



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: 022-2020-03-30
Aktenzeichen Amtsgericht Calw: 1 K 51 / 19

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienhaus und einem Carport bebaute Grundstück in 72213 Al-
tensteig, **Hauptstr. 28** und für das mit einem Einfamilienhaus bebaute
Grundstück in 72213 Altensteig, **Hauptstr. 26**



Der **Verkehrswert des Grundstücks Hauptstr. 28** wurde zum Stichtag 30.03.2020 ermittelt mit rd.

16.000,- €.

Der **Verkehrswert des Grundstücks Hauptstr. 26** wurde zum Stichtag 30.03.2020 ermittelt mit rd.

1,- €.

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:	Zwei Wohnhäuser	
Grundbuchangaben:	Flst.Nr.:	76 und 78
	Größe:	297 qm und 176 qm
	Gemarkung:	Berneck
	Miteigentumsanteil:	Volleigentum
Grundstück:	Bauliche Nutzung:	Wohngebiet
	Erschließungszustand:	Voll erschlossen
	Planungsgrundlage:	B-Plan vorhanden
	Qualität:	Baureifes Land
	Besonderheiten:	Starke Hanglage
Hauptstr. 26:	Baujahr:	Ca. 1850
	Anbauten, Umbauten:	Keine
	Geschossigkeit:	UG, EG, DG
	Wohnflächen:	Ca. 100 qm
	Nutzung:	Leerstehend, abbruchreif
Hauptstr. 28:	Baujahr:	1892
	Anbauten/Umbauten:	1927
	Wohnflächen:	Ca. 100 qm
	Nutzung:	Leerstehend, abbruchreif, keine Innenbesichtigung möglich gewesen
Nebengebäude:	Carport mit Satteldach als Nebengebäude, Bj. 1988	
Besonderheiten GB Abt. II:	Zwangsversteigerung	
Kennzahlen:	Hauptstr. 26:	1 €
		Symbolischer Wert, da Abbruchkosten Bodenwert übersteigen
	Hauptstr. 28:	16.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.5	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	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Gebäude Hauptstr. 26.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	12
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	15
3.5	Gebäude Hauptstr. 28.....	16
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.5.2	Ausführung und Ausstattung.....	16
3.6	Nebengebäude	19
3.7	Außenanlagen.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	20
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hauptstr. 28.....	21
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.2.2	Bodenwertermittlung	21
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
4.2.4	Sachwertermittlung	23
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.2.4.3	Sachwertberechnung	27
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks Hauptstr. 28.....	34
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hauptstr. 26.....	35
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	35

4.3.2	Bodenwertermittlung	35
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	36
4.3.4	Sachwertermittlung	36
4.3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.3.4.3	Sachwertberechnung	37
4.3.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Hauptstr. 26	42
4.4	Verkehrswert	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zwei Wohnhäuser
Objektadresse:	Hauptstr. 26, Hauptstr. 28 72213 Altensteig
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Böblingen Gemeinde Altensteig Grundbuchbezirk Berneck Blatt-Nr. 3.324 BV Nr. 1 Blatt-Nr. 3.350 BV Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Berneck Hauptstraße 26 Gebäude- und Freifläche Flst.Nr. 78, Größe 176 qm Hauptstraße 28 Gebäude- und Freifläche Flst.Nr. 76, Größe 297 qm

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstr. 11
75365 Calw

Aktenzeichen: 1 K 51 / 19

Beschluss vom 03.01.2020
Beauftragung vom 07.01.2020

Eigentümer lt. GB: Siehe separates Anschreiben

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

Siehe separates Anschreiben

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 30.03.2020

Qualitätsstichtag: 30.03.2020

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

Tag der Ortsbesichtigung: 30.03.2020 von 09:20 Uhr bis 10:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Siehe separates Anschreiben

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Straßenkarte und Stadtplan von Altensteig;
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1:500;
- zwei Grundbuchauszüge vom 23.12.2019;
- Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses der

Stadt Altensteig Nr. 10/2015 und 11/2015 vom 16.07.2015;

- Planunterlagen zu den beiden Gebäuden aus den Jahren 1892, 1927, 1952 und 1988;
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2016;
- Schriftliche Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung Altensteig;
- Mündliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung Altensteig;
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Stadtverwaltung Altensteig;
- Mündliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtverwaltung Altensteig);
- am Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses Pforzheim;
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur

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

1.5 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: Altensteig ist eine ca. 11.000 Einwohner zählende Stadt im Landkreis Calw in Baden-Württemberg und eine Ortsgemeinde des Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

Altensteig liegt am Oberlauf der Nagold, einem Nebenfluss der Enz und an der Ostflanke des Nordschwarzwaldkamms. Stuttgart ist 49 km, Baden-Baden 33 km entfernt (Luftlinie).

