Wohnung Obergeschoß, Wohnung Dachgeschoss und das Untergeschoss. Im Nachgang wurde das Objekt von außen Begangen und die Garagen als letztes.

5. Feststellungen

Fassade und Garten:

1. Im Kellerbereich der Fassade am Eingang sind 3 Betonlichtschächte verbaut. Alle 3 Betonlichtschächte, sind im letzten Ring abgerissen oder durchgebrochen. Siehe hierzu Bilder 1-4.
2. An der Hauswand entlang verläuft auf der Straßenseite und am Giebel rechts ein gepflasterter Weg entlang, welcher sich abgesenkt und verschoben hat. Hier besteht Stolpergefahr. Der Garten und Rasen ist verwildert und nicht gepflegt. Siehe hierzu Bilder 5-9.
3. Auf der Rückseite des Hauses ist an der Traufseite eine Schindel lose. Siehe hierzu Bilder 110+111.
4. Auf die Ebene des Erdgeschosses ist eine Terrasse vorhanden, welche aus dem Garten durch eine Treppe erreichbar ist. Diese hat sich abgesetzt und die Stufen nun eine unterschiedliche Tritthöhe aufweist. Siehe hierzu Bild 12.

© Objekt: Platanenweg 9, 74847 Obrigheim

5. Angrenzend am Haus sind 3 Garagen vorhanden. 2 Stück sind Fertigteilgaragen, die letzte angrenzend an das Nachbargrundstück in konventioneller Bauweise. Auf der Rückseite der Garagen sind an der letzten Garage starke Risse vorhanden. Siehe hierzu Bilder 13-16.
6. Am Giebel, vor dem Haus stehend links sind am Ortsgang 2 Schindel lose und eine am First komplett weg. Siehe hierzu Bilder 17-19.
7. An der am Nachbargrundstück angrenzenden Garage Außenwand sind erhebliche Risse vorhanden. Siehe hierzu Bild 20.
8. Die von der Straße gesehene linke Garage (konventioneller Bauweise) sind an der Vorderseite Risse vorhanden. Im Inneren ist in einer Ecke Schimmelbildung an der Decke zur Wand und an der Decke, Wassereintrich im Bereich der Rückseite sowie in der Anbindung zur Fertigteilgarage. Siehe hierzu Bilder 21-25.
9. Die beiden Fertigteilgaragen weisen im innen Stalaktiten an der Decke aus, die durch Undichtigkeit im Dach sich bilden. Siehe hierzu Bild 26.
10. In beiden Garagen sind die Betoninlegeböden durchgebrochen. Die Garagen sind mit dem Auto nicht mehr zu befahren. Siehe hierzu Bilder 27+28.
11. In der Einfahrt haben sich Fahrspuren gebildet, in welchen sich trotz Gefälle Pfützen bilden. Siehe hierzu Bild 29+30.

Treppenhaus:

12. Im Treppenhaus ist im Bereich des Anschluss der Traufe an die Außenwand über dem Fenster des Obergeschosses über dem Eingang, ein starker Riss erkennbar sowie Wasserflecken. Siehe hierzu Bilder 31+32.
13. Am Fenster über dem Eingang im Obergeschoss ist die Fensterbank defekt. Die Glasscheibe des Fenster muss mit Sicherheitsglas verglast sein. Der Durchfall-Schutz ist nicht gegeben und entspricht nicht der UVV. Siehe hierzu Bild 33.
14. Die Haustüre streift, lässt sich schwer schließen und das Türblatt weist unterschiedliche Spaltmaße auf, was auf ein notwendiges einstellen der Türe hinweist. Siehe hierzu Bild 34.

Wohnung Dachgeschoss:

15. Die Wohnung muss komplett saniert werden. Als Wohnung ist diese in Ihrem Aktuellen Zustand nicht zu gebrauchen. Im Wohnzimmer ist das Dachflächenfenster Undicht und defekt. Der Rahmen zersetzt sich. In der Küche sind Teilbereiche der Wand entfernt. Kabel liegen überall auf dem Boden herum. An allen Zimmertüren fehlen die Schlüssel. Siehe hierzu Bilder 35-46.

© Objekt: Platanenweg 9, 74847 Obrigheim

Wohnung Obergeschoss:

16. Die Wohnung im Obergeschoss wurde komplett begangen und in Augenschein genommen. Die Wohnung ist komplett abgewohnt. Bodenbeläge durchgelaufen und überfüllt. Auf Nachfragen des Sachverständigen, ob alles funktioniert oder ob es irgendwelche Beschädigungen oder Einschränkungen gibt, wurde dieses durch die Mieter beantwortet, dass die Rolläden, Fenster, Türen, Elektrik usw. alles funktioniert. Durch den Sachverständigen konnten die Sachen nicht geprüft werden, dass die Zimmer stark zugestellt sind. Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Rolläden wie auf den Bildern zu erkennen fast geschlossen. Siehe hierzu Bilder 47-54.

