

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten
bei der Gemeinde Igersheim
 -Geschäftsstelle-

Gutachten Nr. 6/2021

Tag der Wertermittlung:	07.08.2021	Wertermittlungstichtag:	10.11.2020
-------------------------	-------------------	-------------------------	-------------------

Namen der zugezogenen Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Weitere ehrenamtliche Gutachter:

Antragsteller

Name und Vorname

Wohnort und Wohnung

Eigentümer

Name und Vorname

verstorben

verstorben

Zu begutachtendes Grundstück

Gemarkung	<u>Igersheim</u>	
Flur	<u>Igersheim</u>	Flst. 348/3
Grundbuch	<u>Igersheim 193 Nr. 1</u>	Löffelsgrabenstraße 3

Gebäude	<u>2 geschossiges Wohnhaus mit 3 Wohnungen und einer Einzelgarage</u>
Baujahr	1964

Richtwert: Zone 1 für das Jahr 2020 = 100,00 €/m²

Gebäudebeschreibung

2 geschossiges Wohnhaus mit 3 Wohnungen unter Satteldach mit Ziegeleindeckung. Das Wohnhaus mit angebauter Einzelgarage wurde 1964 erstellt. Die Decke über der Dachgeschosswohnung ist nicht gedämmt, ebensowenig der Dachraum. Die Decken sind massiv und die Außenwände im EG und OG aus 30 cm starken Hohlblocksteinen. Die Außenwände sind nicht isoliert. Die Fenster ohne die im DG wurden durch 2-fach isolierte Holzfenster erneuert. Vom UG bis ins Dachgeschoss führt eine Betontreppe mit Steinbelag. Das Gebäude wird durch eine zentrale Ölheizung mit Radiatoren beheizt. Der Heizkessel und die 4 á 2.000 l umfassenden Metallheizöltanks sind alt.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss haben eine Wohnfläche von je 80 m² und die Dachgeschosswohnung 30 m². Die Wohnung im EG wird vom Miterben bewohnt, die Wohnung im OG steht z.Zt. leer und die Wohnung im DG wird gelegentlich von der Miterbin bewohnt. Die Fußböden im Gebäude bestehen aus Fliesen, Laminat, Parkett und PVC.

Die Einzelgarage hat ein Flachdach mit Kiesschüttung und ein mit Hand betriebenes Metallschwinger.

Zum Bewertungsstichtag entspricht der Gebäudestandard nach der NHK 2010 Einfach - Mittel. Daraus ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Ohne Baujahrbereinigung hätte das Gebäude nur noch eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren. Dies entspricht jedoch nicht dem heutigen Gebäudewert. Der Berechnung wird ein bereinigtes Baujahr 1985 zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich noch eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Das Gebäude befand sich zum Bewertungsstichtag in einem schlechten Bauzustand. Mit Ausnahme der Fenstererneuerung erfolgten keine Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Als Baumängel sind u.a. die schadhafte Unterseite des Balkons im EG durch Betonabplatzungen und die Farbabbliederung sowie die Putzabplatzungen an der West- und Nordseite sowie im gesamten Sockelbereich und an der Garage zu nennen. 2 Ziegel im Firstbereich sind gebrochen und das Wasser dringt ins Gebäude. Im EG gibt es im Wohnzimmer im Parkett einen Wasserschaden. Im OG sind verschiedene Zimmer an Decken und Wänden mit Feuchtigkeit und Schimmel behaftet. Auch die Bäder sind in einem schlechten Zustand. Im Keller sind teilweise Wasserleitungsrohre angerostet. Die Außentüre der Garage ist defekt und lässt sich nicht mehr schließen.

Bodenwert:

548 m²100,00 €/m² eb54.800 €

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bittum II und III". Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (WR-Gebiet). Das Grundstück ist über die Löffelsgrabenstraße voll erschlossen.