Zur Stadt Altensteig gehören die ehemaligen Gemeinden Altensteigsdorf, Berneck, Garweiler, Hornberg, Spielberg, Überberg, Walddorf und Wart.



überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Calw (ca. 15 km entfernt),

Nagold (ca. 12 km entfernt),

Landeshauptstadt:

Stuttgart (ca. 60 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 28 (in ca. 4.000 m)

Autobahnzufahrt:

A 81 Anschlussstelle Herrenberg (ca. 20 km entfernt)

Flughafen:

Stuttgart (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Beide Grundstücke befinden sich in zentraler alter Ortslage von Altensteig, Stadtteil Berneck, direkt an der Hauptstraße. Nördlich grenzt der den Ort durchquerende Köllbach an, welcher sich in einem befestigten Bachbett befindet. Die Entfernung zum Rathaus von Altensteig beträgt ca. 4.000 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Mischbebauung, ein- und zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise sowie Hotelgebäude.

Beeinträchtigungen:

Fahrzeugverkehr der angrenzenden Hauptstraße

Topografie: In aufsteigender Hanglage zur angrenzenden Hauptstraße

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Beide Grundstücke sind rechteckig geschnitten, wobei Hauptstr. 26 eine Größe von 176 qm hat. Linksseitig grenzt Hauptstr. 28 mit einer Größe von 297 qm an.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Öffentliche Durchgangsstraße, Wohn- und Geschäftsstraße, Verkehrszone 30, zweispuriger Ausbau

Straßenausbau: Voll ausgebaut, beidseitig Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Strom über Freileitung, Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung der beiden Wohnhäuser. Auf der Grundstücksgrenze zwischen beiden Häusern befindet sich mittig eine Stahlblechgarage, wobei eine Zuordnung dieser zu einem der beiden Grundstücke nicht erfolgen kann.

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: Grundbuch-Nr. 3324:
Lfd.Nr. 2: Überfahrtslast siehe Serv.-Buch Bl. 8
Lfd.Nr. 3: 3 Wasserfallen
Lfd.Nr. 6: Lastend auf Flst. 41-: 373 qm: Grunddienstbarkeit für Flst. 77-: 9209 qm der Gemarkung Berneck betreffend Gehrecht. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. März 1983. Den 25.04.1983.
Lfd.Nr. 17: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 23.12.2019.

Grundbuch-Nr. 3350:

Lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 23.12.2019.

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 schriftliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die Stadtverwaltung Altensteig vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts Hauptstr. 26 zwei Eintragungen, siehe Kopien als Anlage zum Gutachten.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Altensteig (Untere Denkmalschutzbehörde) besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz nach § 2 Denkmalschutzgesetz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung Altensteig ist der Bereich der Bewertungsobjekte im Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich der beiden Wertermittlungsobjekte liegt der seit dem 12.06.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hauptstraße“ der Stadt Altensteig vor.

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)

Zahl der Vollgeschosse: II

Grundflächenzahl GRZ: 0,6
Traufhöhe max.: 10 m
Firsthöhe max. 17 m
Zulässige Bauweise: offen
Zulässige Dachformen: SD mit Sonderformen

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 Hauptstr. 26 handelt es sich um ein voll unterkellertes und allseitig frei stehendes Wohnhaus, welches ca. 1820-1850 errichtet wurde. Planunterlagen zum Ursprungsbaujahr sind nicht vorhanden. Im Jahre 1952 wurden im Dachgeschoss zwei Räume zu Wohnraum ausgebaut und 1976 erfolgte der Einbau eines Heizöltanks. Durch die bestehende Grundstückshanglage befindet sich das Unter-

geschoss straßenseitig ebenerdig. Hier sind ein Außenzugang sowie eine Garage vorhanden. Der Hauptzugang zum Wohnhaus befindet sich rückseitig am Gebäude im Erdgeschoss. Der Wohnbereich des Hauses erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss.

Das Anwesen ist leerstehend, eine Nutzung ist im aktuellen Zustand nicht möglich.