Wohnung Erdgeschoss:

17. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde komplett begangen und in Augenschein genommen. Die Wohnung ist sehr gepflegt bis auf eine Ausnahme. An der Decke zur Wand im Schlafzimmer der Frau hat sich Schimmel gebildet und ist noch vorhanden. In der Ecke Wand-Wand wurde die Ecke mit einer Isolierfarbe nachgestrichen, nachdem sich dort Schimmel gebildet hatte. Auf Nachfragen des Sachverständigen, ob alles funktioniert oder ob es irgendwelche Beschädigungen oder Einschränkungen gibt, wurde dieses durch die Mieter beantwortet, dass die Rolläden, Fenster, Türen, Elektrik usw. alles funktioniert. Siehe hierzu Bilder 55-64.

Untergeschoss:

18. Im Untergeschoss, Treppenhaus befindet sich der Hauptstromkasten. Dieser weist Defizite auf, diese wären, dass die Blenden teilweise fehlen und durch die Öffnung auf die Stromführenden Schienen gelangt werden kann, was zu einem Stromschlag führt. Siehe hierzu Bild 65.

19. Im Flur des Treppenhaus sind Kunststeinplatten am Boden verlegt. Diese weisen Wasserspuren im Randbereich der Fugen auf. Siehe hierzu Bilder 66.

20. Im Untergeschoss befinden sich die Keller für die einzelnen Wohnungen die Kellerräume sind in einem entsprechend der Benutzung standardmäßigem Zustand. Siehe hierzu Bilder 67-68.

21. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Kellerraum, welcher einen Wasserschaden im Bereich des Hausanschlusses aufweist. Siehe hierzu Bild 69.

22. Der Tankraum mit Heizöltanks (4 Stück à 2000 Liter), mit einem Fassungsvermögen von 8.000 Liter, ist in einem nicht zugelassenen Zustand. Der Mehrlagige Wannenanstrich fehlt oder ist nur teilweise vorhanden. Die Mauer zur Abgrenzung ist nicht hoch genug. Die Befüll Einheit der Tanks fehlen. Sollte hier Heizöl auslaufen, dringt dieses ins Erdreich ein. Siehe hierzu Bild 70.

23. Angrenzend an den Tankraum befindet sich der Heizraum. Im Heizraum befindet sich ein Bodenablauf, welcher bei Heizgeräten mit Heizöl einen Ölabscheider aufweisen müssen, dieser fehlt. Siehe hierzu Bild 71.

© Objekt: Platanenweg 9, 74847 Obrigheim

24. Im kleinen Flur zum WC mit Dusche ist teilweise die Deckenbekleidung entfernt. Hier wurden neue Leitungen verlegt. Siehe hierzu Bilder 72+73.
25. Im WC ist die Abwasserleitung komplett freigelegt, welche durch eine Verstopfung bis zur Decke ausgetauscht werden musste. Diese ist nicht verschlossen. Siehe hierzu Bild 73.
26. Abwasserleitung weist gegenläufiges Gefälle auf. Dieses geht dem Bericht der Fa. Werner Luz GmbH vom 08.08.2023 hervor. Das Dokument ist im Original beim Auftraggeber einzusehen. Siehe hierzu Bilder 74 und 75.

6. Kostenschätzung für die Beseitigung der vorhandene Schäden.

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

- Zu 5.1. Austauschen der Aufsätze der Betonlichtschächte. Kostenansatz: 2.100,00 € Netto.
- Zu 5.2. Richten der gepflasterten Wege und Garten herrichten. Kostenansatz: 9.000,00 € Netto.
- Zu 5.3. Eternit-Schindel befestigen. Hierzu wird ein Hubsteiger benötigt. Kostenansatz: 900,00 € Netto.
- Zu 5.4. Richten der Treppe. Kostenansatz: 2.800,00 € Netto.
- Zu 5.5. Risse verschließen. Kostenansatz: 250,00 € Netto.
- Zu 5.6. 2 Eternit-Schindel befestigen und eine Eternit-Schindel liefern und befestigen. Hierzu wird ein Hubsteiger benötigt. Kostenansatz: 1.200,00 € Netto.
- Zu 5.7. Risse verschließen. Kostenansatz: 250,00 € Netto.
- Zu 5.8. Risse verschließen. Kostenansatz: 250,00 € Netto.
- Zu 5.9. Dachfläche abdichten, wenn möglich, wenn nicht erneuern. Kostenansatz für die linke Garage. Kostenansatz: 6.000,00 € Netto.
- Zu 5.10. Die Garagen komplett als Fertigteilgarage entfernen und neu, wie Bestand. Kostenansatz: 25.000,00 € Netto.
- Zu 5.11. Fahrspuren entfernen. Kostenansatz: 2.000,00 € Netto.
- Zu 5.12. Beseitigen Wassereinbruch. Gerüst, Dacharbeiten, Innenbereich richten. Kostenansatz: 6.000,00 € Netto.
- Zu 5.13. Fensterbank erneuern. Kostenansatz: 700,00 € Netto. Sicherheitsglasscheibe einbauen. Kostenansatz: 500,00 € Netto.
- Zu 5.14. Haustüre einstellen. Kostenansatz: 250,00 € Netto.
- Zu 5.15. Komplettsanierung der Wohnung Dachgeschoss. Kostenansatz: 35.000,00 € Netto.

