



DIPL.-ING. (FH) BERND NEUKE

von der Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Gebäuden

BANNWALDSTRASSE 20a * 75181 PFORZHEIM * TEL: 07231 – 789319

Aktenzeichen: 056-2021-10-13
Aktenzeichen Amtsgericht Calw: 1 K 42 / 21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 72221 Haiterbach, Altnuifraer Str. 10



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.10.2021 ermittelt mit rd.

515.000,- €.

Dieses Gutachten ist anonymisiert und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Es kann in Teilbereichen unvollständig sein. Das vollständige Gutachten ist beim Amtsgericht einsehbar.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohnungen, zwei Garagen und einer Gewerbeeinheit im EG	
Grundbuchangaben:	Flst.Nr.:	71/1
	Größe:	231 qm
	Gemarkung:	Haiterbach
	Miteigentumsanteil:	Volleigentum
Grundstück:	Bauliche Nutzung:	Mischgebiet
	Erschließungszustand:	Voll erschlossen
	Planungsgrundlage:	§ 34 BauGB
	Qualität:	Baureifes Land
	Besonderheiten:	Keine
Hauptgebäude:	Baujahr:	Ca. 1950 Wiederaufbau
	Anbauten, Umbauten, Modern:	2018
	Geschossigkeit:	UG, EG, OG, DG I + II
	Wohnflächen:	105 qm Whg. 1
		245 qm Whg. 2
	Nutzflächen:	31 qm Laden
	Nutzung:	Laden leerstehend
		Whg. 1 vermietet
		Whg. 2 Eigennutzung
Nebengebäude:	Keine	
	Baujahr:	
	Nutzfläche:	
	Nutzung:	
Besonderheiten GB Abt. II:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektdaten Hauptgebäude:	Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
	Restnutzungsdauer:	53 Jahre
Kennzahlen:	Ertragswert:	/
	Sachwert:	515.000 €
	Verkehrswert:	515.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	10
3.2	Gebäude.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Sachwertermittlung.....	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Sachwertberechnung.....	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Verkehrswert	31

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Altnuifraer Str. 10 72221 Haiterbach
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Böblingen Gemeinde Haiterbach Grundbuch von Haiterbach Blatt-Nr. 3.667, BV Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Haiterbach Altnuifraer Straße 10 Gebäude- und Freifläche Flst.Nr. 71/1, Größe 231 qm

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht Schillerstr. 11 75365 Calw
Beauftragung:	Aktenzeichen 1 K 42-21 Beschluss vom 28.07.2021 Beauftragung vom 30.07.2021
Eigentümer:	Siehe separates Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 13.10.2021

Qualitätsstichtag: 13.10.2021

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung: 13.10.2021

Teilnehmer am Ortstermin: Siehe separates Anschreiben

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Straßenkarte und Stadtplan von Haiterbach;
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1:500;
- Grundbuchauszug vom 19.07.2021;
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2018;
- Mündliche Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung Haiterbach;
- Mündliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung Haiterbach;
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Stadtverwaltung Haiterbach;
- Mündliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtverwaltung);
- Bauzeichnungen aus den vom damaligen Architekten zur Verfügung gestellten Unterlagen;
- Berechnungen der Bruttogrundflächen durch den Unterzeichner anhand der vorhandenen Planunterlagen aus dem Jahre 2018;
- Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses Pforzheim;
- Fachinformationen zur Ableitung der Sachwertfaktoren Gutachterausschuss Nagold zum Stichtag 31.12.2020;
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Vom Sachverständigen wurden zur Gutachtenerstellung keine weiteren Sachverständigen herangezogen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Landkreis Calw

Ort und Einwohnerzahl: Haiterbach ist eine ca. 5.700 Einwohner zählende Stadt im Landkreis Calw in Baden-Württemberg. Zur Stadt Haiterbach gehören die ehemaligen bis in die 1970er Jahre selbstständigen Gemeinden Beihingen, Oberschwandorf und Unterschwandorf. Mit der Burgschule verfügt Haiterbach über eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule. In Oberschwandorf befindet sich noch eine zusätzliche Grundschule.