Bei dem zu bewertenden Anwesen Hauptstr. 28 handelt es sich um ein voll unterkellertes und allseitig freistehendes Wohnhaus, welches lt. Planunterlagen ca. 1892 errichtet wurde. Der Hauszugang befindet sich im Erdgeschoss linksseitig am Haus und ist über eine massive Waschbetontreppe erreichbar. Durch die bestehende Grundstückshanglage befindet sich das Untergeschoss straßenseitig ebenerdig. Hier sind zwei Garagen vorhanden. Laut Planunterlagen erfolgten 1927 ein veränderter Dachaufbau und der Einbau von Zimmern im Dachgeschoss.

Neben dem Wohnhaus links befindet sich noch ein dreiseitig offener Carport mit Satteldachaufbau, welcher 1988 errichtet wurde. Dieser Aufbau verfügt über einen rückseitigen Außenzugang. Laut Planunterlagen erfolgte hier 1991 der Einbau einer 1-Zimmer-Wohnung.

Das Anwesen Hauptstr. 28 konnte vom Unterzeichner nur äußerlich besichtigt werden, da das Gebäude verschlossen war und der vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Hausschlüssel nicht passte. Bei den weiteren Berechnungen wird auf das Gutachten des GAA Altensteig Bezug genommen.

Die Zugangstüre zum Dachausbau des Carports war offen, ein nutzbarer Innenausbau war nicht mehr erkennbar.

Das Anwesen ist augenscheinlich 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 Hauptstr. 26

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Einfamilien-Wohnhaus
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr:	Ca. 1820-1850
Modernisierungen:	1952 Einbau von Zimmern im Dachgeschoss 1976 Einbau eines Heizöltanks
Erweiterungsmöglichkeiten:	Sind nach § 34 BauGB zu prüfen
Außenansicht:	Fassade straßenseitig mit Putz, gestrichen, Giebelseite rechts mit Holzschindeln und waagerechten Holzbrettern verkleidet, rückseitig sind waagerechte Brettverkleidungen vorhanden, gestrichen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzfachwerkkonstruktion
Fertighaushersteller:	/
Fertighaustyp:	/
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Bundsandstein
Umfassungswände:	14 cm Riegelfachwerk, ausgemauert, verputzt
Innenwände:	12 cm Holzfachwerkkonstruktion, ausgemauert, verputzt
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	UG-DG geschlossene Holzwangentreppe
Hauseingang(sbereich):	Hauszugangstüre Holz mit Holzrahmen und Glaseinsatz

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung: Wohnhaus

Untergeschoss:	Kellerabstellraum mit Außenzugang über den angrenzenden Bürgersteig, Kellerraum, Flur mit Treppe ins EG, Garage
Erdgeschoss:	Treppenhaus, , WC, Küche, Flur mit Außentüre in den rückseitigen Hausbereich, 2 Zimmer
Dachgeschoss I:	3 Zimmer, Flur, Abstellraum mit Treppe in den Dachspeicher, Bad in Dachschräge

Dachgeschoss II: Speicherbereich, nicht ausgebaut, keine Dämmung der Dachschrägen, keine Unterspannbahn, keine Dämmung der letzten Zwischendecke zum Wohnbereich

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

Beschreibungseinheit: Wohnhaus

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminat, PVC, Teppichboden

Wandbekleidungen: Putz und gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: PVC

Wandbekleidungen: Keramische Platten im Nassbereich

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge: PVC, Holzdielung

Wandbekleidungen: Putz und gestrichen bzw. Strukturputz

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen

Bad/WC:

Bodenbeläge: PVC und keramische Platten

Wandbekleidungen: keramische Wandplatten sowie Putz und gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen, Bad DG Holzprofile

Balkon/Terrasse:

Bodenbeläge: Nicht vorhanden

Fenster , Türen und Tore

Fenster: Holz mit Verbundverglasung und Klappläden

Türen:

Innentüren/Tore: Holz mit Holzrahmen, gestrichen, Garagentor als Holzkipptor

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Überwiegend auf Putz, Freileitungsanschluss

Heizung: Ein Einzelofen im Wohnzimmer EG, lose Wandheizkörper im Flur EG

Warmwasserversorgung: /

Sanitäre Installation: EG: WC mit Handwaschbecken
DG: Sitzbadewanne, WC, Waschbecken

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine

Küchenausstattung: Wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1988 (15 U 86/84) nicht berücksichtigt.