Objekt: Platanenweg 9, 74847 Obrigheim

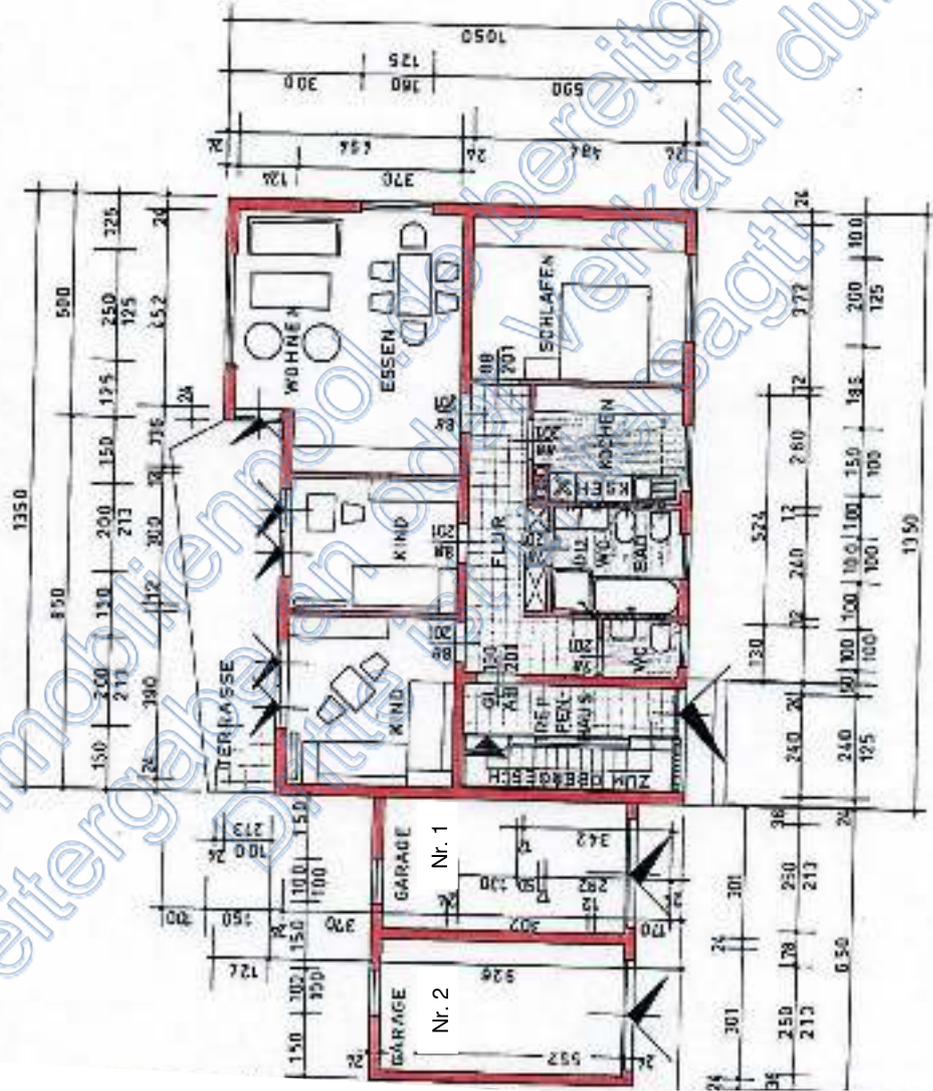
Zu 5.16.	Komplettsanierung der Wohnung Obergeschoss. Kostenansatz: 55.000,00 € Netto.
Zu 5.17.	Schimmelpilz entfernen und Wand / Decke herstellen. Kostenansatz: 2.000,00 € Netto.
Zu 5.18.	Hauptstromkasten sicher machen. Kostenansatz: 300,00 € Netto.
Zu 5.19.	Bodenbelag herrichten. Kostenansatz: 3.000,00 € Netto.
Zu 5.20.	Keine
Zu 5.21.	Beseitigung Wasserschaden und in Uhrzustand zurückbringen. Kostenansatz: 9.000,00 € Netto.
Zu 5.22.	Richten des Tankraum. Kostenansatz: 12.000,00 € Netto.
Zu 5.23.	Ölabscheider liefern und einbauen. Kostenansatz: 2.500,00 € Netto.
Zu 5.24.	Decke verschließen. Kostenansatz: 1.500,00 € Netto.
Zu 5.25.	Verschließen und Fliesen. Kostenansatz: 1.200,00 € Netto.
Zu 5.26.	Umverlegen der Wasserleitung und diese neu bis Kontrollschacht herstellen. Kostenansatz: 12.000,00 € Netto.

Summe der Kostensätze Netto:	190.700,00 €
19 % MwSt.:	36.233,00 €

Brutto: **226.933,00 €**

Die Preise sind aktuell auf den Januar 2025 bezogen. Preissteigerungen sind nicht enthalten. Diese sind entsprechend anzupassen. Die Zusammenstellung der Kostensätze sind durch Erfahrungswerte des Sachverständigen zusammengestellt. Diese Kostenzusammenstellung entbindet nicht für alle entsprechenden Gewerke einzuholen.

