

# Verkehrswertermittlung

## Gutachten Nr. 06/2020

**Antragssteller:** Stadt Kraichtal  
**Eigentümer:** Stadt Kraichtal  
**Objekt:** Kraichtal-Oberacker, Ringstr. 12  
 Flst. Nr. 97/1 Rathaus  
**Baujahr:** ~1900

Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren NHK 2010, ImmoWertV

**Besichtigt:** 30. Juli 2020

**Stichtag:** 30. Juli 2020

### 1. Bodenwert

Vorderland	316,00 qm			
Vorderlandwert	90,00 €/qm	Bodenwert Stadt Kraichtal		
Bodenwert Vorderland				28.440,00 €
Hinterland/Gartenland	qm			
Hinterland Wert	€/qm			
Bodenwert Hinterland				0,00 €
Grundstücksfläche, gesamt	316,00 qm			
Bodenwert (relativ)				

**Bodenwert absolut:**

**28.440,00 €**

### 2. Herstellungskosten Gebäude:

Nutzungsgruppe			Gebäude freistehend	
Standardstufe 2	690,00 €			
Brutto-Grundfl. (BGF) Gebäude, EG, OG, DG	450,00 qm		EG, OG, (DG nicht ausgebaut)	
Regionaler Korrekturfaktor	1,05			
Ortsspez. Korrekturfaktor	0,95			
Baupreisindex Mai 2020	1,312			
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	903,02 €/qm		(690 € x 1,05 x 0,95 x 1,312	

**Normalherstellungskosten**

450 qm x 811.41 €)

**406.357,56 €**

**3. Alterswertminderung der Gebäude:**

<b>Zwischenwert: Gebäude</b>					<b>406.357,56 €</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	17	Jahre	RND, modifiziert mit 4 Pkt. (Fenster+Ziegel)		
Minderungsfaktor RND	100,00%		(GND-RND/:GND x 100)		
Minderungsfaktor Modif.RND	73,85%		(GND-RND/:GND x 100)		
Wertminderung wegen Alter:					<b>-300.079,43 €</b>
Sonstige Wertminderungen			Mehraufwendungen Denkmalschutz		<b>-5.500,00 €</b>

**Gebäudewert, einschl.****Baunebenkosten****100.778,13 €****4. Wert der baulichen und sonstigen Anlagen**

Gebäudewert, WHS	100.778,13 €
Schuppen	0,00 €
Überdachung	0,00 €
Außenanlage (Hof)	2.500,00 €
<b>Bauliche Anlagen gesamt:</b>	<b>103.278,13 €</b>
<b>Bodenwert:</b>	<b>28.440,00 €</b>

**5. Sachwert:****131.718,13 €**

Marktanpassungsfaktor (MAF)	0,98	
Reparaturstau	0,00 €	0,00 €
SW + Reparaturstau x MAF		129.083,77 €
Abz. Reparaturstau	0,00 €	0,00 €

**6. Verkehrswert nach Marktanpassung****129.083,77 €**

Der zum Jahr 2016 angenommene Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wird unter Abwägung aller

**Verkehrswert: 135.000 €**

Aufgestellt: Kraichtal, den 11. September 2020

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