Erweiterte Vertragsdaten BAULAND

Eingangsnummer 0000/00169

Vollpreis	1	EUR	Lageklasse	
Zuschlag			zul. GFZ	0,00
Abschlag			zul. Vollgeschosse	
bereinigter Vollpreis	1	EUR	Gebäudeart	120 freistehendes Haus

Richtwertzone 0003 Igersheim, Bahn/L 2251

Richtwert 100 EUR/m²

Richtwertbereinigung

Richtwertzuschlag

Richtwertabschlag

Erschließungskosten

Bodenpreis unbebaut 100 EUR/m² tatsächl. Baujahr 1964

Bebauungsabschlag berein. Baujahr 1985

Bodenpreis 100 EUR/m²

Boden- und Gebäudewert

Bodenwert- aufteilung	Fläche (m ²)	Bodenpreis (EUR/m ²)	Bodenwert (EUR)	Abgleich auf Kaufpreis (EUR/m ²)
anrechenbare Baulandfläche	548,0	100,00	54.800	

Gesamtfläche 548 m²

Bodenwert	54.800	EUR	
Wert der baulichen Anlagen	234.111	EUR	Bewertungsmethode
vorläufiger Sachwert NHK2010	288.911	EUR	NHK2010
Faktor mit/ohne Straßenplatz	/		für Marktanpassung nicht geeignet
Kaufpreisanteil bauliche Anlagen	1	EUR	
Kaufpreisanteil Bodenwert		EUR	

Bewertung nach NHK2010

Eingangsnummer 0000/00169

Verkaufsjahr: 2020

Gebäude Nr.	Gebäude-typ	NHK (EUR/m ²)	Gebäudezeitwert (EUR)
1	1.11	745	219.210
2	14.1	485	5.897

Summe Zeitwerte: 225.107 EUR

+/- sonstige Zeitwerte: 0,00 EUR

Zeitwert bereinigt: 225.107 EUR

Außenanlagen: 4,00% 9.004 EUR

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen: 234.111 EUR

Maklerformel:

Summe Wohn-/Nutzfläche: m²

Gebäundefaktor 1:

Summe BGF: 457 m²

Gebäundefaktor 2:

Bewertung nach NHK2010

Eingangsnummer 0000/00169

Gebäude 1

Gebäudeart	1.11
Gebäudestandard	Einfach - Mittel
NHK 2010	745 EUR/m ²
Bruttogrundfläche	438 m ²
Wohnungsgröße	
Normalherstellungswert	342.516 EUR
Baukostenindex	1,28
Neuwert	438.420 EUR
tatsächliches Baujahr	1964
bereinigtes Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Zeitwert	219.210 EUR

Bewertung nach NHK2010

Eingangsnummer 0000/00169

Gebäude 2

Gebäudeart	14.1
Gebäudestandard	Gehoben
NHK 2010	485 EUR/m ²
Bruttogrundfläche	19 m ²
Wohnungsgröße	
Normalherstellungswert	5.897 EUR
Baukostenindex	1,28
Neuwert	11.795 EUR
tatsächliches Baujahr	1964
bereinigtes Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Zeitwert	5.897 EUR

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV mit Begründung:

Bauwert	234.111 €
Bodenwert	<u>54.800 €</u>
Vorläufiger Sachwert	288.911 €
Marktanpassung ca. 12 % aus 288.911 €	35.089 €
Zwischensumme	324.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Unterhaltungsrückstau (Bauschäden)	-74.000 €
Marktwert (Verkehrswert)	250.000 €

Begründung:

Der Verkehrswert wurde in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Verkehrswertermittlung wurde das **Sachwertverfahren** herangezogen. Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der **Marktanpassung** entspricht dem **Marktwert**. Eine Vergleichsberechnung nach dem Ertragswertverfahren ergibt bei einer angenommenen Miete zwischen 5,00 € und 5,50 €/m² Wohnfläche und einem Liegenschaftszins von 2,5 % rd. 269.000 €. Dieser Wert liegt unter dem vorläufigen Sachwert.

Gebühren

Rechtsgrundlage:

Gutachterausschussgebührensatzung vom 18.10.2001

1. Gebühr aus dem Wert 250.000 EUR	875 EUR
2. Auslagen	
3. Sonstige Auslagen	
4. Schreibgebühr ____ Seiten á ____ Cent	
5.	
Zusammen	<u>875 EUR</u>

Geb. Verz. Nr.:

Zur Beurkundung!

Igersheim, den 07.08.2021

(Ort und Datum)

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Ausgefertigt!

Igersheim, den **07. Aug. 2021**
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