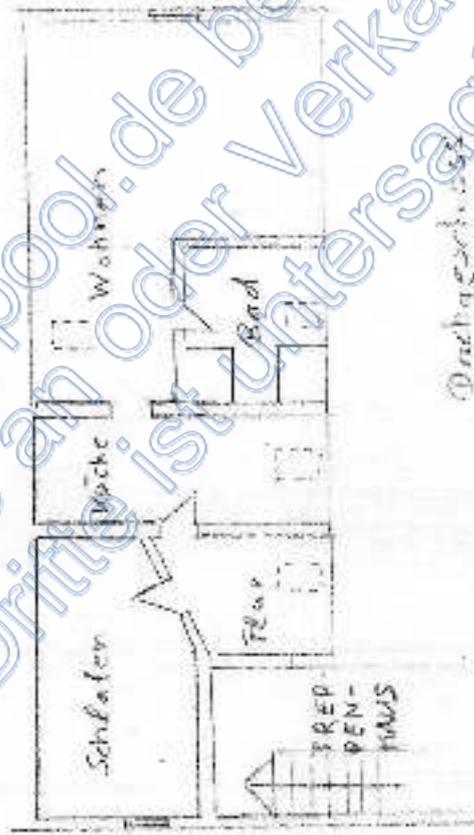
ERDGESCHOSSGRUNDRISS



M. 1:100

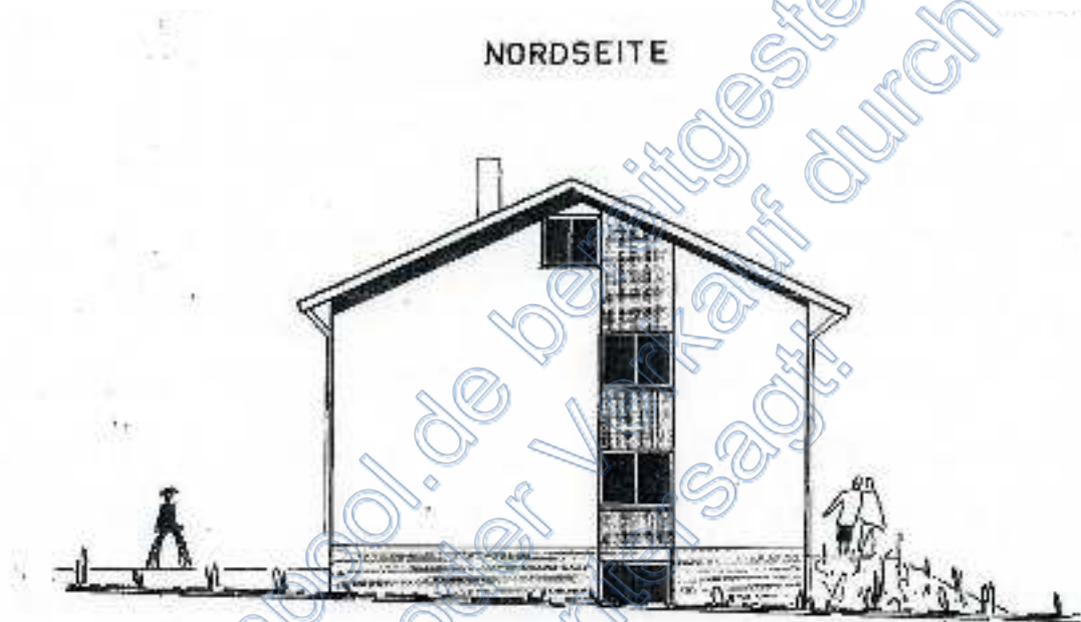
Von Immobilienportal bereitgestellt - Weitergeben und Verkauf durch

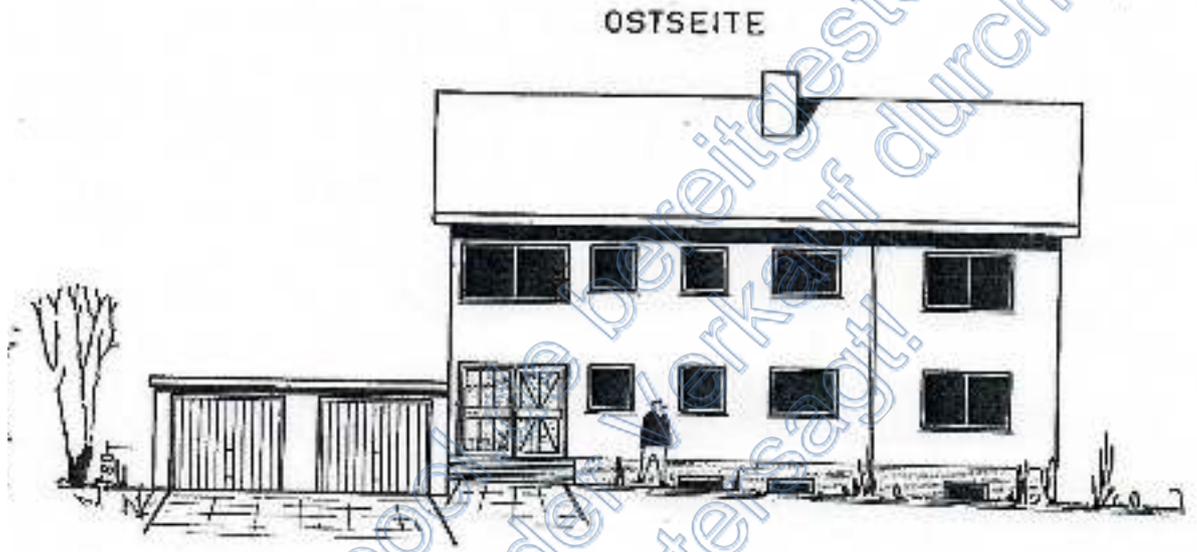
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritt ist untersagt!