überörtliche Anbindung / Entfernungen: Nächstgelegene größere Städte:
 Nagold (ca. 8 km entfernt)
 Calw (ca. 25 km entfernt)
 Landeshauptstadt:
 Stuttgart (ca. 65 km entfernt)
 Flughafen:
 Stuttgart (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich in nordöstlicher Altstadtlage von Haiterbach, im Kreuzungsbereich von Burgstraße, Altnuifraer Straße, Städtlesberg und Obere Gasse.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohn- und Geschäftsbebauung mit Nebengebäuden in offener Bauweise, Gasthaus nordwestlich angrenzend, Rathaus von Haiterbach in ca. 200 m Entfernung.
Beeinträchtigungen:	Zeitweiliger Fahrzeugverkehr der angrenzenden Altnuifraer Straße
Topografie:	In leicht ansteigender Lage zur angrenzenden Straße

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksbreite: ca. 18 m im Bereich der Altnuifraer Straße ca. 10 m im Bereich der Oberen Gasse Grundstücktiefe: ca. 10 m Bemerkungen: regelmäßige, rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Öffentliche Durchgangsstraße, Wohn- und Geschäftsstraße Verkehrszone 30, zweispuriger Ausbau
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Gehwege beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Strom, Gas, Telefon, Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Eingetragen am 19.07.2021.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt geworden. Es wurden diesbezüglich vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine mündliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die Stadtverwaltung Haiterbach vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts eine Eintragung, siehe Kopie als Anlage zum Gutachten.

Denkmalschutz: Gemäß mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung Haiterbach (Untere Denkmalschutzbehörde) besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemäß mündlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung Haiterbach ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß mündlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung Haiterbach ist für den Bereich des Bewertungsobjekts kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Umfeld des Bewertungsobjekts entspricht dem Charakter eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO. Die vorhandene bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks stellt hierin eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Es wird bei den weiteren Berechnungen davon ausgegangen, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Anmerkung: Sollten nachträglich Beiträge erhoben werden, so ist das Gutachten entsprechend zu korrigieren.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem zu bewertenden Anwesen Altnuifraer Str. 10 handelt es sich um ein teilunterkellertes und allseitig frei stehendes Wohn- und Geschäftshaus, welches nach Auskunft der Eigentümer ca. Mitte der 50iger Jahre in Mischbauweise (EG massiv, OG+DG Holzfachwerk) wieder nach Kriegsschaden errichtet wurde. Laut Planunterlagen erfolgte im Jahre 1974 der Einbau einer Wohnung im linken Gebäudeteil.

Aktuell befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Haus. Drei separate Hauszugänge sind straßenseitig vorhanden. Der linke Hauszugang führt zur Wohnung im EG/OG links. Der mittlere Hauszugang erschließt die Hauptwohnung, welche sich über das Ober- und Dachgeschoss des Hauses erstreckt. Der rechte Hauszugang führt in den Gewerbebereich, welcher als Laden genutzt wurde. Zwei Garagen sind im Haus vorhanden, wobei eine Garage über die Altnuifraer Straße und die zweite Garage über die Obere Gasse angefahren werden kann.

Seitlich am Haus links befindet sich noch der Nebenzugang zur Heizung mit vorgelagertem Abstellraum. Eine Verbindung innerhalb des Hauses besteht nicht. Über den mittleren Hauszugang mit angrenzender Garage gelangt man weiterhin in den Gewölbekeller des Hauses sowie in die rückseitige Garage.

Das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnraum ausgebaut. Innerhalb der Hauptwohnung bestehen zwei separate Treppen, welche in die beiden Wohnbereiche DG II führen.

Die Gewerbeeinheit im EG rechts wurde ehemals als Laden genutzt und ist aktuell leerstehend. Der hintere Raum dieser Einheit befindet sich noch im Rohbauzustand und war als Sanitärbereich geplant.

Die Wohnung EG/OG links ist vermietet, die Hauptwohnung befindet sich in Eigennutzung, die Gewerbeeinheit ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. offen-sichtlich 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.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus mit Garagen im EG (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	Ca. 1950, Gewölbekeller ca. 1880
Modernisierungen:	Nach Auskunft der Eigentümerin erfolgte im Jahre 2018 eine Entkernung und Modernisierung des Gebäudes mit sämtlichen Haupt- und Nebengewerken
Erweiterungsmöglichkeiten:	Sind nach § 34 BauGB zu prüfen
Außenansicht:	Strukturputz, gestrichen, Fenster- und Türefassung aus Bundsandstein

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	EG konventioneller Massivbau, OG+DG Holzfachwerkkonstruktion mit Ausfachungen
Fertighaushersteller:	/
Fertighaustyp:	/
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Bundsandstein
Umfassungswände:	24 cm HBL-Mauerwerk
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	UG-EG: Massivstufen mit keramischen Platten EG-OG links: Massivstufen mit keramischen Platten EG-OG mitte: Massivstufen mit keramischen Platten OG-DG mitte: geschlossene Holzwangentreppe
Hauseingang(sbereiche):	3 x Aluminium mit Isolierverglasung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:

Untergeschoss:	1 Gewölbekellerraum mit Zugang über die hintere Garage
Erdgeschoss:	Hauszugang links mit Windfang und Treppe ins OG, Esszimmer mit offener Küche, Bad/WC, Pkw-Garage; Hauszugang mittig mit Flur und Zugang zur Garage rückseitig, weiterhin im EG Zugang von außen zur Heizung mit Vorraum; weiterhin Gewerbeeinheit mit Außenzugang rechts und WC-Anlagen (Rohbauzustand)
Obergeschoss:	Wohnbereich links mit Treppe ins EG, Bad/WC, 3 Zimmer, Flur, Balkon; Wohnbereich rechts/mitte mit Flur und Treppe ins EG und DG, Bad/WC, 3 Zimmer
Dachgeschoss I:	Wohnbereich mitte mit Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Loggia, Abstellkammer, Bad/WC, Flur, WC, 2 Zimmer
Dachgeschoss II:	3 Zimmer, Flur, Hauswirtschaftsraum mit WC, Zugang vom DG I über zwei separate Massivholztrepfen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Wohn- und Geschäftshaus**Beschreibungseinheit****Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Überwiegend Laminatböden
Wandbekleidungen:	Putz und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz und gestrichen, tlw. mit eingebauter Beleuchtung

Küche:

Bodenbeläge:	EG links keramische Platten, DG mitte Laminat
Wandbekleidungen:	Keramische Platten im Naßbereich
Deckenbekleidungen:	Putz und gestrichen, DG mit eingebauter Beleuchtung

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Keramische Platten bzw. Laminat
Wandbekleidungen:	Putz und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz und gestrichen

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Keramische Platten
Wandbekleidungen:	Keramische Wandplatten raum hoch
Deckenbekleidungen:	Putz und gestrichen, OG + DG mit eingebauter Beleuchtung

Balkon/Terrasse:

Bodenbeläge:	Balkone mit keramischen Platten
--------------	---------------------------------

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, keine Rollläden vorhanden

Türen:

Innentüren: Holz mit Holzrahmen, Buche furniert

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Unter Putz, Sat-Anlage, Erdkabelanschluss, Videoanlage

Heizung: Gas-Zentral über Wandheizkörper, Stadtgasanschluss

Warmwasserversorgung: Über Zentralheizung

Sanitäre Installation:
 EG links: Duschwanne mit Vorhang, Waschtisch, WC, Zwangsentlüftung
 OG links: Duschkabine, Handwaschbecken, WC
 OG mitte: Duschkabine, Waschtisch, WC, Bidet
 DG I mitte: Duschkabine, Waschbecken, WC, Bidet
 DG II mitte: WC und Handwaschbecken
 EG rechts: Keine Einbauten (Rohbauzustand)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine

Küchenausstattung: Einbauküchen vorhanden, werden aber nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1988 (15 U 86/84) nicht berücksichtigt.

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge: Waschbetonplatten im Gewölbekeller

Wandbekleidungen: Sichtmauerwerk

Deckenbekleidungen: Sichtmauerwerk

Türen: Metall F 30

Dach:

Dachkonstruktion: Holzbalkenkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Ziegeleindeckung

Bodenbeläge im Dachraum: Keine Dachraum vorhanden

Anmerkung: Zwei separate Holzwangentreppen vorhanden

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Balkon OG, Loggia DG

Besondere Einrichtungen: Keine

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung: Modern

Bauschäden / Baumängel / Allgemeinzustand:	Das zu bewertende Anwesen befindet sich zum Stichtag in einem Ausbauzustand, welcher dem Modernisierungsjahr von 2018 entspricht. Der Innenausbau ist modern und zeitgemäß. Nach Auskunft der Eigentümerin erfolgte eine komplette Innendämmung der Außenwände.
Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:	Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
sonstige Besonderheiten:	Beide Garagen verfügen über je ein Sektionalrolltor mit elektrischem Antrieb

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Seitlich am Haus links führt ein befestigter Weg zum Eingang der Heizung und zu einer mit keramischen Platten belegten Freitreppe. Diese endet am Haus rückseitig, hier ist eine kleine befestigte Freifläche vorhanden.