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge: Betonboden im vorderen Kellerraum

Wandbekleidungen: Verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: Verputzt, gestrichen

Türen: Holz

Dach:

Dachkonstruktion: Holzbalkenkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Ziegel

Bodenbeläge im Dachraum:	Holzdielung
Kamin:	Schornstein im Haus vorhanden
Anmerkung:	Keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachgaube rückseitig
Besondere Einrichtungen:	Keine
Belichtung und Besonnung:	mittel
Grundrissgestaltung:	Baujahrtypisch, gefangene Räume vorhanden
Bauschäden / Baumängel / Allgemeinzustand:	Die Bausubstanz des Hauses ist als vollkommen verbraucht zu bezeichnen. Der Ausbauzustand entspricht heutigen Anforderungen nicht mehr. Risse, Putzausplatzungen, Schädlingsbefall sind sichtbar. Die Raumaufteilung ist veraltet, gefangene Räume sind vorhanden. Ein Abbruch ist anzuraten.
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.

3.3 Nebengebäude

Die zwischen Haus Nr. 26 und 28 befindliche Blechgarage steht mittig auf der Grundstücksgrenze. Eine Zuordnung zu einem der beiden Häuser konnte nicht erfolgen.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitig grenzt der öffentliche Bürgersteig an. Seitlich rechts befindet sich eine betonierte Auffahrt zum rückseitigen Hauszugang, welche vollkommen defekt und im Beton zerbrochen ist. Die rückseitig angrenzende Grundstücksfläche ist verwildert und zugewachsen. Ein Betreten dieser Teilfläche war nicht möglich. Als Abgrenzung zum anstehenden Hang und angrenzenden Nachbargrundstück ist hier eine Natursteinmauer vorhanden.

3.5 Gebäude Hauptstr. 28

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Wohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1892
Modernisierungen:	1927 Sanierung der Wohnung im Dachgeschoss 1991 Einbau einer 1-Zimmer-Wohnung über dem Carport
Erweiterungsmöglichkeiten:	Sind nach § 34 BauGB zu prüfen
Außenansicht:	Fassade mit Putz, gestrichen

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzfachwerkkonstruktion
Fertighaushersteller:	/
Fertighaustyp:	/
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Bundsandstein
Umfassungswände:	14 cm Riegelfachwerk, ausgemauert, verputzt
Innenwände:	12 cm Holzfachwerkkonstruktion, ausgemauert, verputzt
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	Annahme UG-DG geschlossene Holzwangentreppe
Hauseingang(sbereich):	Hauszugangstüre Aluminium mit Sicherheitsglaseinsatz

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung: Wohnhaus

Untergeschoss:	2 Garagen, Gewölbekeller
Erdgeschoss:	Hauszugang mit Flur und Treppe, 3 Zimmer, Küche, WC

Dachgeschoss I: 4 Zimmer, Flur, WC

Dachgeschoss II: Speicherbereich, nicht zu Wohnraum ausgebaut

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

Beschreibungseinheit: Wohnhaus

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Annahme PVC oder Teppichboden

Wandbekleidungen: Putz und gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: Annahme PVC

Wandbekleidungen: Keramische Platten im Nassbereich

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Annahme PVC bzw. Holzdielung

Wandbekleidungen: Putz und gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen

Bad/WC:

Bodenbeläge: PVC bzw. keramische Platten

Wandbekleidungen: keramische Wandplatten sowie Putz und gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz und gestrichen

Balkon/Terrasse:

Bodenbeläge: Nicht vorhanden

Fenster , Türen und Tore

Fenster: Holz mit Verbundverglasung und aufgesetzten Rollläden

Türen:

Innentüren/Tore: Annahme Holz mit Holzrahmen, gestrichen, zwei Garagentore als Holzkipptore

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Annahme überwiegend auf Putz, Freileitungsanschluss

Heizung: Nicht bekannt

Warmwasserversorgung: Nicht bekannt

Sanitäre Installation: Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine

Küchenausstattung: Wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1988 (15 U 86/84) nicht berücksichtigt.

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge: Annahme Betonboden in den beiden Garagen

Wandbekleidungen: Annahme verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: Annahme verputzt und gestrichen

Türen: Holz

Dach:

Dachkonstruktion: Holzbalkenkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung:	Ziegel
Bodenbeläge im Dachraum:	Nicht bekannt
Kamin:	Schornstein im Haus vorhanden
Anmerkung:	Keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon mit Überdachung straßenseitig im EG
Besondere Einrichtungen:	Keine
Belichtung und Besonnung:	mittel
Grundrissgestaltung:	Baujahrtypisch, gefangene Räume vorhanden
Bauschäden / Baumängel / Allgemeinzustand:	Das Wohnhaus konnte nur äußerlich besichtigt werden, wobei der äußere Zustand als verbraucht und abgewohnt zu bezeichnen ist. Große senkrechte Risse sind an der Fassade vorhanden, welche stark verschmutzt ist. Die beiden Garagentore sind erneuerungsbedürftig. Die Bausubstanz ist abbruchwürdig.
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.