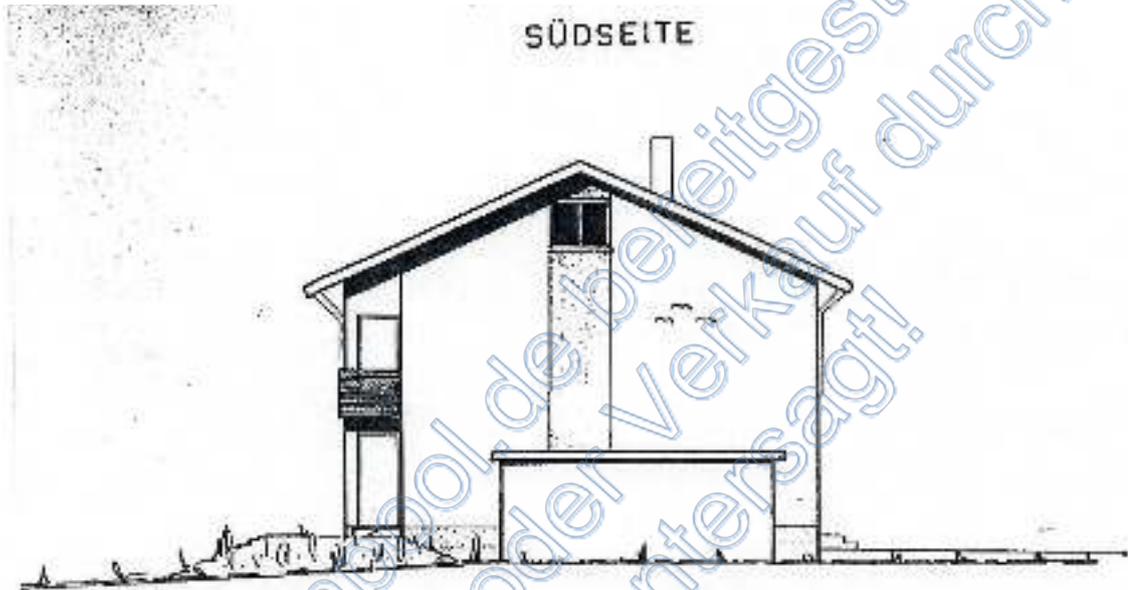


Dreifach...

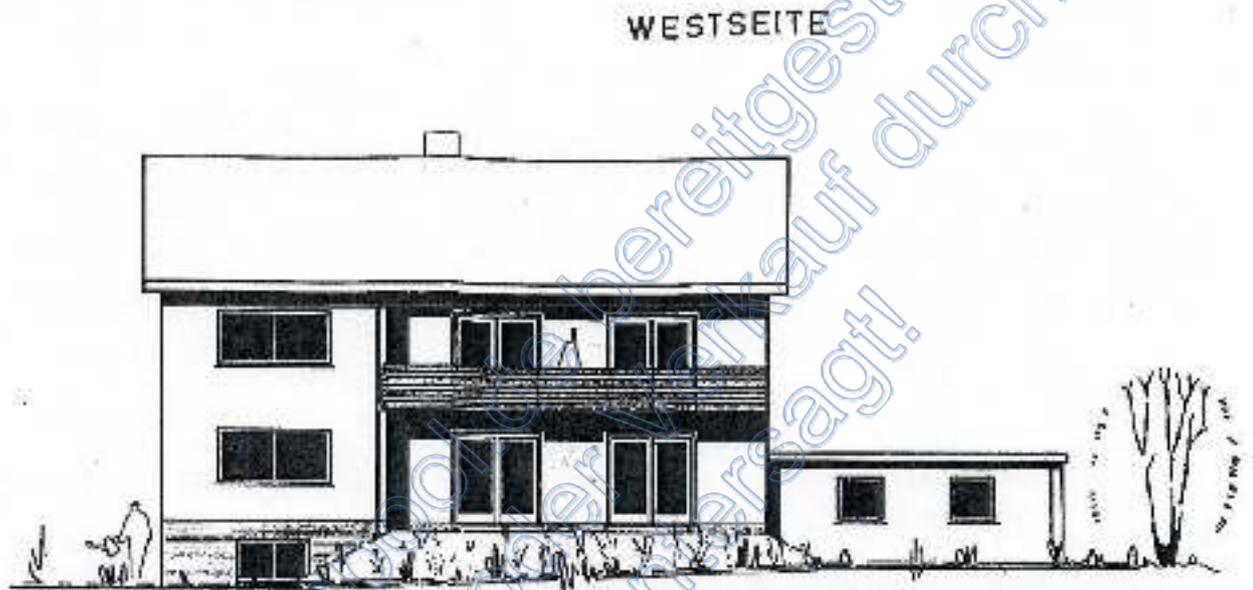
Nicht aus...