Rasenflächen mit Bewuchs sind nicht vorhanden, das Anwesen ist zu ca. 90 % mit dem Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Die seitliche Freifläche links am Haus ist asphaltiert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 72221 Haiterbach, Altnuifraer Str. 10 zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haiterbach	3667	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haiterbach		71/1	231 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück sowohl hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können als auch marktüblich erzielbare **Mieten nicht** hinreichend sicher **geschätzt** werden können.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.10.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	231,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	13.10.2021	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	99,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		231,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	99,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	99,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	99,00 €/m²
Fläche	×	231,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	22.869,00 € <u>rd. 22.869,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2021 insgesamt **22.869,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenwertentwicklung auf den Wertermittlungsstichtag wird sachverständig mit rd. 10 % berücksichtigt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten ´ Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	575,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.10.2021 (2010 = 100)	143,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	816,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.174,22 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	675.176,50 €
• Zu-/Abschläge	-24.600,00 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	650.576,50 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	53 Jahre
• prozentual	24,29 %
• Betrag	158.025,03 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	492.551,47 €
• besondere Bauteile	5.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	497.551,47 €

Gebäudesachwerte insgesamt		497.551,47 €
Sachwert der Außenanlagen	+	19.902,06 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	517.453,53 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	22.869,00 €
vorläufiger Sachwert	=	540.322,53 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	540.322,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	515.322,53 €
	rd.	515.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Untergeschoss:	4,80	x	10,30	=	49,44 qm
Erdgeschoss:	16,00	x	10,30	=	164,80 qm
+	(1,30+0,80)/2	x	10,00	=	10,50 qm
Obergeschoss:	16,00	x	10,30	=	164,80 qm
+	(1,30+0,80)/2	x	10,00	=	10,50 qm
Dachgeschoss:	16,00	x	10,30	=	164,80 qm
+	(1,30+0,80)/2	x	10,00	=	10,50 qm
Bruttogrundfläche Wohn- und Geschäftshaus gesamt:				=	575,34 qm

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5			0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8		0,2
insgesamt	100,0 %	11,5 %	0,0 %	66,8 %	20,5 %	1,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	66,8	557,78
4	1.005,00	20,5	206,03
5	1.260,00	1,2	15,12
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			854,26
gewogener Standard = 3,1			

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 854,26 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- ausgebauter Spitzboden × 1,07

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Nadelholz) × 0,85

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 815,80 €/m² BGF

rd. 816,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Minderausbau Garagen/Heizung/Rohbau, rd. 82 qm x 300 Euro/qm	-24.600,00 €
Summe	-24.600,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Loggia DG, pauschal		5.000,00 €
Summe		5.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (497.551,47 €)	19.902,06 €
Summe	19.902,06 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
1,0	60	11,5/100,0	6,90
3,0	70	66,8/100,0	46,76
4,0	75	20,5/100,0	15,37
5,0	80	1,2/100,0	0,96
Summe		100,0/100,0	70,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 70 Jahre

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2018 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2018,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2018 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre = 2004.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (53 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 53 Jahre =) 17 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 17 Jahren =) 2004.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 53 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2004

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der durchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages richtet sich i. d. Regel nach der Höhe des Sachwertes des Objekts und ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachter sowie durch den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Haiterbach wird ein Grundstücksmarktbericht derzeit nicht erstellt. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht 2020 des GAA der Stadt Pforzheim zurückgegriffen. Dieser veröffentlicht seine Untersuchungsergebnisse im jährlichen Grundstücksmarktbericht. Hierin sind sog. Marktanpassungsfaktoren für bestimmte Immobilieneilmärkte mitgeteilt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes und bei dem ermittelten Sachwert liegt der Marktanpassungsfaktor in Pforzheim bei rd. 1,15, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert/Marktwert) dieser Immobilie hier rd. 15 % über dem Sachwert gehandelt wird. Auf die spezielle Grundstückslage in Haiterbach wird sachverständig ein Marktanpassungsfaktor von 1,00 angesetzt. Der ermittelte Sachwert wird mit dem Marktanpassungsfaktor multipliziert, um zum Verkehrswert zu gelangen.

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 gesamte Hausfassade ist neu zu verputzen. Kostenangebote entsprechender Fachfirmen liegen nicht vor. Sachverständig wird ein Pauschalsatz angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Fertigstellung Außenputz Hausfassade, pauschal -25.000,00 €	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **515.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 72221 Haiterbach, Altnuifraer Str. 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haiterbach	3667	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Haiterbach		71/1

wird zum Wertermittlungstichtag 13.10.2021 mit rd.

515.000,- €

in Worten: fünfhundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Pforzheim, den 22.10.2021

Neuke

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [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: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.0“ erstellt.