3.6 Nebengebäude

Der Carport besteht aus einer offenen Holzprofilkonstruktion mit Satteldachaufbau. In diesem Bereich sollte eine 1-Zimmer-Wohnung eingebaut worden sein. Dies war nicht erkennbar.

3.7 Außenanlagen

Straßenseitig grenzt der öffentliche Bürgersteig an. Von hier führt eine massive Außentreppe zum Hauseingang im EG links. Das Grundstück ist vollkommen verwildert und zugewachsen. Rückseitig begrenzt eine Mauer die Liegenschaft.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Hauptstr. 28 und für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Hauptstr. 26 zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2020 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altensteig	3324	1	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altensteig	3350	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Berneck		78	176 m ²
Berneck		76	297 m ²
Fläche insgesamt:			473 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hauptstr. 28	Einfamilienhaus	297 m ²
Hauptstr. 26	Einfamilienhaus	176 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		473 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hauptstr. 28

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	30.03.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	297,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.03.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2016	30.03.2020	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		297,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	70,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	70,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	70,00 €/m ²	
Fläche	×	297,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	20.790,00 € <u>rd. 20.790,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2020 insgesamt **20.790,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Bodenwertsteigerung auf den Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft der Geschäftsstelle des GAA Altensteig nicht gegeben.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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, Eingangstreppe 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.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Carport
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	354,00 m²	80,00 m²
Baupreisindex (BPI) 30.03.2020 (2010 = 100)	127,8	127,8
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	568,00 €/m² BGF 725,90 €/m² BGF	513,00 €/m² BGF 655,61 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	256.968,60 €	52.448,80 € -8.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	256.968,60 €	44.448,80 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 61 Jahre 1 Jahre 98,36 % 252.754,31 €	linear 60 Jahre 28 Jahre 53,33 % 23.704,55 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	4.214,29 €	20.744,25 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	4.214,29 €	20.744,25 €

Gebäudesachwerte insgesamt	24.958,54 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 1.506,80 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 26.465,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.790,00 €
vorläufiger Sachwert	= 47.255,34 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 47.255,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31.250,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 16.005,34 €
	rd. 16.000,00 €

4.2.4.4 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.

Wohnhaus:

Untergeschoss:	9,00	x	9,00	=	81,00 qm
+	9,00	x	4,80	=	43,20 qm
Erdgeschoss:	9,00	x	9,00	=	81,00 qm
Dachgeschoss:	9,00	x	9,00	=	81,00 qm
+	9,00	x	7,50	=	67,50 qm
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt:				=	353,70 qm

Carport:

Erdgeschoss:	7,60	x	5,28	=	40,12 qm
Dachgeschoss:	7,60	x	5,28	=	40,12 qm
Bruttogrundfläche Carport gesamt:				=	80,24 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
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 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	81,5 %	18,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

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)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	81,5	533,83
2	725,00	18,5	134,13
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 667,96 gewogener Standard = 1,2			

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 667,96 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Nadelholz) × 0,85

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 567,77 €/m² BGF
 rd. 568,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage/Carport
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5		0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	0,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage/Carport

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	50,0	122,50
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 512,50 gewogener Standard = 4,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 512,50 €/m² BGF
rd. 513,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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: Garage/Carport

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
offene Carportkonstruktion im EG-Bereich, 40 qm x 200 Euro/qm	-8.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

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.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (25.113,30 €)	1.506,80 €
Summe	1.506,80 €

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: Einfamilienhaus

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	81,5/100,0	48,90
2,0	65	18,5/100,0	12,03
Summe		100,0/100,0	60,92 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 61 Jahre

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

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]
3,0	50	50,0/100,0	25,00
5,0	70	50,0/100,0	35,00
Summe		100,0/100,0	60,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 60 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1892 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (61 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2020 - 1892 = 128$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($61 \text{ Jahre} - 128 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 1 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (61 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (0 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($61 \text{ Jahre} - 1 \text{ Jahre} = 60$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2020 - 61 \text{ Jahren} = 1960$). Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 1 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1960

zugrunde gelegt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Garage/Carport**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1988 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2020 - 1988 = 32$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 28$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre} = 32$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter

ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 32 Jahren =) 1988. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigenbestimmt.

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 Bausubstanz des Wohnhauses ist vollkommen verbraucht und als abbruchreif zu bewerten. Die Abbruch- und Freilegungskosten werden sachverständig anhand der Fachliteratur geschätzt. Die noch verwertbaren Baumaterialien wurden in der pauschalen Restnutzungsdauer von 1 Jahr berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-31.250,00 €
• Entrümpelung DG-Bereich Carport, pauschal	-2.000,00 €	
• Abbruch und Freilegung des Wohnhauses, rd. 650 cbm x 45 Euro/cbm	-29.250,00 €	
Summe		-31.250,00 €

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks Hauptstr. 28

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **16.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Hauptstr. 28 wird zum Wertermittlungstichtag 30.03.2020 mit rd.

16.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hauptstr. 26

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	30.03.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	176,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.03.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2016	30.03.2020	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	70,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	70,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 70,00 €/m ²	
Fläche	×	176,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 12.320,00 € <u>rd. 12.320,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2020 insgesamt **12.320,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Bodenwertsteigerung auf den Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft der Geschäftsstelle des GAA Altensteig nicht gegeben.

4.3.4 Sachwertermittlung

4.3.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Erläuterungen unter Hauptstr. 18.

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Erläuterungen unter Hauptstr. 18.

4.3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	244,00 m²
Baupreisindex (BPI) 30.03.2020 (2010 = 100)	127,8
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	565,00 €/m² BGF 722,07 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	176.185,08 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	176.185,08 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 61 Jahre 1 Jahre 98,36 % 173.295,64 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	2.889,44 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.889,44 €

Gebäudesachwerte insgesamt	2.889,44 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 3.389,44 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.320,00 €
vorläufiger Sachwert	= 15.709,44 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 15.709,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.350,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= -12.640,56 €
	rd. -12.600,00 €

4.3.4.4 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.

Wohnhaus:

Untergeschoss:	9,05	x	9,00	=	81,45 qm
Erdgeschoss:	9,05	x	9,00	=	81,45 qm
Dachgeschoss:	9,05	x	9,00	=	81,45 qm
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt:				=	244,35 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	85,5 %	14,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

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)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	85,5	560,03
2	725,00	14,5	105,13
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 665,16 gewogener Standard = 1,1			

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		665,16 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Nadelholz)	×	0,85
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	565,39 €/m² BGF
	rd.	565,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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).

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.

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)
pauschale Schätzung	500,00 €
Summe	500,00 €

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: Einfamilienhaus

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	85,5/100,0	51,30
2,0	65	14,5/100,0	9,43
Summe		100,0/100,0	60,72 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 61 Jahre

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1850 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (61 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2020 – 1850 = 170 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (61 Jahre – 170 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 1 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (61 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (1 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (61 Jahre – 1 Jahre =) 61 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 61 Jahren =) 1959. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 1 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1959

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

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 Bausubstanz des Wohnhauses ist vollkommen verbraucht und als abbruchreif zu bewerten. Die Abbruch- und Freilegungskosten werden sachverständig anhand der Fachliteratur geschätzt, wobei die noch verwertbaren Baumaterialien in der Restnutzungsdauer von 1 Jahr berücksichtigt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-28.350,00 €
• Abbruch und Freilegung, 630 cbm x 45 Euro/cbm	-28.350,00 €	
Summe		-28.350,00 €

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Hauptstr. 26

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **-12.600,00 €** ermittelt. Der Wert für das Teilgrundstück Hauptstr. 26 wird zum Wertermittlungstichtag 30.03.2020 mit rd.

1,00 €

geschätzt.

Hierzu muss festgehalten werden, dass es sich somit um einen symbolischen Wert handelt, da Negativwerte am Markt nicht gehandelt werden. Die geschätzten Kosten des Abbruchs übersteigen den unbebauten Bodenwert um mehr als das Doppelte. Dies gilt es zu beachten.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Hauptstr. 28	Einfamilienhaus	16.000,00 €
Hauptstr. 26	Einfamilienhaus	1,00 €
Summe		16.001,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Hauptstr. 28 und für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Hauptstr. 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altensteig	3324	1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altensteig	3350	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Berneck		78, 76

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2020 mit zusammen rd.

16.001,- €

in Worten: sechzehntausend und ein 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 06.04.2020

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 – Marktdaten 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“ (Juli 2017) erstellt.