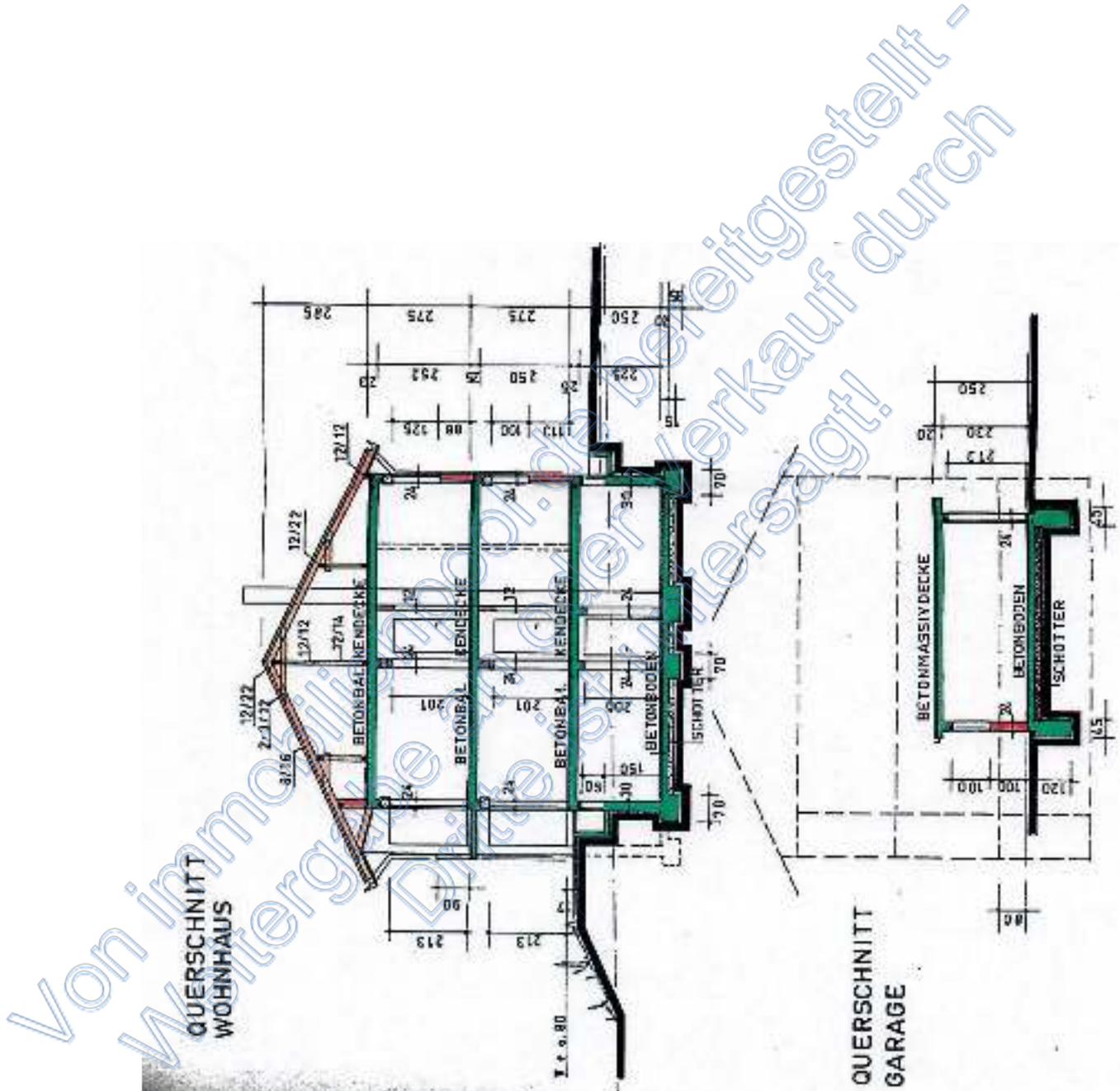


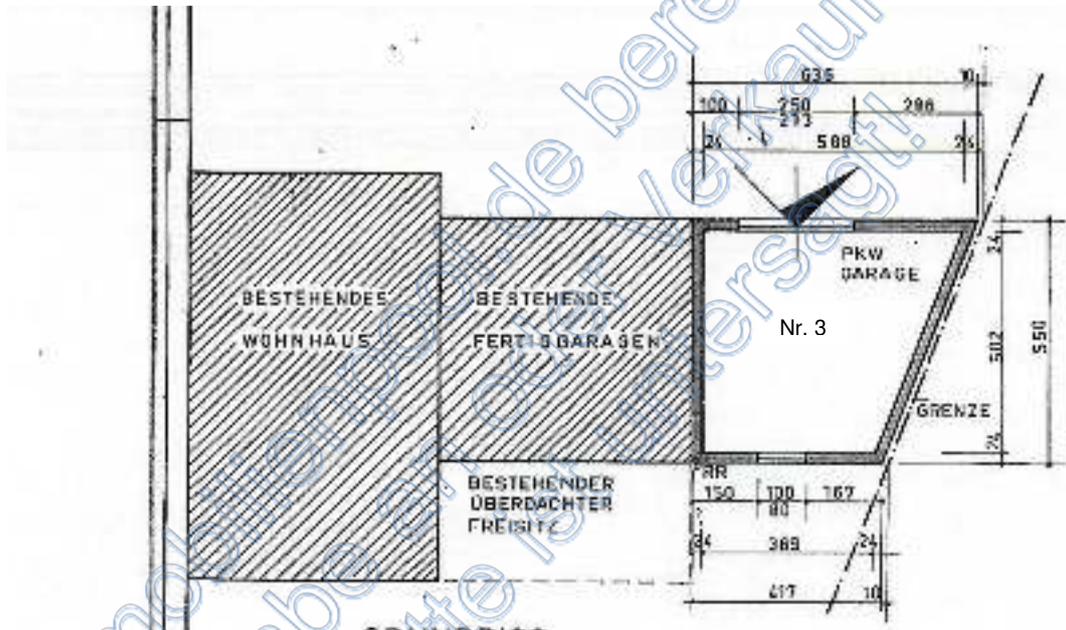


