

# Verkehrswertermittlung

## Gutachten Nr. 07/2020

**Antragssteller:** Stadt Kraichtal  
**Eigentümer:** Stadt Kraichtal  
**Objekt:** Kraichtal-Gochsheim, Hauptstr. 69  
 Flst. Nr. 124 Rathaus  
**Baujahr:** ~1900

Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren NHK 2010, ImmoWertV

**Besichtigt:** 30. Juli 2020

**Stichtag:** 30. Juli 2020

### 1. Bodenwert

Vorderland	245,00 qm			
Vorderlandwert	100,00 €/qm	Bodenwert Stadt Kraichtal		
Bodenwert Vorderland				24.500,00 €
Hinterland/Gartenland	qm			
Hinterland Wert	€/qm			
Bodenwert Hinterland				0,00 €
Grundstücksfläche, gesamt	245,00 qm			
Bodenwert (relativ)				

**Bodenwert absolut:**

**24.500,00 €**

### 2. Herstellungskosten Gebäude:

Nutzungsgruppe			<i>Gebäude freistehend</i>	
Standardstufe 2	635,00 €			
Brutto-Grundfl. (BGF) Gebäude, KG, EG, OG, DG	913,00 qm		<i>KG, EG, OG, (1.+2. DG nicht ausgebaut)</i>	
Regionaler Korrekturfaktor	1,05			
Ortsspez. Korrekturfaktor	0,95			
Baupreisindex Mai 2020	1,312			
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	<b>831,04</b> €/qm		<i>(635 € x 1,05 x 0,95 x 1,312</i>	

**Normalherstellungskosten**

913 qm x 831,00 €)

**758.736,96 €**

**3. Alterswertminderung der Gebäude:**

<b>Zwischenwert: Gebäude</b>					<b>758.736,96 €</b>
Gebäudealter, ( BJ 1900)	120	Jahre			
Nutzungsdauer ImmoWertV linear, Standardstufe 2	65	Jahre	GND		
Restnutzung 2020	0	Jahre	RND		
Modifizierte Restnutzung aufgrund der Modernisierung 1988 lt. Tabelle SW-RL Anl. 4	14	Jahre	RND, modifiziert mit 2 Pkt. (Dachziegel)		
Minderungsfaktor RND	100,00%		(GND-RND/:GND x 100)		
Minderungsfaktor Modif.RND	78,46%		(GND-RND/:GND x 100)		
Wertminderung wegen Alter:					<b>-595.316,69 €</b>
Sonstige Wertminderungen			Mehraufwendungen Denkmalschutz		<b>-6.500,00 €</b>

**Gebäudewert, einschl.****Baunebenkosten****156.920,27 €****4. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**

Gebäudewert, WHS	156.920,27 €
Schuppen	0,00 €
Überdachung	0,00 €
Außenanlage (Hof)	0,00 €

**Bauliche Anlagen gesamt:****156.920,27 €****Bodenwert:****24.500,00 €****5. Sachwert:****181.420,27 €**

Marktanpassungsfaktor (MAF)	0,98	
Reparaturstau	0,00 €	0,00 €
SW + Reparaturstau x MAF		177.791,86 €
Abz. Reparaturstau	0,00 €	0,00 €

**6. Verkehrswert nach Marktanpassung****177.791,86 €**

Der zum Jahr 2016 angenommene Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wird unter Abwägung aller wertrelevanten Faktoren geschätzt auf:

**Verkehrswert: 185.000 €**

Aufgestellt: Kraichtal, den 11. September 2020

  
**TRAUGOTT SCHLECHT**  
 Dipl.Ing.(FH), Freier Architekt  
 76703 KRAICHTAL-ÜÖ  
 Freiherr-vom-Stein-Str. 11  
 Tel. 07251/3663183; Fax: 3663184