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

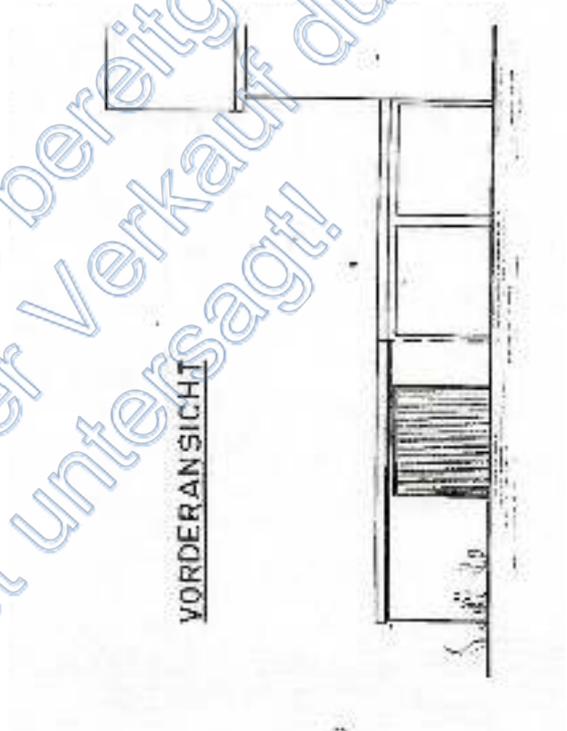
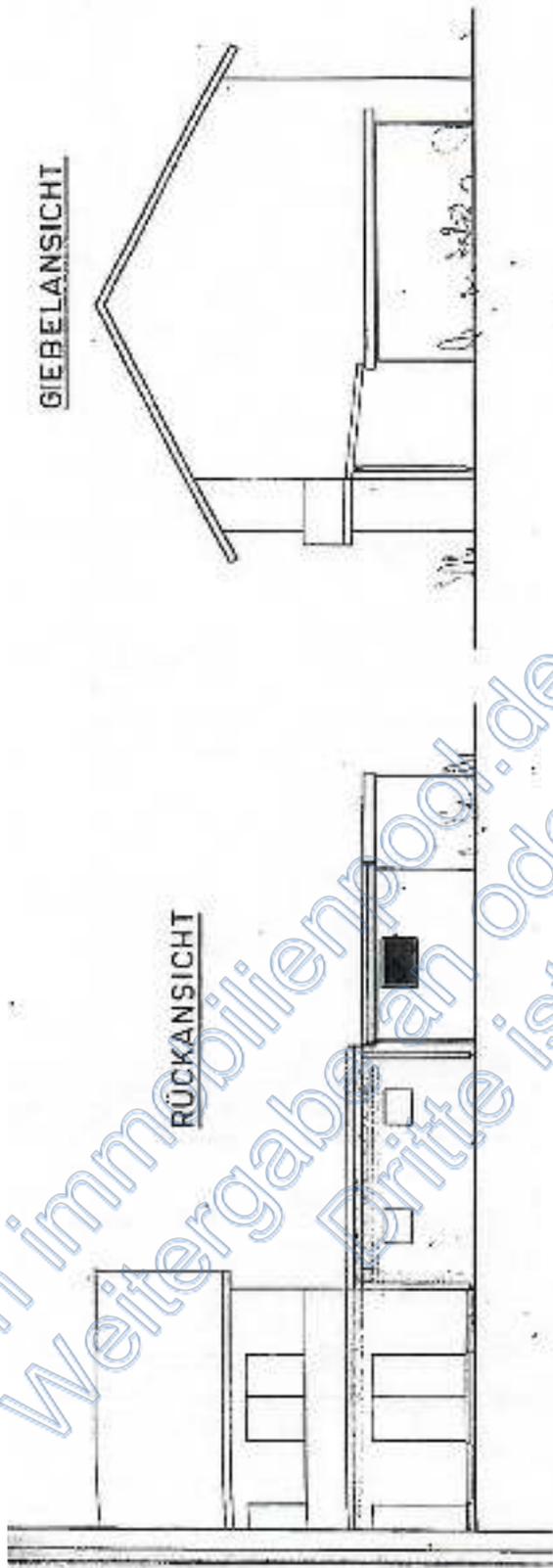


Von Immobilienprofi bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

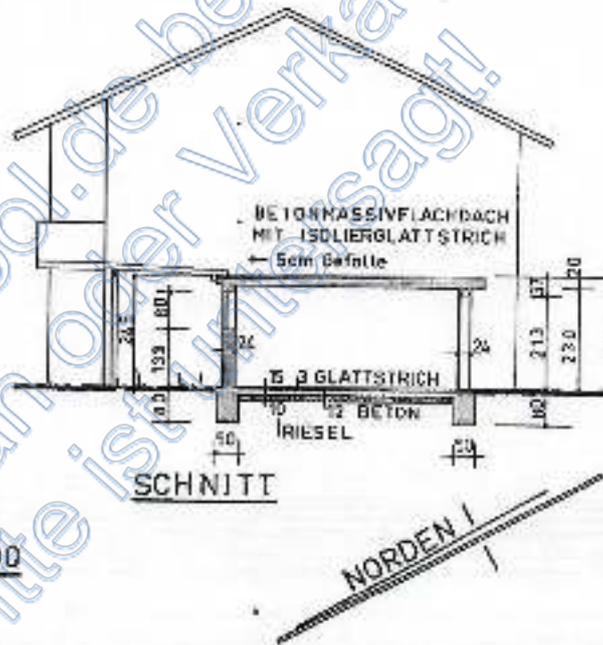




Von immobilien.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt



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



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

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

Auszug aus der Umgebungskarte

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



Blick von Osten auf das zu bewertende Wohnhaus nebst Garagen.



Ansicht des Bewertungsobjekts von Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Treppenhaus.



In der Garage, welche von den Mietern der Erdgeschosswohnung genutzt wird, sind im Inneren in einer Ecke Feuchtigkeitsspuren sichtbar.



Blick in eine der Fertiggaragen. Die Betoneinlegeböden beider Garagen sind durchgebrochen.



Blick auf die Dächer der Garagen. Das Wasser kann nicht abfließen, Wasser dringt ins Innere ein.



Blick von Süden auf das Wohnhaus mit Garagen. An der Außenfassade der Garage in konventioneller Bauweise sind Feuchtigkeitsspuren und Rissbildungen sichtbar.



Blick von Südwesten.



Sicht auf die drei Garagen. Rissbildungen und Feuchtigkeit sind vorhanden.



Südansicht des Bewertungobjektes mit Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss.



Teilansicht des Bewertungobjektes von Norden.

Untergeschoss:



Die Ölheizung ist ca. 17 Jahre alt.



Blick in den Öltankraum.

Blick in den Kellerraum des Mieters der Obergeschosswohnung.

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

Blick in den Kellerraum der Mieter der Erdgeschosswohnung.



Blick in den im Grundriss als Hobbyraum ausgewiesenen Raum. Es sind Wasserschäden mit Schimmelbildungen vorhanden.



Sicht in den Vorraum mit Zugang zum WC mit Dusche. Teilweise fehlt die Deckenbekleidung. Diese wurde im Zuge der Erneuerung der Leitungen entfernt.



Im WC mit Dusche ist die Abwasserleitung komplett freigelegt. Diese musste wegen einer Verstopfung bis zur Decke ausgetauscht werden.

Erdgeschoss:

Sicht in den Flur der Wohnung im Erdgeschoss Richtung Schlafzimmer (geradeaus). Rechts befindet sich der Zugang zum Bad, dahinter der Zugang zur Küche. Links befindet sich der Zugang zu einem der Kinderzimmer (gelber Pfeil) und dahinter der Zugang zum Wohn-/Esszimmer.

Blick in einen Teil des Wohn-/Esszimmers mit Zugang zur Terrasse.

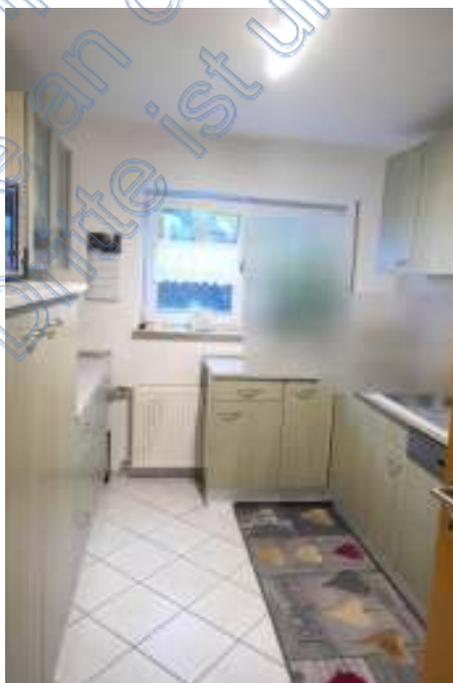
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Das Bad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.



Das separate WC verfügt über ein Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz und ein Waschbecken.



Blick in die Küche. Die Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieter.

Blick in eines der Kinderzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse.



Dort hat sich an der Decke zur Außenwand Schimmel gebildet.

Dachgeschoss:



Blick in das Treppenhaus zur Dachgeschosswohnung.



Sicht in den Flur der Dachgeschosswohnung mit Zugang zum Schlafzimmer.



Blick in das Schlafzimmer.



Sicht in einen Teil der Küche. Rechts der Zugang zum Flur, links der Zugang zum Wohnzimmer. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.



Blick vom Wohnzimmer Richtung Küche. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Bad.



Blick in das Wohnzimmer. Rechts ist der Zugang zum Bad zu sehen.



Das Bad ist mit einem Stand-WC mit Spülkasten über Putz, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet.