IMMOEXPERT
T: 06221/7293865
E: info@immoexpert-heidelberg.de

EIPOSCERT – Sachverständiger Immobilienbewertung (W)
Diplom-Betriebswirt (FH) Alexander Scheuerer
Peterstaler Str. 149, 69118 Heidelberg

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

über das Grundstück, bebaut mit einem nicht fertiggestellten Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

mit der Adresse

Bussardstraße 12, 74924 Neckarbischofsheim



Gutachtennummer	**G70090250925B**
Wertermittlungsstichtag	**06.11.2025**
Qualitätsstichtag	**06.11.2025**
Ausfertigung	**01 von 02**

Auftraggeber		Auftragnehmer
Amtsgericht Heidelberg		**Alexander Scheuerer**
Kurfürsten-Anlage 15	Straße	Peterstaler Straße 149
69115 Heidelberg	PLZ, Ort	69118 Heidelberg
	Telefon	+49 15202966083
	E-Mail	info@immoexpert-heidelberg.de
	Erstellungsdatum	21.01.2026
	Gutachtennummer	G70090250925B

Verkehrswertgutachten
(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck	der Informationsbeschaffung über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 1 K 23 / 25
über	das Grundstück, bebaut mit einem nicht fertiggestellten Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
in	74924 Neckarbischofsheim, Bussardstraße 12
Gemarkung	Neckarbischofsheim
Flur	k. A.
Flurstücknr.	10155
Wertermittlungsstichtag	06.11.2025
Qualitätsstichtag	06.11.2025

Verkehrswert

374.000 €
(in Worten: dreihundertvierundsiebzigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus	73	Seiten,
davon	21	Seiten Anlagen,
davon wiederum	4	Seiten Fotodokumentation
mit	24	Fotos
Ausfertigung Nr.	1 von 2	

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse ... 6
2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen ... 8
2.1. Auftrag / Wertermittlungsstichtag ... 9
2.2. Zweck des Gutachtens ... 9
2.3. Eigentümer ... 9
2.4. Ortsbesichtigung ... 10
2.5. Objektbezogene Unterlagen und Informationen ... 11
3. Grundstück ... 12
3.1. Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur ... 12
3.2. Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur ... 15
3.3. Demografie – Zahlen und Daten ... 17
3.4. Demografietyp ... 18
3.5. Grundstücksbeschreibung und -erschließung ... 20
4. Objektbeschreibung ... 21
4.1. Objekteigenschaften ... 21
4.2. Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsverhältnisse ... 22
4.3. Gebäudebeschreibungen ... 23
4.4. Baurechtliche Gegebenheiten ... 23
4.4.1. Baubeschreibung (Sollzustand) lt. Bauplanmappe / Unterlagen / Inaugenscheinnahme ... 24
4.4.2. Allgemeine technische Gebäudeausstattung (Sollzustand) ... 24
4.4.3. Sonstige Anlagen (Sollzustand) ... 24
4.4.4. Raumaufteilung / Wohnfläche ... 25
4.4.5. Raumausstattung / Zustand / Drittverwendungsfähigkeit ... 26
4.5. Fertigstellungskosten / Schäden / Beanstandungen / Belastungen ... 26
4.6. Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjekts ... 28
5. Wertermittlung ... 29
5.1. Grundsätze der Wertermittlung ... 29
5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ... 30
6. Bodenwertermittlung ... 31
6.1. Grundsätze der Bodenwertermittlung ... 31
6.2. Bodenwertberechnung ... 32
7. Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 ... 33
7.1. Erforderliche Daten und Modellkonformität ... 34
7.2. Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) ... 34
7.3. Rohertrag ... 35
7.4. Bewirtschaftungskosten ... 36
7.5. Liegenschaftszinssatz ... 36
7.6. Bodenwertverzinsungsbetrag ... 37
7.7. Kapitalisierung / Barwertfaktor ... 37
7.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ... 38
7.9. Ertragswertberechnung ... 39

8. Sachwertermittlung gemäß §§ 35 ff ImmoWertV 2021 ... 40
8.1. Allgemeine Grundlagen ... 40
8.2. Erforderliche Daten und Modellkonformität ... 41
8.3. Gebäudestandard, Kostenkennwert ... 42
8.4. Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) ... 42
8.5. Alterswertminderung ... 42
8.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ... 43
8.7. Außenanlagen ... 43
8.8. Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) ... 43
8.9. In der BGF nicht erfasste Bauteile ... 45
8.10. Baupreisindex ... 45
8.11. Regionalfaktor ... 46
8.12. Sachwertfaktor ... 46
8.13. Sachwertberechnung ... 47
9. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag ... 48
10. Schlusserklärung des Sachverständigen ... 49
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 50
Literaturverzeichnis ... 51
Anlagenverzeichnis ... 52

Abkürzungen

aD	Ausgebautes Dachgeschoss
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA -NRW	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
ff.	fortfolgend
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
i. d. R.	in der Regel

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000 (s. dazu WertR 2006, Anl. 7)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 (s. dazu SW-RL, Anl. 1)
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
rd.	gerundet
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
tlw.	teilweise
ü. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
VwV	Verwaltungsvorschrift
WEG	Wohnungseigentümergemeinschaft
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	**Zweifamilienhaus**
Objektadresse	**Bussardstraße 12** **74924 Neckarbischofsheim**
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht: **Tauberbischofsheim** Grundbuch: **Neckarbischofsheim** Blatt: **2289**
Katasterbezeichnung	Gemarkung: **Neckarbischofsheim** Flur: **k. A.** Flurstück-Nr.: **10155**
Grundstücksgröße	981 m²
Gesamtnutzungsdauer Zweifamilienhaus	80 Jahre
Restnutzungsdauer Zweifamilienhaus	78 Jahre
Wohnfläche ca.	223 m²
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Rohertragsvervielfältiger (Ertragswert / Jahresrohertrag)	11,21
Reinertragsvervielfältiger (Ertragswert / Jahresreinertrag)	12,94
wertmindernde boG	406.445 €
Verkehrswert pro m² Wohnfläche rd.	1.677 €
Wertermittlungsstichtag	06.11.2025
Qualitätsstichtag	06.11.2025

Teilflächen	Angepasster BRW	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	170 €/m²	981 m²	1	D

Ergebnis der Bodenwertberechnung	**166.770 €**
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.)	**374.000 €**
Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.)	**355.000 €**
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.)	**374.000 €**

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungs-zustand *		Zustand und Entwicklung **	
	WS	Kleinsiedlungs-gebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	X	Wohngebäude	(1)	Erschließungs-beitragsfrei (ebf)	(A)	Flächen der Land- u. Forstwirt-schaft
	WR	reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	X	EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungs-beitragspflichtig (ebp)	(B)	Bau-erwartungs-land
X	WA	allgemeines Wohngebiet	X	Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Rohbauland
	WB	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		Reihenhaus	(4)	Erschließungs-beiträge teilweise gezahlt	(D)	Baureifes Land
	MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Sonstige Flächen
	MI	Mischgebiet		Denkmalschutz		gemischt genutztes Gebäude	(6)	Auftrags-gemäß nicht geprüft		
	MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan		Wirtschaftsimmobilie				
	GE	Gewerbegebiet		Gebiet nach §33 BauGB	X	Garage / Kfz-Stellplätze				
	GI	Industriegebiet		Gebiet nach §34 BauGB		Gewerbenutzung				
	SO	Sondergebiet		Gebiet nach §35 BauGB	X	Wohnnutzung				
				sonstige, rechtliche Vorgaben						

Erläuterungen:
Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung
Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022 erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 gilt der Grundsatz der Modellkonformität. Hierbei besagt § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist."

Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Absatz 1 ImmoWertV 2021). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.1. Auftrag / Wertermittlungsstichtag

Durch Beschluss / Auftrag vom Amtsgericht Heidelberg vom 25.09.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 1 K 23 / 25 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) über das mit einem nicht fertiggestellten Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück Bussardstraße 12 in 74924 Neckarbischofsheim ermittelt und das vorliegende Verkehrswertgutachten erstellt.

Als Wertermittlungsstichtag gilt im vorliegenden Bewertungsfall der 06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

2.2. Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient dem Auftraggeber zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Hierfür ist auftragsgemäß der Verkehrswert des nicht fertiggestellten Zweifamilienhauses mit Doppelgarage zu schätzen. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke oder von anderen als vom Auftraggeber und dem Sachverständigen genutzt werden.

2.3. Eigentümer

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt.

2.4. Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	06.11.2025 (ca. 14:00 Uhr bis 15:45 Uhr)
Besichtigungsverhältnisse	Leicht bewölkt, trocken
Anwesende	Antragstellerin im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren; aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt Antragsgegner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren; aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt Begleitperson des Antragsgegners; aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt Sachverständiger; Alexander Scheuerer
Besichtigungsmöglichkeit	Gesamtes Bewertungsobjekt und dessen Freiflächen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, in massiver Bauweise errichtetes, nicht fertiggestelltes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage auf einem ca. 981 m² großen Grundstück Bussardstraße 12 in 74924 Neckarbischofsheim. Zu Beginn des Ortstermins erfolgte nach einem einführenden Gespräch mit der Antragstellerin und dem Antragsgegner die schrittweise Besichtigung wie folgt:

a) Außenanlagen, Freiflächen
b) Räumlichkeiten im Erdgeschoss
c) Räumlichkeiten im Dachgeschoss
d) Doppelgarage

Auf Grund der Wetterlage beim Ortstermin waren sowohl außen, als auch im Gebäude die Sichtverhältnisse gut. Entsprechende bei dem Ortstermin gesichtete Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein Auszug der Fotodokumentation wird diesem Gutachten angefügt (Anlage 2).

2.5. Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die verwendeten Unterlagen, die Literatur (siehe Literaturverzeichnis) sowie die entsprechend zu Grunde gelegten Rechtsgrundlagen können im Sachverständigenbüro eingesehen werden.

Verwendete Unterlagen / Informationen	Quelle
Grundrisse, Querschnitt, Gebäudeansichten, Bauwerkvertrag, Energiebedarfsberechnung, Bauplanmappe mit Lageplan zum Bauantrag	Antragstellerin
Grundbuchauszug vom 08.04.2025 (Abrufdatum)	Auftraggeber
Lagepläne zum Objekt	www.openstreetmap.org
Fotodokumentation vom Ortstermin am 06.11.2025	Sachverständiger
Auskünfte zur Wohnlage Nahbereich (Mikrolage)	on-geo GmbH Parsevalstr. 2 D-99092 Erfurt
Auskünfte über Mieten für Wohnraum (Preisspiegel Wohnmieten)	Sprengnetter Real Estate Services GmbH Sprengnetter-Campus 1 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale	BORIS-BW www.gutachterausschuesse-bw.de
Schriftliche Baurechtsauskünfte vom 19.12.2025 (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Erschließungsbeiträge, Baulasten, Altlasten, Satzungen, Denkmalschutz etc.)	Bauamt Neckarbischofsheim Alexandergasse 2 74924 Neckarbischofsheim
Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021, Trendmeldung Gutachterausschuss östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2023	Geschäftsstelle Gutachterausschuss Stadtverwaltung Sinsheim Wilhelmstraße 14-18 74889 Sinsheim
Informationen zu Mikro- und Makrolage	www.statistischebibliothek.de www.wegweiser-kommune.de www.baden-wuerttemberg.de www.statistik-bw.de

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten.

3. Grundstück

3.1. Makrolage – Marktbeschreibung, großräumige Lage und Infrastruktur

Bundesland:	**Baden-Württemberg**		
	Einwohnerzahl:	11.339.260 Menschen	(Stand: 31.12.2023)
Regierungsbezirk:	**Karlsruhe**		
	Einwohnerzahl:	2.859.693 Menschen	(Stand: 31.12.2023)
Gemeinde:	**Neckarbischofsheim**		
	Einwohnerzahl:	4.195 Menschen	(Stand: 31.12.2024)
	Siedlungsfläche:	26,41 km²	
	Kaufkraftindex[1]:	100,2	(Stand: 2025)
	Index BRD = 100		

[1]Quelle: www.nexiga.com/daten/kaufkraftkarte

Wirtschaftsstruktur[2]

Neckarbischofsheim ist eine Kleinstadt im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg. Die Wirtschaft im Rhein-Neckar-Kreis zeichnet sich durch einen gesunden zukunftsträchtigen Branchenmix aus. Schwerpunkte sind: Anlagen- und Maschinenbau, Automotive, Chemie, Informationstechnologie, Energie, Biotechnologie, Life-Sciences und Gesundheit. Der Bahnhof Neckarbischofsheim Nord ist mit der Linie S8 in das Netz der S-Bahn Rhein Neckar eingebunden, wodurch umsteigefreie Verbindungen nach Heidelberg und Mannheim bestehen. Über Sinsheim besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn 6. Neben drei kommunalen, einem evangelischen und einem privaten Kindergarten gibt es ein modernes Schulzentrum mit einer Grundschule (180 Schüler) sowie dem Adolf-Schmitthenner-Gymnasium (1200 Schüler) und zwei Turnhallen. Im Jahr 2012 siedelte sich außerdem die Fachschule für Sozialwesen (Johannes-Diakonie Mosbach) in Neckarbischofsheim an.

Nachbarstädte und- gemeinden

Stadt/Gemeinde	Entfernung vom Bewertungsobjekt (ca.)	Bundesland	Land
Waibstadt	8 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Helmstadt-Bargen	9 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Siegelsbach	10 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Bad Rappenau	10 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Hüffenhardt	12 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Sinsheim	14 km	Baden-Württemberg	Deutschland

Autobahn: A 6

Bundesstraße: B 292

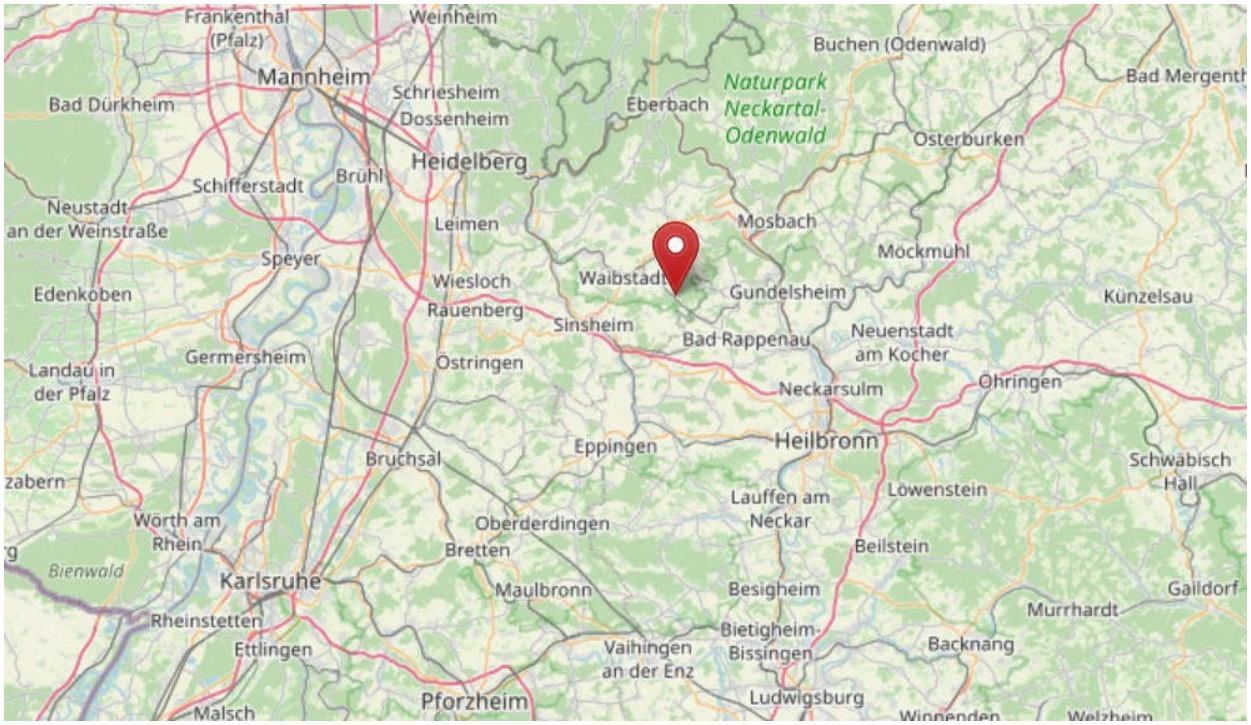
Bahnhöfe: Neckarbischofsheim Nord, Sinsheim (Elsenz) Hauptbahnhof

Flughäfen: Stuttgart, Karlsruhe / Baden-Baden, Frankfurt

Entfernung zu größeren Städten

Stadt/Gemeinde	Entfernung vom Bewertungsobjekt (ca.)	Bundesland	Land
Heilbronn	30 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Heidelberg	45 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Mannheim	60 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Karlsruhe	75 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Stuttgart	80 km	Baden-Württemberg	Deutschland
Frankfurt	130 km	Hessen	Deutschland

[2]Quelle: www.wikipedia.de



[3]Abbildung 1

Arbeitsmarkt[4]

Berichtsmonat Oktober 2025	
Arbeitslosenquote Bund	6,2%
Arbeitslosenquote Bundesland	4,5%
Arbeitslosenquote Rhein-Neckar-Kreis	4,6%

Immobilienmarkt[5]

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % gegenüber dem 2. Quartal 2024 gestiegen. Damit stiegen die Wohnimmobilienpreise zum dritten Mal in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal, nachdem sie zuvor seit dem 4. Quartal 2022 durchgängig gesunken waren. Im 1. Quartal 2025 hatte der Anstieg im Vorjahresvergleich bei 3,5 % gelegen, im 4. Quartal 2024 bei 1,9 %. Gegenüber dem 1. Quartal 2025 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025 um 1,1 %.

[3]Quelle: www.openstreetmap.org
[4]Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de
[5]Quelle: Statistisches Bundesamt Häuserpreisindex, Pressemitteilung Nr. 347 vom 24.09.2025

3.2. Mikrolage – kleinräumige Lage und Infrastruktur

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohnbaugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) „Über den Forstgärten“ im Ortsteil Helmhof von Neckarbischofsheim.

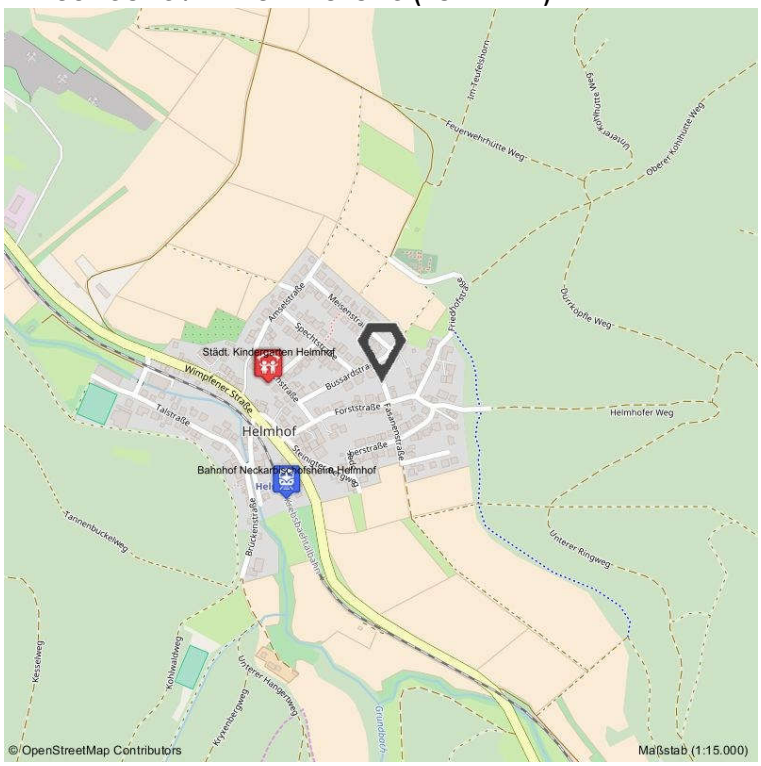
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt (8,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Neckarbischofsheim Helmhof (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (27,1 km)
nächster Flughafen (km)	Manfred Rommel Flughafen [STR] (67,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Untergimpern, Bahnhof (1,7 km)

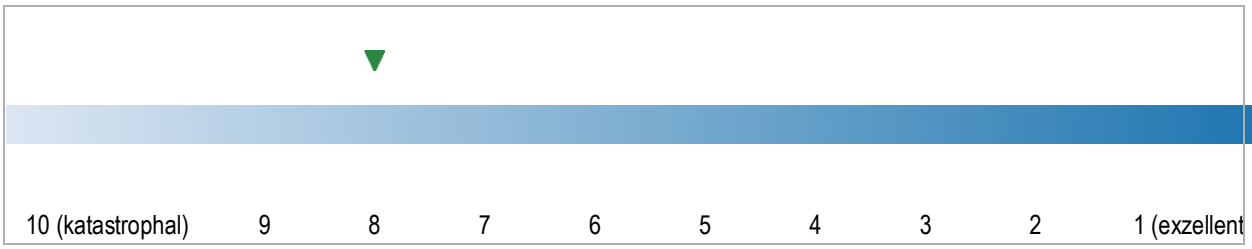
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,9 km)
Zahnarzt	(3,0 km)
Krankenhaus	(8,5 km)
Apotheke	(3,1 km)
LEH Discounter	(2,9 km)
EKZ	(9,2 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(2,7 km)
Realschule	(6,3 km)
Hauptschule	(2,7 km)
Gesamtschule	(25,5 km)
Gymnasium	(2,8 km)
Hochschule	(23,5 km)
DB Bahnhof	(0,3 km)
DB Bahnhof ICE	(27,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

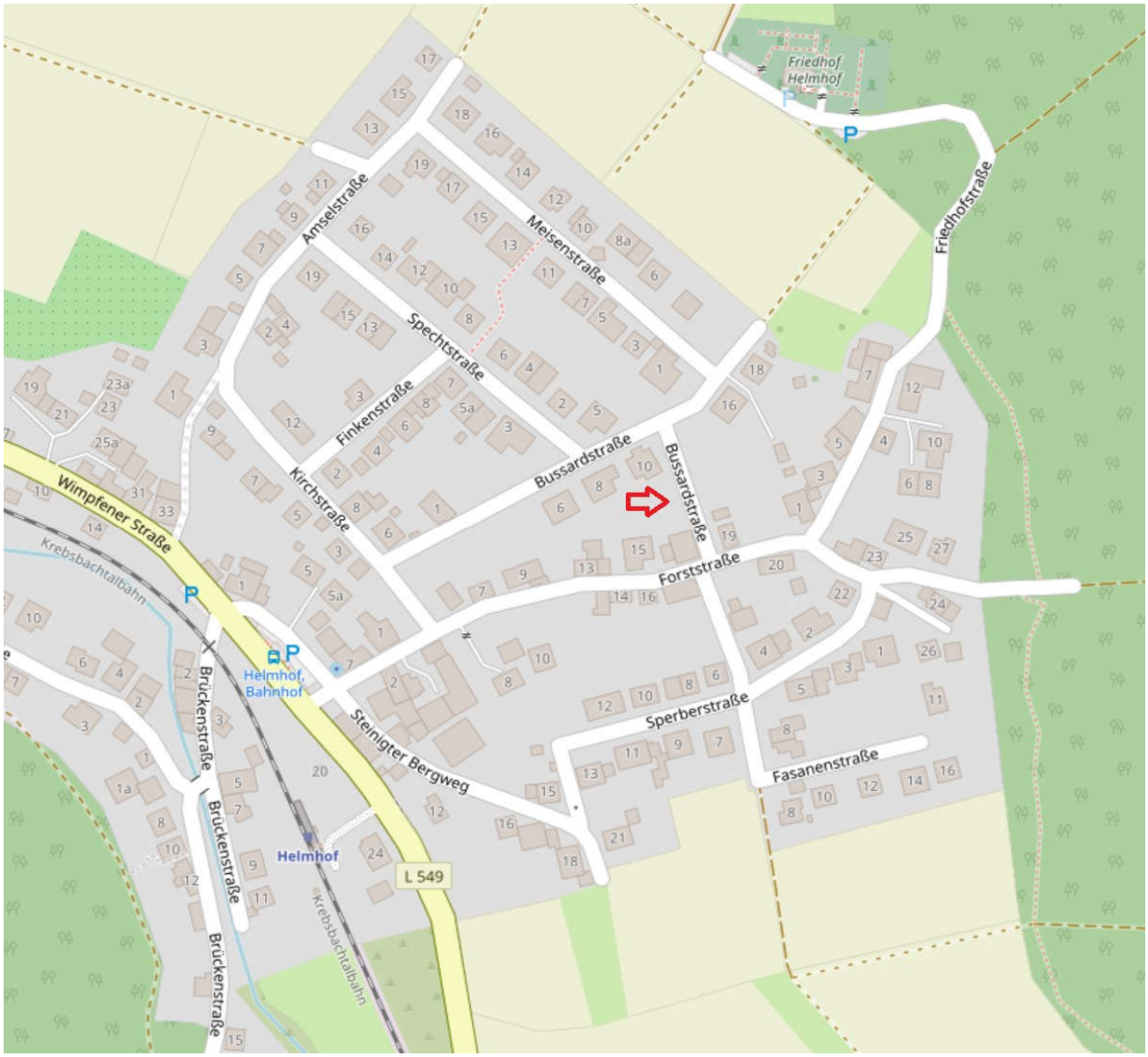
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



[6]Abbildung 2

[6]Quelle: www.openstreetmap.org

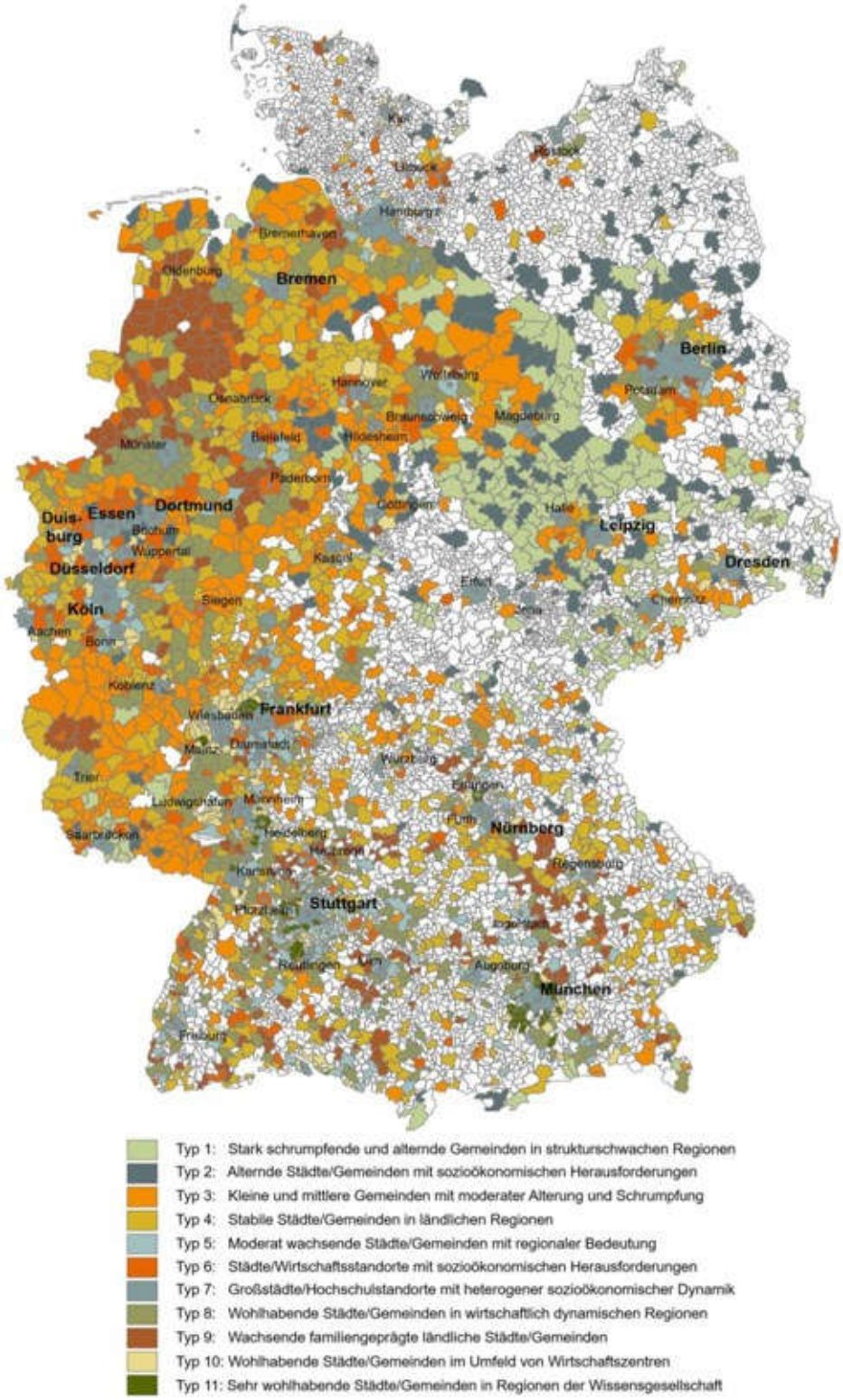
3.3. Demografie – Zahlen und Daten[7]

Bevölkerung im Überblick – Neckarbischofsheim (Stand 31.12.2024)	
Bevölkerung insgesamt	4.195
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 10 Jahre (%)	6,3
Bevölkerungsdichte in Einwohner/-innen je km²	159
Anteil Ausländer/-innen (%)	15,7
Durchschnittsalter (Jahre)	43,8
Anteil unter 18-Jährige (%)	18,9
Anteil 18-bis unter 40-Jährigen (%)	24,9
Anteil 40-bis unter 65-Jährigen (%)	35,1
Anteil 50-Jährige und Älter (%)	42,9
Anteil 65-Jährige und Älter (%)	21,1
Anteil 85-Jährige und Älter (%)	2,9
Lebendgeborene je 1.000 Einwohner/-innen	9,3
Gestorbene je 1.000 Einwohner/-innen	9,1

[7]Quelle: www.statistik-bw.de

3.4. Demografietyp

Eine Demografietypisierung bezieht sich auf die Klassifizierung von Bevölkerungsgruppen basierend auf bestimmten demografischen Merkmalen wie bspw. Alter, Geschlecht, Einkommen, Bildungsniveau, ethnische Zugehörigkeit und Wohnort. Die Demografietypisierung auf Basis der Daten der Bertelsmann Stiftung (Typisierung 2020) in elf Demografietypen, erfolgt mittels multivariater statistischer Verfahren. Mithilfe clusteranalytischer Methoden können dabei jene Städte und Gemeinden, die sich hinsichtlich der in die Analyse eingehenden Merkmale (Indikatoren) ähnlich sind, zu Demografietypen bzw. „Clustern" zusammengefasst werden. Die Städte und Gemeinden werden dabei so gruppiert, dass die Unterschiede zwischen den Gemeinden innerhalb eines Gemeindetyps möglichst klein, die Unterschiede zwischen den Demografietypen gleichzeitig aber möglichst groß ausfallen. Die auf diese Weise bestimmten Demografietypen lassen sich dann hinsichtlich der Merkmalsausprägungen (Indikatorenausprägung) interpretieren. Eine Demografietypisierung der Bertelsmann Stiftung erfolgt nur für Kommunen mit über 5.000 Einwohner/-innen, weshalb die Gemeinde Neckarbischofsheim mit 4.195 Einwohner/-innen (Stand 31.12.2024) keinem Demografietyp zugeordnet wird. Die nächstgrößere Gemeinde Waibstadt mit einer Entfernung von ca. 8 Kilometer vom Bewertungsobjekt gehört zum Demografietyp 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen". Der Typ 4 umfasst 513 Städte und Gemeinden, in denen etwa 7,8 Millionen Menschen leben. In der Mehrzahl handelt es sich um etwas größere Gemeinden, gut die Hälfte hat zwischen 10.000 bis 25.000 Einwohner/-innen. Im Vergleich aller Typen stellt Typ 4 die größte Gemeindegruppe dar in Bezug auf die Anzahl der zugeordneten Gemeinden. Typ 4 weist nur auf den ersten Blick auf das Faktorprofil Ähnlichkeiten mit Typ 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung", da die drei Faktoren eher Werte nahe dem Durchschnitt aller Gemeinden erreichen. Die Tendenzen der Faktoren „Demografie" und „Sozioökonomie" sind aber in die entgegengesetzte Richtung orientiert, d. h. es lassen sich eher stabile demografische Kennwerte (0,39), aber leicht unterdurchschnittliche Werte hinsichtlich der sozioökonomischen Situation (–0,22) beobachten. Der Faktor „Urbanität/Wirtschaftsstandort" ist mit –0,60 der zweitniedrigste Wert aller elf Gemeindetypen, was für eine geringe Einwohnerdichte und eine eher geringere Bedeutung als Wirtschaftsstandort steht. Konkret kommt dies auch durch die niedrigen Anteile der hoch qualifizierten Beschäftigten bezogen auf den Arbeitsort (7,6 Prozent) und den Wohnort (8,9 Prozent) in den Gemeinden zum Ausdruck. In der übergreifenden Betrachtung lässt Typ 4 keine herausragenden Abweichungen sowohl hinsichtlich der drei Faktoren als auch hinsichtlich der Ausprägung der Ausgangsindikatoren erkennen, d. h. es handelt sich um demografisch stabile Gemeinden kleinerer und mittlerer Größe mit durchschnittlichen sozioökonomischen Belastungen. Die Städte und Gemeinden im Typ 4 zählen zu den stabilen ländlichen Gemeinden. Die Kommunen haben in den vergangenen Jahren durchschnittlich von der Arbeitsplatzentwicklung profitiert und weisen eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Da der Anteil der über 80-Jährigen auch eher im Durchschnitt liegt, verschafft dieser Umstand den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.



[8]Abbildung 3 - Verteilung der Demografietypen in Deutschland

[8]Quelle: www.wegweiser-kommune.de

3.5. Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform	Viereckige Grundstücksform
Grundstücksabmessungen	
Tiefe	Ca. 49 Meter
Breite der Straßenfront „Bussardstraße“	Ca. 23 Meter
Grundstücksgröße	Ca. 981 m²

Aufteilung des Grundstücks

Eingangsbereich, Doppelgarage und Zweifamilienhaus im vorderen Grundstücksteil, Grünfläche im hinteren Grundstücksteil.

Nachbarbebauung

Das Wertermittlungsobjekt ist umgeben von wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Bodenverhältnisse

Von Nord nach Süd und von Ost nach West abfallender Grundstücksverlauf. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Einfriedung des Grundstücks

Bauzaun – Einfriedung nicht vorhanden.

Immissionen

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Liegenschaftskataster / Lageplan

Die Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuchauszug wurde anhand des Lageplans zum Bauantrag vom 27.10.2020 überprüft. Hierbei konnten keine Abweichungen festgesellt werden.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.12.2025 vom Bauamt Neckarbischofsheim ist das Wertermittlungsobjekt nicht im Kataster altlastenverdächtiger Flächen verzeichnet.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.12.2025 vom Bauamt Neckarbischofsheim sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden**.**

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.12.2025 vom Bauamt Neckarbischofsheim steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.12.2025 vom Bauamt Neckarbischofsheim ist das Bewertungsobjekt erschließungsbeitragsfrei.

4. Objektbeschreibung

4.1. Objekteigenschaften

Anschrift	Bussardstraße 12, 74924 Neckarbischofsheim
Bebauung	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage – **nicht fertiggestellt**
Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	In massiver Bauweise errichtetes, nicht unterkellertes, Zweifamilienhaus und eine ebenfalls in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage. Das Bewertungsobjekt ist sowohl außen als auch innen nicht fertiggestellt **(Baueinstellung seit ca. Juli 2023)**

Außenanlagen

Nicht vorhanden bzw. nicht fertiggestellt.

Zufahrt / Zugang

Ebenerdige (r) Zufahrt / Zugang über die angrenzende „Bussardstraße“.

Zustand / äußeres Erscheinungsbild

„Rohbauähnlicher“ Baustellenzustand mit teilweise durchgeführtem Innenausbau.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen dem jeweiligen Zweck entsprechend gut.

4.2. Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Nutzungsverhältnisse

Grundbuch	Dem Auftragnehmer liegt ein nicht beglaubigter Grundbuchauszug (Grundbuchblatt-Nr.: 2289, Gemeinde Neckarbischofsheim) vom Amtsgericht Tauberbischofsheim vom 08.04.2025 vor	
Bestandsverzeichnis	Flurstück Straße Wirtschaftsart Größe	10155 Bussardstraße 12 Gebäude- und Freifläche 981 m²
Grundbuch Abteilung I	Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt
Grundbuch Abteilung II	Grunddienstbarkeit (Geh- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 10154, derzeit eingetragen im Grundbuch von Neckarbischofsheim, Blatt Nr. 23. Rang vor Abteilung III Nr. 1. Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Bezug: Bewilligung vom 16.03.2020 (Notar Dirk Mücke in Bad Rappenau, UR 602/2020). Eingetragen am 18.03.2020 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg vom 31.03.2025 (1 K 23/25). Eingetragen am 08.04.2025	
Grundbuch Abteilung III	Die Abteilung III des Grundbuchs liegt dem Sachverständigen nicht vor. Die ggf. vorhandenen Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind evtl. vorhandene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant	
Flächennutzungsplan	Das Wertermittlungsobjekt ist im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als Wohngebiet (W) dargestellt	
Bebauungsplan	Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB) „Über den Forstgärten“ und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt	
Nutzungsverhältnisse	Nicht bewohnt, da die Baufertigstellung am Tag der Objektbesichtigung noch nicht erfolgt ist	
öffentlich-rechtliche Beschränkungen	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Bauamt Neckarbischofsheim vom 19.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen	
städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet	Nach schriftlicher Auskunft vom Bauamt Neckarbischofsheim vom 19.12.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet	
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Laut Bodenrichtwertauskunft (Boris-Baden-Württemberg, Stand: 01.01.2025), ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gemäß § 5 ImmoWertV 2021 und ortsüblich voll erschlossen	

4.3. Gebäudebeschreibungen

Gebäudearten	freistehendes, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; Doppelgarage an das Wohngebäude angrenzend	
Gebäudetypen	NHK 2010 Typ 1.21 – Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut NHK 2010 Typ 14.1 – Einzelgarage / Mehrfachgarage	
Baujahr	2023 (fiktiv)	Zweifamilienhaus – Massivbauweise – **nicht fertiggestellt**
	2023 (fiktiv)	Doppelgarage – Massivbauweise – **nicht fertiggestellt**
	Rohbauten fertiggestellt. Fassade, Dachentwässerung, Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen, sanitäre Installationen, Fliesenlegerarbeiten, Bodenbeläge, Maler-, Tapezier- und Verputzarbeiten, Innentüren, Außenanlagen (Aufzählung nicht abschließend) nicht bzw. nur teilweise / unvollständig fertiggestellt. Es liegen Schäden / Beanstandungen vor, die hauptsächlich auf die seit mehr als 2 Jahre anhaltende Baueinstellung zurückzuführen sind (vgl. 4.5.)	
Energieeffizienz	lt. Planung / Energiebedarfsberechnung vom 15.12.2020 Endenergiebedarf 14,86 kWh/(m²a) – „Effizienzhaus 40 Erneuerbare Energien“	

4.4. Baurechtliche Gegebenheiten

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung **zulässige Vollgeschosse / Bauweise**	Allgemeines Wohngebiet (WA) II / offene Bauweise
tatsächliche Art der baulichen Nutzung **vorhandene Vollgeschosse / Bauweise**	Zweifamilienhaus II (DG als Vollgeschoss gem. LBO) / offene Bauweise
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,17 (überschlägig ermittelt) GFZ = 0,33 (überschlägig ermittelt)

4.4.1. Baubeschreibung (Sollzustand) lt. Bauplanmappe / Unterlagen / Inaugenscheinnahme

Konstruktionsart	Konventionelle Massivbauweise	
Fundamente	Streifenfundamente	
Keller	Nicht vorhanden	
Umfassungswände	Mauerwerk	
Innenwände	Mauerwerk	
Geschosstreppe	Fertigbetontreppe	
Decken	Stahlbeton	
Dach	Dachform	Satteldach
	Dacheindeckung	Tonziegel
	Dachentwässerung	Außenliegend - Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Garage	Doppelgarage in Massivbauweise mit Flachdach	
Fenster	Kunststofffenster	
Haustür / Klingel- u. Sprechanlage	Eingangstür Stahl-Aluminium mit Verglasung, Klingel- und Sprechanlage für jede Wohnung	
Fassade	Vollwärmeschutz mit Mineralwolle, Außenputz, Farbanstrich	
Terrasse	Als Wintergarten im Erdgeschoss geplant; in den weiteren Ausführungen / Berechnungen nicht berücksichtigt	

4.4.2. Allgemeine technische Gebäudeausstattung (Sollzustand)

Wasserinstallation	Zentrale Wasserversorgung über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Strom	Stromanschlussleitung, Stromzähler, Verteilerkasten im Hauswirtschaftsraum / Technikraum
Heizung / Warmwasser	Wärmepumpe Luft / Wasser mit Speicher
Lüftung	Lüftungsanlage

4.4.3. Sonstige Anlagen (Sollzustand)

Befestigung	Zugang / Zufahrt mit Pflastersteinen oder Steinplatten
Grünflächen	Garten / Grünfläche hinterer Grundstücksteil
Sonstiges / sonstige Anlagen	1 KFZ-Stellplatz

4.4.4. Raumaufteilung / Wohnfläche

Erdgeschoss:

Allgemeinräumlichkeiten:	Diele / Eingangsbereich
Wohnung 1:	Hauswirtschaftsraum / Technikraum, WC, Küche / Ess- und Wohnzimmer, Treppenhaus
Wohnung 2:	Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche / Ess- und Wohnzimmer

Dachgeschoss:

Wohnung 1:	Duschbadezimmer, Bürozimmer, Galerie, Treppenhaus, 3 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, Dachboden

Wohnfläche Wohnung 1:	**Ca. 165 m²**
Wohnfläche Wohnung 2:	**Ca. 58 m²**
Gesamtwohnfläche:	**Ca. 223 m²**

Die Wohnflächenberechnung erfolgte überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen. Der evtl. noch zu errichtende Wintergarten bzw. die noch herzustellende Terrasse im Erdgeschoss, die gemeinsame Diele im Eingangsbereich, der Hauswirtschaftsraum / Technikraum, das Treppenhaus und der Dachboden wurden bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Aufgrund der Schrägen im Dachgeschoss verringert sich die anrechenbare Wohnfläche um überschlägig ca. 15 m². Die Berechnung kann von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

4.4.5. Raumausstattung / Zustand / Drittverwendungsfähigkeit

Bodenbeläge / Wandbekleidungen / Deckenbekleidungen **Zimmertüren** **Sanitäre Installationen** **Elektroinstallationen** **Zustand** **Drittverwendungsfähigkeit**	Der Innenausbau ist nicht fertig gestellt. Im Folgenden wird eine übliche Ausstattung bei Neubauten von mittlerer bis leicht gehobener Güte und Qualität unterstellt (NHK- 2010 Standardstufe 3,5). Nach Baufertigstellung sollte aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften sowie der Gebäudekonstruktion die „subjektive Drittverwendungsfähigkeit“ im Bereich der Wohnnutzung vollends gegeben sein, d.h. es wird gutachterlich davon ausgegangen, dass eine stabile Nachfrage bei Vermietung und Verkauf gegeben ist. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine alternative Nutzung des zu bewertenden Wohneigentums sowohl unter baurechtlichen als auch technischen Gesichtspunkten sehr unwahrscheinlich. Die damit verbundene „geringe objektive Drittverwendungsfähigkeit“ hat jedoch im vorliegenden Bewertungsfall keinen negativen Einfluss

4.5. Fertigstellungskosten / Schäden / Beanstandungen / Belastungen

Fertigstellungskosten / Schäden / Beanstandungen

Fassade, Dachentwässerung, Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen, sanitäre Installationen, Fliesen- und Bodenlegerarbeiten, Maler-, Tapezier- und Verputzarbeiten, Innentüren, Außenanlagen (Aufzählung nicht abschließend) waren beim Besichtigungstermin nicht bzw. nur teilweise / unvollständig fertiggestellt. Aufgrund des nicht fertiggestellten Kamins ist Wasser in den Innenbereich eingedrungen. Es wird gutachterlich davon ausgegangen, dass die vor mehr als 2 Jahren angebrachte Fassadendämmung aus Mineralwolle durchfeuchtet ist und deshalb entfernt und entsorgt werden muss. Die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (vgl. 7.8.). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden schätzungsweise ca. 60% der erforderlichen Bauleistungen / Herstellungskosten erbracht. **Unter der Annahme, dass durch das Eindringen von Wasser im Kaminbereich im Inneren des Gebäudes keine Feuchtigkeitsschäden entstanden sind**, berechnen sich die Kosten für die noch zu erbringenden Bauleistungen und Schadensbeseitigung wie folgt:

		Zweifamilienhaus	Doppelgarage
NHK-Wert 2010 am WEST in €/m² BGF (vgl. 8.3. und 8.9.)	=	1.166	485
Baupreisindex (hier: Veröffentlicht III Quartal 2025, vgl. 8.10.)	x	1,8942	1,8942
angepasste NHK nach Korrekturfaktoren zum WEST in €/m² BGF	=	2.209	919
Bruttogrundfläche (BGF) in m² (vgl. 8.8.) ca.	x	324	56
Herstellungskosten (inkl. BNK) in €	=	715.716	51.464
Regionalfaktor (vgl. 8.11.)	x	1,0	1,0
Herstellungskosten Zweifamilienhaus / Doppelgarage (inkl. BNK) in €	=	767.180	
Betrag d. Außenanlagen (inkl. BNK) in €; hier: 5,00 % (vgl. 8.7.)	+	38.359	
Gesamtherstellungskosten Zweifamilienhaus / Doppelgarage einschließlich Außenanlagen am WEST (inkl. BNK) in €	=	805.539	
Noch zu erbringende Bauleistungen am WEST **überschlägig geschätzt** ca. 40 %	x	0,4	
Kosten für die noch zu erbringenden Bauleistungen am WEST **überschlägig geschätzt** in € ca.	=	322.216	
Kosten für die Entfernung und Entsorgung der schadhaften / durchfeuchteten Fassadendämmung aus Mineralwolle am WEST **überschlägig geschätzt** in € ca.	+	30.000	
Betrag der noch zu erbringenden Bauleistungen und Schadensbeseitigungskosten am WEST **überschlägig geschätzt** in €	=	352.216	
Risikozuschlag für Unvorhersehbares	x	1,15	
Gesamtbetrag der noch zu erbringenden Bauleistungen und Schadensbeseitigungskosten einschließlich Risikozuschlag für Unvorhersehbares am WEST überschlägig geschätzt in € rd.	**~**	**405.000**	

Belastungen – Grunddienstbarkeit (Geh- und Wegerecht)

In Abteilung II des Grundbuchs ist für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücknummer 10154 ein Geh- und Wegerecht eingetragen. Die hier vorliegende Grunddienstbarkeit stellt für das Bewertungsobjekt eine Belastung dar und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen (Urkunde 602/2020 Notar Dirk Mücke vom 16.03.2020) betrifft das Geh- und Wegerecht den Grenzbereich zum Nachbargrundstück (Flurstücknummer 10154) mit einer Fläche von rd. 17m² (0,70m x 23,75m). Die Beeinträchtigung des Geh- und Wegerechts der betroffenen Fläche ist eine „dauernd starke Einschränkung“[9] und berechnet sich wie folgt:

[9]vgl. Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 10. Aufl. Köln 2023; Seite 3151 ff

Unbelasteter Bodenwert (vgl. 6.2.) der betroffenen Teilfläche (170,00 €/m² x 17m²)	2.890 €
Wertminderung 50% aus 2.890 €	**1.445 €**

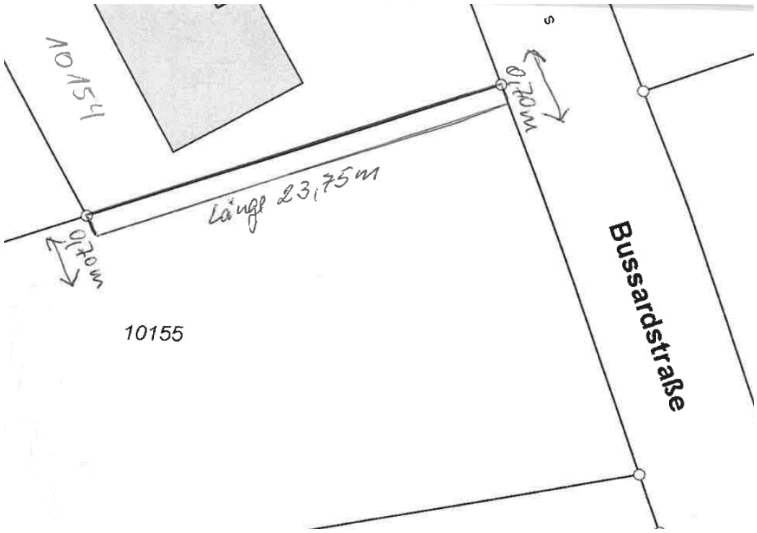


Abbildung 4 – „Ausübungsbereich" Geh- und Wegerecht gemäß Anlage Urkunde 602/2020 Notar Dirk Mücke vom 16.03.2020

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtbetrag in Höhe von **ca. 406.445 € für Fertigstellungskosten / Schäden / Beanstandungen / Belastungen.** Dieser Betrag ist unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd zu erfassen (vgl. 7.8.).

4.6. Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjekts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, in massiver Bauweise errichtetes, nicht fertiggestelltes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage auf einem ca. 981 m² großen Grundstück Bussardstraße 12 in 74924 Neckarbischofsheim. Die Wohnung 1 im Erdgeschoss und Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 165m² und die Wohnfläche der Wohnung 2 im Erdgeschoss beträgt ca. 58m². Der Wintergarten bzw. die Terrasse werden weder bei der Wohnflächenberechnung noch bei den Herstellungskosten berücksichtigt, da mit der Herstellung am WEST noch nicht begonnen wurde. Die Baueinstellung erfolgte vor mehr als 2 Jahren (ca. Juli 2023). Es sind noch erhebliche Leistungen zur Baufertigstellung zu erbringen und es liegt eine wertmindernde Belastung durch das Geh- und Wegerecht zu Gunsten des Nachbargrundstücks vor (vgl. 4.5.).

5. Wertermittlung

5.1. Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu einem zuvor festgelegten Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Das Gutachten wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen und Kalkulationen erstellt. Der Verkehrswertermittlung liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig oder aber genießen Bestandsschutz.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik und Brandschutz) sind eingehalten worden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende drei normierte Verfahren zur Verfügung:

Verfahren:	Fragestellung:
Vergleichswertverfahren:	Welche Preise wurden für vergleichbare Objekte auf dem Immobilienmarkt tatsächlich gezahlt ?
Ertragswertverfahren:	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem Barwert aus Mieten, Restnutzungsdauer und Zinssatz ?
Sachwertverfahren:	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden, sowie dem über Baukosten kalkulierten Gebäudebestand ?

Grundsätzlich sind alle drei Wertermittlungsverfahren als gleichwertig anzusehen. Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Die aktuell tatsächliche Nutzung ist dabei nicht zwingend maßgeblich. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV 2021 zu begründen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen.

Beim Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) stehen die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund. Dies ist hauptsächlich bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen der Fall.

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden, wie dies üblicherweise bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Fall ist.

Kaufentscheidungen bei Wohneigentum werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt. Hierbei geht der wirtschaftlich kalkulierende Grundstückskäufer bei der Bemessung seines Kaufpreises vom Nutzen aus (Reinertrag, Wertzuwachs,), den er von einem Objekt erwartet. Der Ertragswert beleuchtet die Wirtschaftlichkeit einer Investition. Dies gilt inzwischen nicht nur für Renditeobjekte, sondern auch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein rechnerisch nachvollziehbares und in sich schlüssiges Verfahren, das für die Ermittlung des Verkehrswertes in der Regel als das geeignetste Verfahren anzusehen ist, weshalb der Verkehrswert im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet wird. Das Sachwertverfahren wird als Stützverfahren zur Plausibilisierung herangezogen.

6. Bodenwertermittlung

6.1. Grundsätze der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand
- der Art der Nutzung
- dem Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
- der Grundstücksgröße
- der Grundstückstiefe
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- den örtlichen Verhältnissen
- der Erschließungssituation sowie dem abgabenrechtlichen Zustand
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021). 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). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie z.B. 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 Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).

6.2. Bodenwertberechnung

Gemäß des veröffentlichten Bodenrichtwertes im Bodenrichtwertinformationssystem Boris Baden-Württemberg (Boris-BW) beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Objekt zum 01.01.2025 170 €/m². Nach Angabe in den örtlichen Fachinformationen gilt der Bodenrichtwert bis zu einer Grundstückstiefe von 50 Meter bzw. bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m². Die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes beträgt ca. 49 Meter und die Grundstücksgröße ca. 981 m² (vgl. 3.5.), weshalb (auch aufgrund der Lage und dem Grundstückszuschnitt) keine Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen wird. In den örtlichen Fachinformationen sind keine Angaben zur Stichtagsanpassung vorhanden, weshalb auch keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt.

Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts	981 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	170 €/m²
Herkunft des Bodenrichtwertes	Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
Gemarkungsnummer	083180
Bodenrichtwertnummer	31801013

Vergleich	**Richtwertgrundstück**	**Bewertungsgrundstück**	**Anpassungsfaktor**
Größe	bis 1.000 m²	ca. 981 m²	x 1,00
Grundstückstiefe	bis 50 Meter	ca. 49 Meter	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00
Grundstückszuschnitt	k. A.	viereckige Grundstücksform	x 1,00
WGFZ	k. A.	k. A.	x 1,00
Stichtag	01.01.2025	06.11.2025	x 1,00
Angepasster Bodenrichtwert:			170 €/m²

Bodenwertberechnung		
Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts in m²	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (rd.) **BRW x Abweichung gesamt** in €/m²	= **Bodenwert gesamtes Grundstück** in €
981	170	166.770
unbelasteter Bodenwert in €		**166.770**

7. Ertragswertermittlung gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-) Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt-) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags-) Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Schäden und Beanstandungen, Minder- oder Mehrerträge, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.1. Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 ImmoWertV 2021 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV 2021 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

7.2. Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Bei dem bewertungsgegenständlichen Wohngebäude handelt es sich um ein Zweifamilienhaus (NHK 2010 Typ 1.21 – Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 80 Jahre. Gemäß Angabe im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Wohnimmobilien ebenfalls 80 Jahre, weshalb die Gesamtnutzungsdauer (GND) im vorliegenden Bewertungsfall auf 80 Jahre festgelegt wird. Die Baueinstellung erfolgte ca. im Juli 2023. Das Alter des nicht fertiggestellten Zweifamilienhauses mit Doppelgarage betrug somit am Tag der Besichtigung (= WEST) 2 Jahre. Daraus resultierend lässt sich die Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjekts wie folgt ermitteln:

Baujahr (fiktiv)	2023
Gebäudealter zum WEST	2
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Restnutzungsdauer (RND):	

Das relative Alter bestimmt sich aus

Gebäudealter	/	Gesamtnutzungsdauer x 100		
2	/	80 x 100	=	2,5 %

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich aus

GND	-	Gebäudealter zum WEST		
80	-	2	=	78

7.3. Rohertrag

Die Gemeinde Neckarbischofsheim hat bisher keinen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht. Gemäß Sprengnetter[10] beträgt die durchschnittliche Vergleichsmiete auf Postleitzahlenebene des Bewertungsobjekts für Wohnungen ab Baujahr 2016 mit einer Größe von 30 – 60 m² zum Stichtag 01.07.2025 11,52/m² Wohnfläche (Spanne 9,94 €/m² - 13,25 €/m²) und mit einer Größe ab 120m² 9,85 €/m² Wohnfläche (Spanne 8,49 €/m² - 11,32 €/m²). Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Neubau „Effizienzhaus 40 Erneuerbare Energien" mit (nach Fertigstellung) entsprechend sehr guter Energieeffizienz. Nach sachverständiger Würdigung wird für die Wohnung 2 im Erdgeschoss ein Ansatz von 765 €/Monat (= 13,19 €/m² Wohnfläche) und für die Wohnung 1 im Erdgeschoss / Dachgeschoss ein Ansatz von 1.865 €/Monat (= 11,30 €/m² Wohnfläche) gewählt. Die realisierbare, monatliche Miete für die Doppelgarage mit KFZ-Stellplatz beträgt nach gutachterlicher Einschätzung 150,00 €.

Der Rohertrag berechnet sich wie folgt:

Nr.	Lage / Beschreibung	Monatlicher Mietansatz in €	Tage/ Monate	Jahresrohertrag in €
1.	Wohnung Nr. 2 EG	765	12 Monate	9.180
2.	Wohnung Nr. 1 EG / DG	1.865	12 Monate	22.380
3.	Doppelgarage / KFZ-Stellplatz	150	12 Monate	1.800
Summe =				**33.360**
Jahresrohertrag in €				

[10]Quelle: Sprengnetter Transaktionsdatenbank „Preisspiegel Wohnmieten", Abruf vom 15.01.2026

7.4. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sondern vom Eigentümer zu tragen sind.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten berechnen sich nach § 32 und Anlage 3 der ImmoWertV 2021 wie folgt:

Art der Bewirtschaftungskosten	Betrag in € / Jahr
Verwaltungskosten Zweifamilienhaus	359
Verwaltungskosten Doppelgarage	94
Instandhaltungskosten 14,00 EUR/m² x 223 m²	3.122
Instandhaltungskosten Doppelgarage	212
Mietausfallwagnis 2% aus 33.360 € (rd.)	667
Summe	**4.454**
jährliche Bewirtschaftungskosten	

7.5. Liegenschaftszinssatz

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz: Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz. Je besser die Lage und je höher das Mietpreisniveau (Mietpreis/m²), umso geringer ist das Risiko und umso geringer ist der anzusetzende Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Bewertungsfall wird zunächst auf den Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 zurückgegriffen, der für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert von 50 bis 199 € / m² für Kauffälle in den Jahren 2019 und 2020 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,2 % (Standardabweichung 1,1 %) ausweist. Vom 4. Quartal 2020 bis zum 2. Quartal 2022 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um durchschnittlich mehr als 15% gestiegen, danach bis zum 2. Quartal 2024 um durchschnittlich ca. 12 % gefallen und bis zum 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % wieder gestiegen (vgl. 3.1. „Immobilienmarkt“). Vor dem Hintergrund, dass das Bewertungsobjekt zum WEST nicht fertiggestellt war, der vorhandenen Bauschäden und den damit verbundenen Kostenrisiken (vgl. 4.5.), wird der Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Bewertungsfall sachverständig auf 3,5 % geschätzt.

7.6. Bodenwertverzinsungsbetrag

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag. Er berechnet sich aus dem Bodenwert multipliziert mit dem Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Fall beträgt der Bodenwertverzinsungsbetrag rd. 5.837 € (166.770 € x 3,5 %).

7.7. Kapitalisierung / Barwertfaktor

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß § 34 ImmoWertV ein Vervielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 78 Jahre, berechnet wird. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % festgesetzt.

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich wie folgt: $$\frac{q^n-1}{q^n\times(q-1)} = \frac{1{,}035^{78}-1}{1{,}035^{78}\times(1{,}035-1)} = 26{,}619$$

wobei: n = Laufzeit (RND) q = p/100 + 1 p = Liegenschaftszins

7.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 ImmoWertV 2021 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. 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, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich). Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand können ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt werden. Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung der Bauschadensbeseitigung (im vorliegenden Bewertungsfall Fertigstellungskosten und Bauschäden) für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt. Die später beim Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Im vorliegenden Bewertungsfall betragen die wertmindernd zu berücksichtigenden „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ insgesamt 406.445 € (vgl. 4.5. Fertigstellungskosten / Schäden / Beanstandungen / Belastungen).

7.9. Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

		Zweifamilienhaus	Doppelgarage / KFZ-Stellplatz
Jahresrohertragsanteile in €/a	=	31.560	1.800
Jahresrohertrag in €/a	**=**	**33.360**	
Betrag der Bewirtschaftungskosten in €/a je Rohertragsanteil	=	4.112	342
Gesamtbetrag der Bewirtschaftungskosten in €/a (rd.)	**=**	**4.454**	
sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten in €/a	+	0	0
Summe der gesamten Bewirtschaftungskosten in €/a	**=**	**4.454**	
Jahresreinertragsanteile in €/Jahr	=	27.448	1.458
Jahresreinertrag in €/Jahr gesamt	**=**	**28.906**	
Liegenschaftszinssatz in %		3,5	
Bodenwert in €	x	166.770	
Bodenwertverzinsung in €	=	5.837	
Reinertrag der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag - Bodenwertverzinsung) in €	**=**	**23.069**	
Restnutzungsdauer in Jahre		78	
Barwertfaktor gem. ImmoWertV 2021	x	26,619	
Ertragswert der baulichen Anlagen (gesamt) in €	**=**	**614.074**	
unbelasteter Bodenwert in €	+	166.770	
Vorläufiger Ertragswert in €	**=**	**780.844**	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €	-	406.445	
Ertragswert in €	**=**	**374.399**	
Gerundeter Ertragswert in €	**~**	**374.000**	
	≙	**11,21-fache des Jahresrohertrags**	
	≙	**12,94-fache des Jahresreinertrags**	

8. Sachwertermittlung gemäß §§ 35 ff ImmoWertV 2021

8.1. Allgemeine Grundlagen

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zzgl. 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und 3. dem zu ermittelnden Bodenwert. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen zu ermitteln, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Herstellungskosten sind im Anschluss mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor nach § 36 ImmoWertV 2021 wird vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Von den Gesamtherstellungskosten ist die Alterswertminderung abzuziehen, die unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wird. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen kann zum einen in Form von Zu- und Abschlägen auf Basis von Erfahrungswerten ermittelt werden. Der Wert liegt in der Regel zwischen 4% und 8% vom Zeitwert der baulichen Anlagen. Zum anderen kann der Wert über die Normalherstellungskosten und einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet werden. Bei der Ermittlung des Bodenwertes kommen originäre Preise oder geeignete Bodenrichtwerte zur Anwendung. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zzgl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen zzgl. Bodenwert) mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV 2021, mit dem eine Anpassung des Sachwertes an die tatsächliche Marktlage erfolgen soll und der i.d.R. von den zuständigen Gutachterausschüssen aus einer statistisch ausreichenden Zahl von Kauffällen bestimmt wird. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (u.a. Schäden und Beanstandungen, Minder- oder Mehrerträge, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen), die gemäß § 8 ImmoWertV 2021 wertmindernd oder werterhöhend zu erfassen sind.

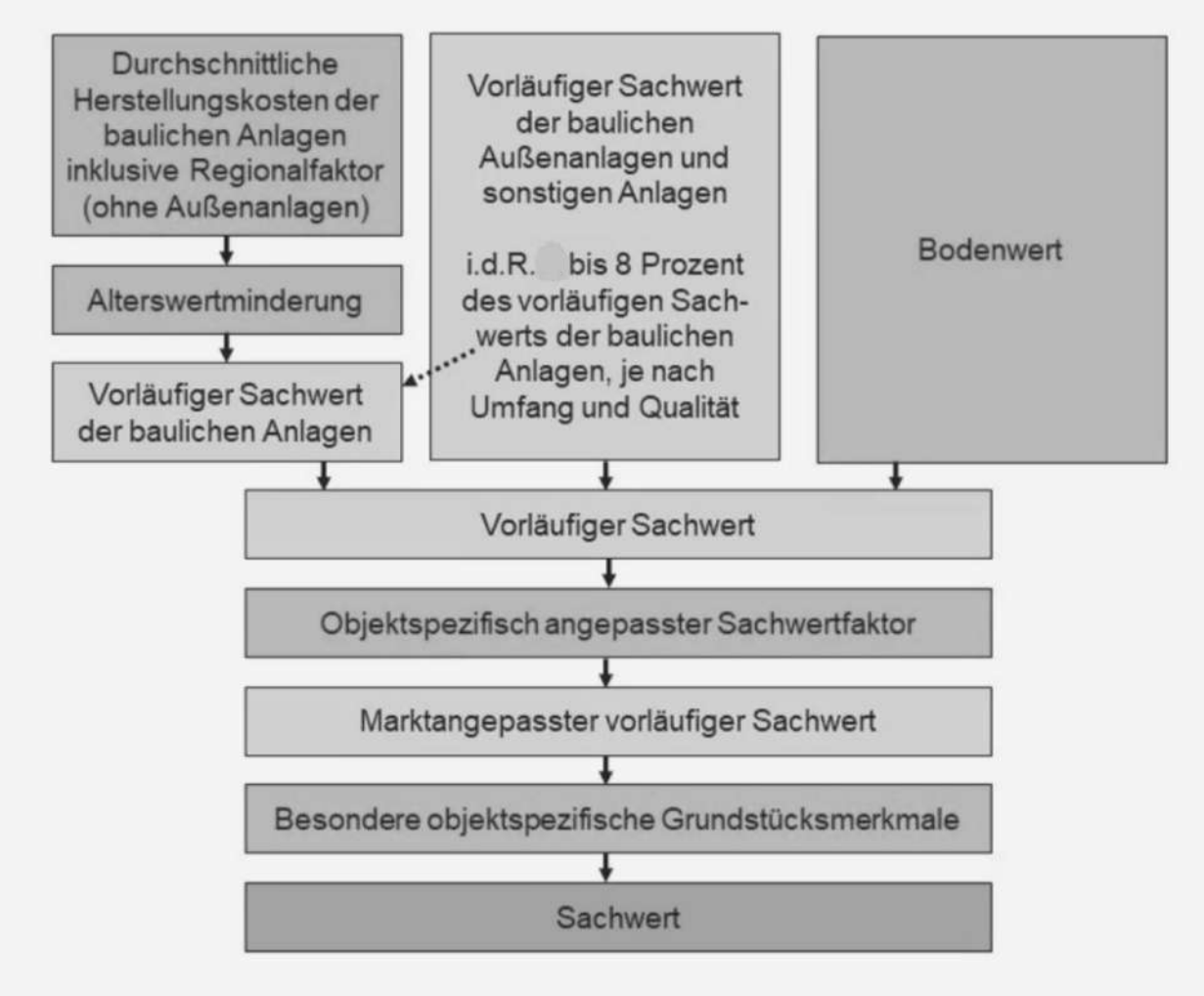


Abbildung 5 - Ablaufschema Sachwertverfahren

8.2. Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die Modellkonformität in § 10 ImmoWertV 2021 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (vgl. hierzu die Ausführungen in 7.1.).

8.3. Gebäudestandard, Kostenkennwert

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes erfolgt gemäß Angabe im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 nach der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) entsprechend der Anlage 4 der ImmoWertV 2021. Der Kostenkennwert für Zweifamilienhäuser (NHK 2010 Typ 1.21 – Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut, Standardstufe 3,5) beträgt gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021 zum Basisjahr 2010 unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors von 1,05 für Zweifamilienhäuser rd. 1.166 € je m² Bruttogrundfläche (BGF). Die Doppelgarage als Nebengebäude ist gemäß Angabe im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 mit einem pauschalen Zeitwert zu erfassen (vgl. 8.9).

8.4. Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Bewertungsobjekts beträgt 80 Jahre und die Restnutzungsdauer (RND) 78 Jahre (vgl. 7.2.).

8.5. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV 2021 ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineare Alterswertminderung) und entspricht den Angaben im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021. Die Alterswertminderung berechnet sich wie folgt:

Zweifamilienhaus	**Wertermittlungsstichtag 06.11.2025**
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	78 Jahre
Alterswertminderung	**2 / 80 = 0,025 (2,5%)**

8.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im vorliegenden Bewertungsfall betragen die wertmindernd zu berücksichtigenden „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ insgesamt 406.445 € (vgl. 4.5. und 7.8.).

8.7. Außenanlagen

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Gemäß dem Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 sind die Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, Wege, Einfriedungen, …) mit durchschnittlichem Standard mit einem pauschalen Prozentsatz zwischen 4% und 6% anzusetzen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird unterstellt, dass die Außenanlagen mit einem durchschnittlichen Standard fertiggestellt werden, weshalb die Außenanlagen pauschal mit 5% des Gebäudezeitwertes inkl. Baunebenkosten berücksichtigt werden.

8.8. Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277:2021-08 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a	überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich b	überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich c	nicht überdeckt

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (s. nachfolgende Abbildung). Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.:

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

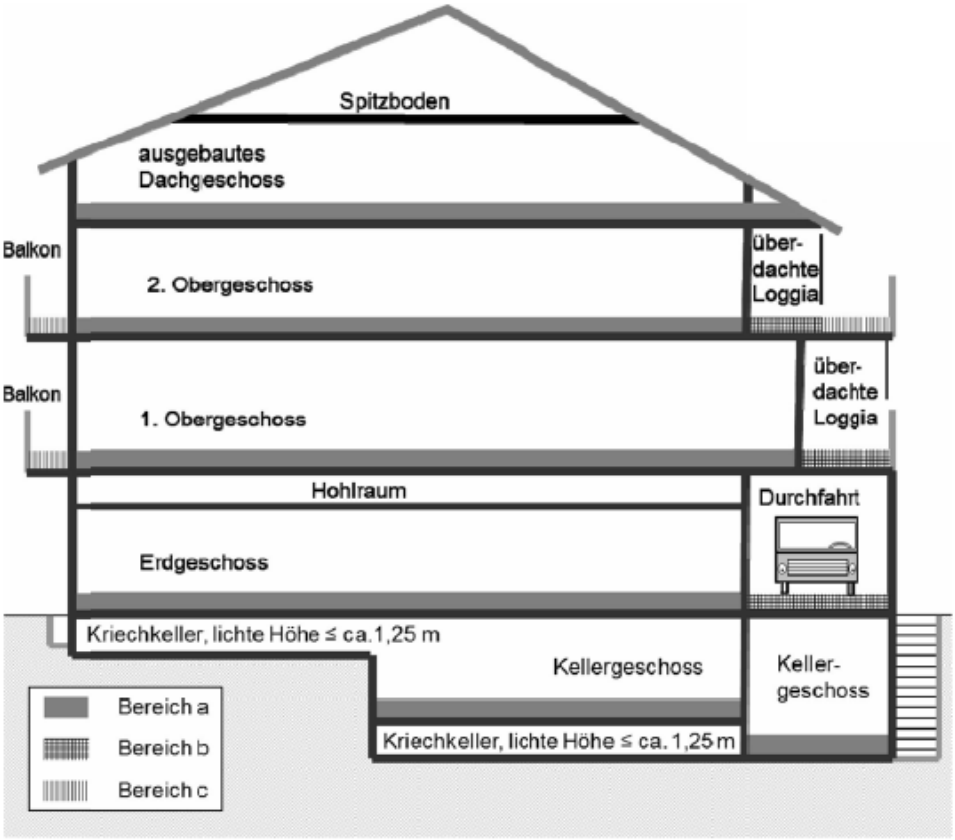


Abbildung 6 - Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) (überschlägig) anhand der vorgelegten Planunterlagen nach Anlage 4 ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Zweifamilienhaus

Geschoss	Flächenfaktor / Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b)	Bruttogrundfläche (m²)	
					Bereich a	Bereich b
Erdgeschoss	1,00	14,15	11,45	a	162,02	0
Dachgeschoss	1,00	14,15	11,45	a	162,02	0
Summe der Einzelbereiche in [m²] =					**324,04**	**0**
Bruttogrundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] rd. =					**324**	

Doppelgarage*

Geschoss	Flächenfaktor / Sonderform	Länge in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b)	Bruttogrundfläche (m²)	
					Bereich a	Bereich b
Erdgeschoss	1,00	7,99	6,99	a	55,85	0
Summe der Einzelbereiche in [m²] =					**55,85**	**0**
Bruttogrundfläche gesamt (Bereiche a + b) in [m²] rd. =					**56**	

*In der BGF nicht enthalten; gemäß Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2012 mit einem pauschalen Zeitwert zu erfassen

8.9. In der BGF nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Terrassen und Kelleraußentreppen sind gemäß § 36 (2) ImmoWertV 2021 in Ansatz zu bringen. Der evtl. noch zu errichtende Wintergarten bzw. die noch herzustellende Terrasse im Erdgeschoss wurden bei der Wohnflächenberechnung im Ertragswertverfahren nicht berücksichtigt und finden deshalb auch im Sachwertverfahren keine Berücksichtigung. Die in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage als Nebengebäude (NHK 2010 Typ 14.1 – Einzelgarage / Mehrfachgarage, Standardstufe 4, Kostenkennwert 485 €/m² Bruttogrundfläche) mit einer Bruttogrundfläche von ca. 56 m² und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren nach ImmoWertV 2021 (Restnutzungsdauer 58 Jahre) ist gemäß Angabe im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 mit einem pauschalen Zeitwert zu erfassen und beträgt überschlägig rd. 50.000 €.

8.10. Baupreisindex

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag ist gem. ImmoWertV 2021 der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (http://www.destatis.de). Im vorliegenden Fall beträgt der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex III Quartal 2025 134,3. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex (2021 = 100) muss eine „Umbasierung“ des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA 2021 bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2021 und damit wie folgt:

BPI III/2025 (2021 = 100) = 134,3

BPI Ø 2010 (2021 = 100) = 70,9

BPI III/2025 (2010 = 100) = (134,3 / 70,9) x 100 = **189,42 (umbasiert)**

8.11. Regionalfaktor

Der Regionalfaktor nach § 36 ImmoWertV 2021 wird vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 ist kein Regionalfaktor angegeben und wird deshalb ohne Zu- und Abschlag auf 1,0 festgesetzt.

8.12. Sachwertfaktor

Nach § 21 ImmoWertV 2021 sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind. Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.
Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte ein Zu- bzw. Abschlag vorgenommen werden, welcher sich an der Höhe des vorläufigen Sachwertes der Gebäude und des Grundstücks orientiert. Gemäß dem im Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021 abgebildeten Diagramm beträgt der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser in niedrigpreisiger Wohnlage mit einem Bodenrichtwertniveau von 100 bis 199 € / m² bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 650.000 € ca. 0,925. Vom 4. Quartal 2020 bis zum 2. Quartal 2022 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um durchschnittlich mehr als 15% gestiegen, danach bis zum 2. Quartal 2024 um durchschnittlich ca. 12 % gefallen und bis zum 2. Quartal 2025 um durchschnittlich 3,2 % wieder gestiegen (vgl. 3.1. „Immobilienmarkt“). Vor dem Hintergrund, dass der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts rd. 952.000 € beträgt (vgl. 8.13.) und unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauschäden sowie der noch erheblich zu erbringenden Leistungen zu Baufertigstellung mit den damit verbundenen Kostenrisiken (vgl. 4.5) wird der Sachwertfaktor im vorliegenden Bewertungsfall auf 0,8 geschätzt.

8.13. Sachwertberechnung

Der **Sachwert** ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und der Sachwerte der Gebäude und Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag multipliziert mit dem Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Der Sachwert berechnet sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

		Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
objekt- und ausstattungsbezogener NHK-Wert 2010 am WEST in €/m² BGF	=	1.166
Baupreisindex (hier: Veröffentlicht III Quartal 2025)	x	1,8942
angepasste NHK nach Korrekturfaktoren am WEST in €/m² BGF	=	2.209
Bruttogrundfläche (BGF) in m² ca.	x	324
Herstellungskosten Zweifamilienhaus (inkl. BNK) in €	=	715.716
Regionalfaktor	x	1,0
Herstellungskosten Zweifamilienhaus (inkl. BNK) mit Regionalfaktor in €	**=**	**715.716**
Alterswertminderung in %		2,5
Betrag der Alterswertminderung in €	-	17.893
Zeitwert Zweifamilienhaus inkl. BNK in €	=	697.823
Zeitwert Doppelgarage inkl. BNK in €	=	50.000
Zeitwert Zweifamilienhaus / Doppelgarage inkl. BNK in €	=	747.823
Betrag der Außenanlagen in € als Zeitwert inkl. BNK hier: 5,00 %	+	37.391
Summe aller Zeitwerte in €	**=**	**785.214**
unbelasteter Bodenwert in €	+	166.770
vorläufiger Sachwert in €	**=**	**951.984**
Sachwertfaktor (- 20%)	x	0,8
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks in €	**=**	**761.587**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €	-	406.445
Sachwert in €	**=**	**355.142**
gerundeter Sachwert in €	**~**	**355.000**

9. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Da Kaufentscheidungen bei Wohneigentum oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt werden und der wirtschaftlich kalkulierende Grundstückskäufer bei der Bemessung seines Kaufpreises vom Nutzen (Reinertrag, Wertzuwachs) ausgeht, den er von einem Objekt erwartet, orientiere ich mich, auch in Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, bei der Ermittlung des Verkehrswertes **ausschließlich am Ergebnis des Ertragswertverfahrens.** Das Ergebnis des Sachwertverfahrens mit einer Abweichung von rd. 5,1 % (- 19.000 €) stützt hierbei das Bewertungsergebnis.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.11.2025, ermittelt (geschätzt) mit rd.

374.000 €
(in Worten: dreihundertvierundsiebzigtausend Euro)

10. Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Heidelberg, 21.01.2026



Dipl.-Betriebswirt (FH)
Alexander Scheuerer
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen
der EIPOSCERT (DAkkS-Reg.-Nr. D-ZP-18667-01-00
nach DIN EN ISO/IEC 17024)

© Urheberschutz
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den Eigentümer des Bewertungsobjektes und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sowie die Weitergabe des Gutachtens als solche ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch: BauGB mit Immobilienwertermittlungsverordnung, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Raumordnungsgesetz, Raumordnungsverordnung, Beck-Texte im dtv, 56. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 2024, Stand 1. Februar 2024

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021); Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA); von der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen

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

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 01.11.2020, letzte Änderung vom 16.10.2023, in krafttreten der letzten Änderung am 01.01.2024

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – zuletzt im August 2021 aktualisiert – DIN 277:2021-08

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

Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021 und BauGB; 10. Auflage, Köln, 2023

Tillmann, Hans-Georg, Kleiber, Wolfgang und Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken. Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis; 2. Auflage, Köln, April 2017

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 1. April 2011

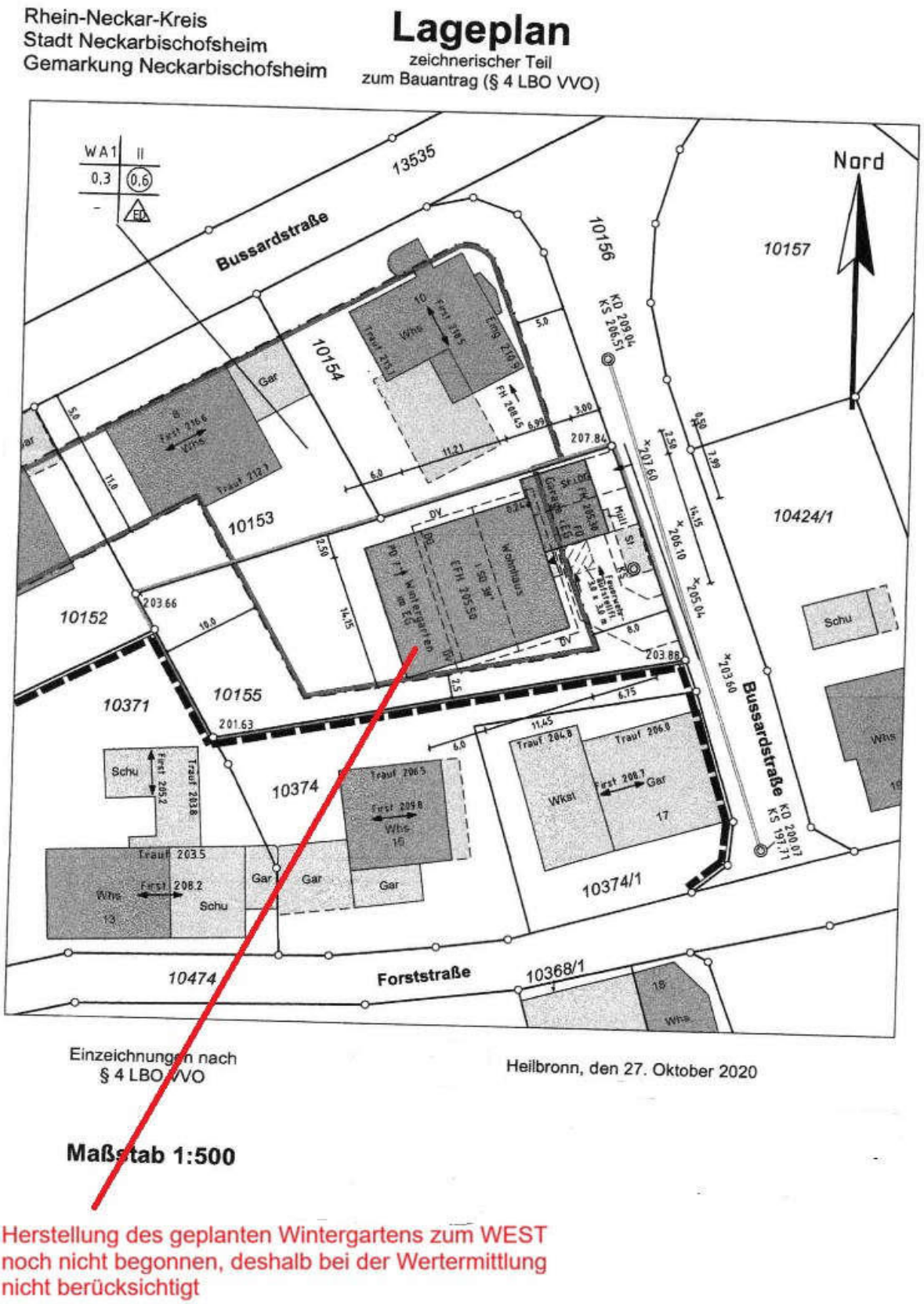
Schmitz / Krings / Dalhaus / Meisel: Baukosten 2024 / 25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage, Hubert Wingen Verlag, 2024, Essen, Deutschland

Anlagenverzeichnis

Die in diesem Gutachten erwähnten Anlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Gutachtens:

Anlage 1	Lageplan zum Bauantrag vom 27.10.2020
Anlage 2	Fotodokumentation
Anlage 3	Grundrisse Erdgeschoss- und Dachgeschoss, Gebäudequerschnitt
Anlage 4	Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale & Auszug örtliche Fachinformationen
Anlage 5	Auszüge Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021
Anlage 6	Sprengnetter Transaktionsdatenbank „Auszüge Preisspiegel Wohnmieten“

Anlage 1 Lageplan zum Bauantrag vom 27.10.2020



Anlage 2 Fotodokumentation

Außenansichten



Eingangsbereich / Zugang „Bussardstraße“



Südostansicht



Südlicher Grenzbereich



Nordostansicht



Westansicht (Garten)



Doppelgarage

Erdgeschoss



Elektroinstallationsverteiler Hauswirtschaftsraum / Technikraum



Küche / Ess- und Wohnzimmer Wohnung 1



WC Wohnung 1



Schlafzimmer Wohnung 2



Küche / Ess- und Wohnzimmer Wohnung 2



Badezimmer Wohnung 2

Dachgeschoss



Kinderzimmer Wohnung 1



Treppenabgang (Treppenhaus)



Duschbadezimmer Wohnung 1



Schlafzimmer Wohnung 1



Bürozimmer Wohnung 1



Badezimmer Wohnung 1

Dachboden





fehlende Kamineinfassung

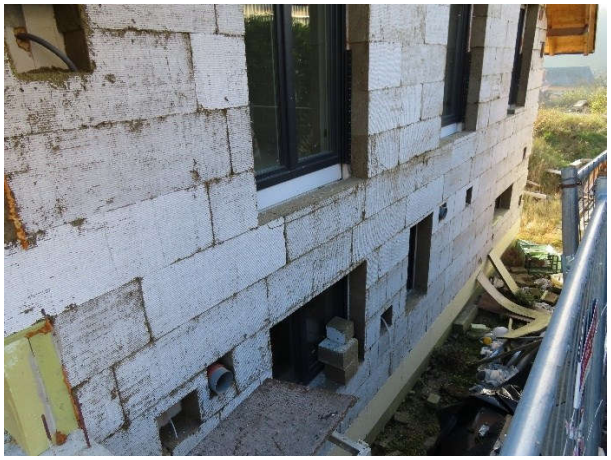
Doppelgarage





Innenansichten

Fassadendämmung

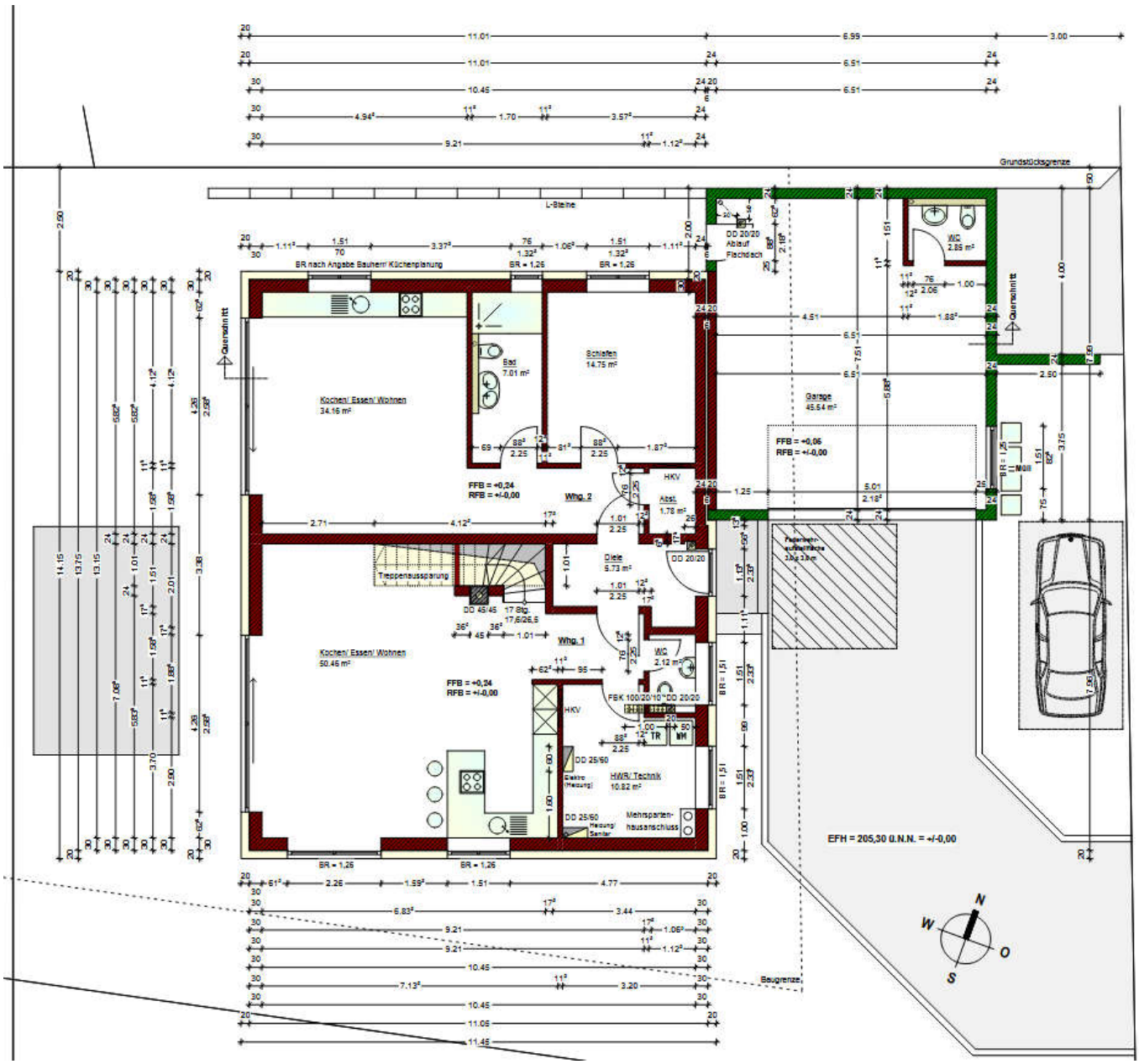




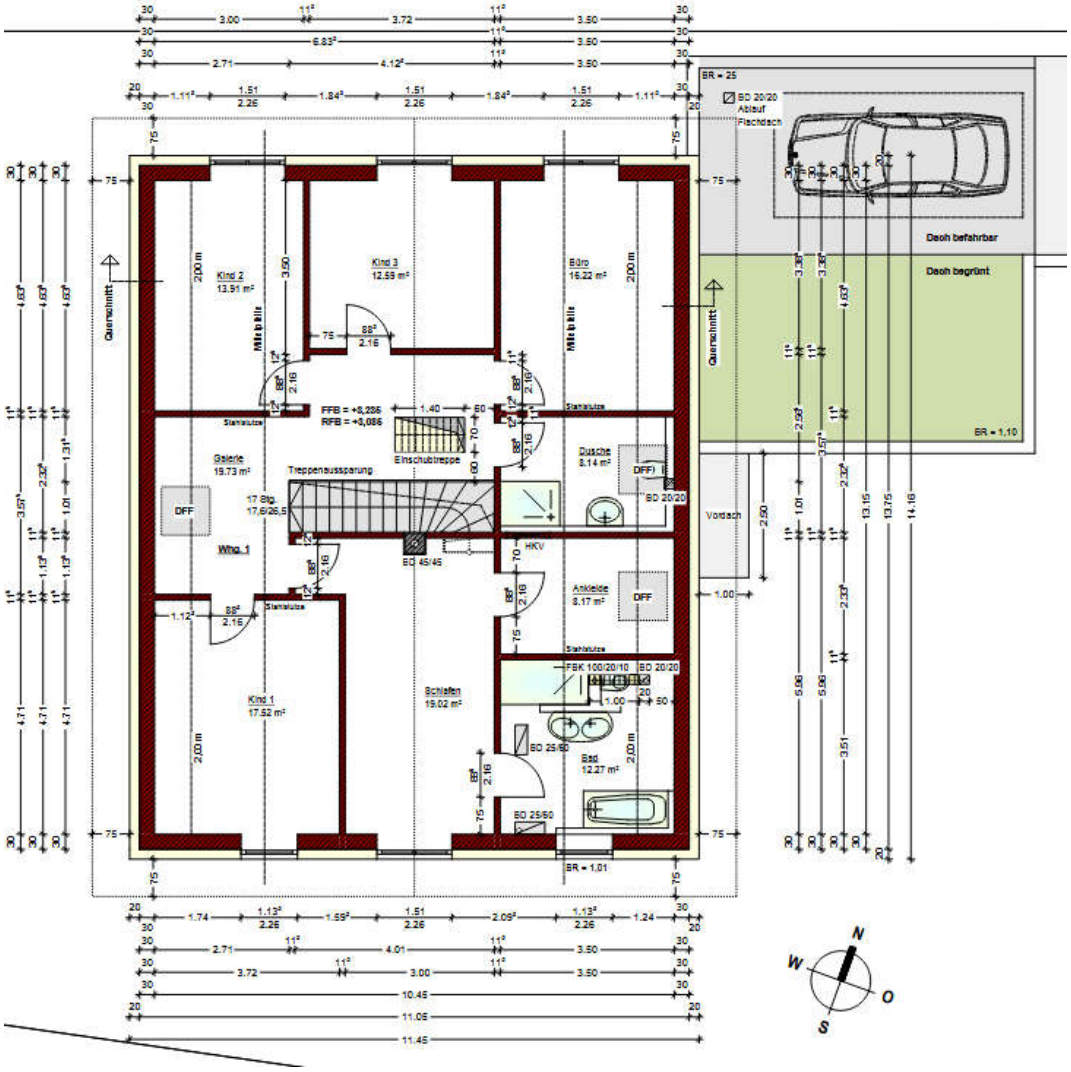
Schadhafte, durchfeuchtete Fassadendämmung aus Mineralwolle

Anlage 3 Grundrisse Erdgeschoss- und Dachgeschoss, Gebäudequerschnitt

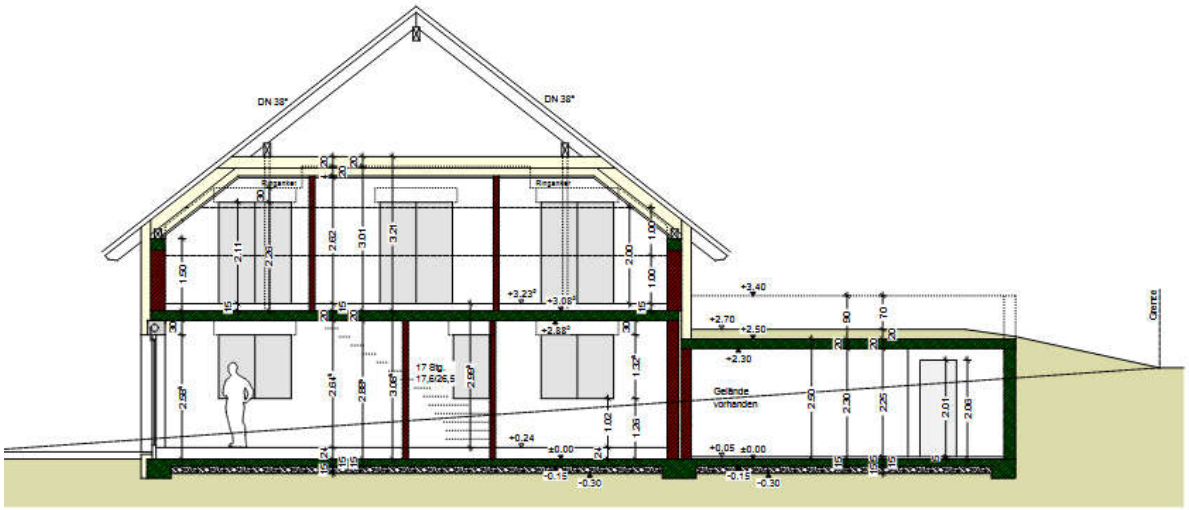
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Gebäudequerschnitt



Querschnitt M 1/50

Anlage 4 Bodenrichtwertauszug & beschreibende Merkmale & Auszug örtliche Fachinformationen

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg

BORIS BW

Gutachterausschuss Sinsheim
Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim
Tel.: 07261 404-886

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Neckarbischofsheim.

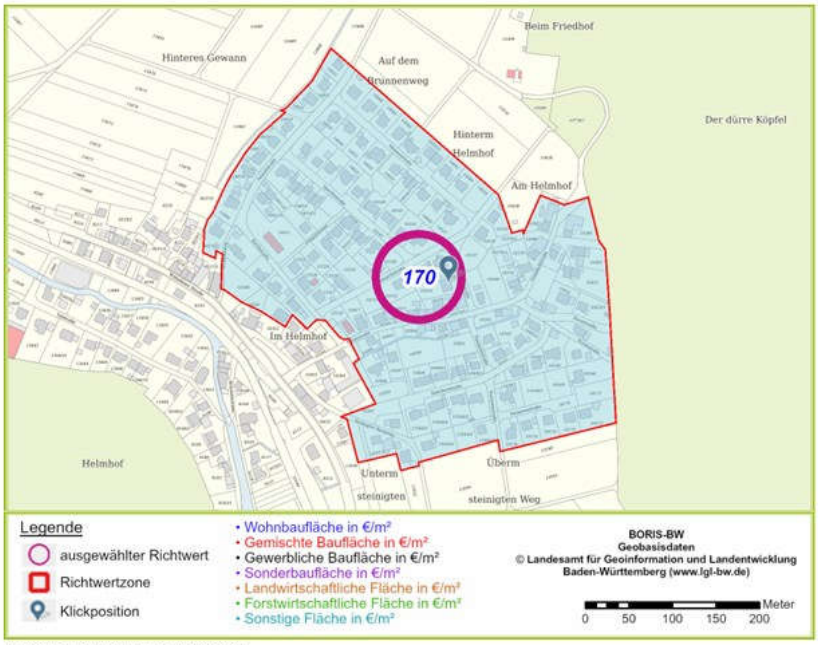


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg

BORIS BW

Gutachterausschuss Sinsheim
Wilhelmstraße 14-18, 74889 Sinsheim
Tel.: 07261 404-886

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Neckarbischofsheim
Gemarkungsname	Neckarbischofsheim
Gemarkungsnummer	083180
Bodenrichtwertnummer	31801013
Bodenrichtwert	**170 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Tiefe	50 m

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: www.gutachterausschuesse-bw.de

Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim

Örtliche Fachinformationen (4. Auflage) zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2025

Allgemeines zum Bodenrichtwert

Gemäß § 193 Absatz 5 und § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Sinsheim östlicher Rhein-Neckar-Kreis die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte (BRW) nach den gesetzlichen Bestimmungen (BauGB, Immo-WertV, GuAVO BW) zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 17.06.2025 beschlossen. Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt, darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 24 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) und werden zu Zwecken der steuerlichen Bewertung herangezogen. **Die nachfolgenden Hinweise sind für die Anwendung der Verkehrswert- bzw. Marktwertermittlung gemäß BauGB sowie zu Grundsteuer-zwecken zu beachten. Für die anteilige steuerliche Zuordnung des Grund und Bodens zum Grundvermögen und zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ist grundsätzlich die Ver-kehrsauffassung maßgeblich (§ 25 Abs. 1 LGrStG).**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet. Die Überlagerung mindestens zweier Bodenrichtwertzonen ist möglich, das heißt es kann in einer Lage mehrere Bodenrichtwerte geben. Je nach Grundstücksart/Nutzung ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen.

Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu ±30% betragen. Der Bodenwert von in Randbereichen der Bodenrichtwertzonen gelegenen Grundstücken kann in Einzelfällen von den Wertverhältnissen der benachbarten Bodenrichtwertzonen beeinflusst werden. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks beziehen sich auf die vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmale der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke.

In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte und ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Bodenrichtwerte für **baureifes Land** sind, wenn nicht anders angegeben, **abgabenfrei ermittelt**. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der

Quelle:

baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Immissionen, Hochwasserrisiko, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert (BRW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks wertmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.
Allerdings ist immer zu beachten, dass sich Bodenrichtwerte durch das regionale Marktverhalten ergeben. Die Preisbildung am Grundstücksmarkt erfolgt nicht ausschließlich durch das Planungsrecht, den Zuschnitt oder durch sonstige Merkmale. Dies zeigt sich insbesondere in nachgefragten Lagen, wo mangelbehaftete Grundstücke überwiegend nicht preisreduziert gekauft werden, sondern zumeist der volle Bodenrichtwert bezahlt werden muss.

Insbesondere für die Entwicklungszustände E (Bauerwartungsland) und R (Rohbauland) wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufwuchs.
Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.
Ansprüche gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Vorder- und Hinterland bei Wohnbaugrundstücken mit Übergröße/Übertiefe

Sehr große Wohngrundstücke in Ortslage (Innenbereich), zum Beispiel Grundstücke mit Hausgärten, unterbrechen in der Regel nicht den Bebauungszusammenhang.
Wertermittlungstechnisch können diese Grundstücke aber in selbstständig nutzbare Teilflächen mit unterschiedlichen Bodenwerten zerfallen.
Bei übergroßen Baugrundstücken wird daher zwischen dem baulich nutzbaren Vorderland und dem nicht baulich nutzbaren Hinterland unterschieden. Bei der Wertermittlung dieser Flächen wird in der Praxis von nach Grundstückstiefen abgestuften Bodenwerten ausgegangen. Unter Vorderland ist der Teil des Grundstücks zu verstehen, der für die bauliche Ausnutzbarkeit benötigt wird, während darüber hinausgehende Teile des Grundstücks in größerer Tiefe nicht mehr als vollwertiges Bauland, sondern als Hinterland (Ergänzungsfläche oder hausnahes Gartenland) angesehen werden. Die Trennlinie zwischen dem baureifen (Vorder-) Land und dem nicht bebaubaren Hinterland findet sich am Ende der Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist, zuzüglich der Freifläche, die für die bauliche Nutzung erforderlich ist oder marktrelevant ist.

Eine Hinterlandbewertung kommt daher regelmäßig nur für reine Wohnbauflächen (Ein- bis Dreifamilienhausgrundstücke) in Betracht, die eine Grundstückstiefe von mehr als 50 m besitzen bzw. größer als 1.000 m² sind (= marktrelevante Baulandfläche bzw. Fläche für Baufenster inklusive marktübliche Freifläche). Bis zu dieser Tiefe bzw. Größe wird im marktüblichen Grundstücksverkehr der volle Quadratmeterpreis für Bauland normaler Größe bezahlt.

Anlage 5 Auszüge Immobilienmarktbericht östlicher Rhein-Neckar-Kreis 2021

Gemeinsamer Gutachterausschuss für Immobilienwerte bei der Stadt Sinsheim



IMMOBILIENMARKTBERICHT 2021

Daten des Immobilienmarktes (2019+2020) des östlichen Rhein-Neckar-Kreises



5 ERFORDERLICHE DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Nach § 9 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 des BauGB) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Die Geschäftstelle des Gutachterausschusses führt hierzu eine amtliche Kaufpreissammlung. Neben der Erfassung der notariellen Kaufverträge über Immobilien aus dem östlichen Rhein-Neckar-Kreis werden durch den Versand von Fragebögen an die Erweber der Immobilien und die anschließende Auswertung weitere objektrelevante Informationen gesammelt (bspw. Baujahr, Zeitpunkt und Umfang von baulichen Verbesserungen, Größe und Qualität der Immobilie etc.). Entsprechend verfügt die Geschäftsstelle über eine umfangreiche Datenmenge zu Immobilientransaktionen und kann somit wertrelevante Marktparameter statistisch ableiten. Dies sind beispielsweise:

- Liegenschaftszinssätze
- Sachwertfaktoren
- Vergleichsfaktoren (Gebäude-/ Ertragsfaktoren)
- Umrechnungskoeffizienten
- Bodenrichtwerte
- Indexreihen

Gemäß BauGB sind die Gutachterausschüsse bzw. deren Geschäftsstellen gesetzlich verpflichtet diese Daten abzuleiten und zu veröffentlichen.

Die Ergebnisse der Marktdatenanalyse des Gemeinsamen Gutachterausschusses werden für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis nachfolgend dargestellt. Für Gewerbeimmobilien konnten keine wertrelevanten Daten abgeleitet werden, da hierzu keine ausreichende Anzahl an Kaufverträgen im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2020 vorliegen.

5.1 REGIONALE LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ERTRAGSFAKTOREN

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die marktübliche Verzinsung von Immobilien bzw. bebauten Grundstücken und wird daher zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. Marktwertes im Ertragswertverfahren herangezogen. Es handelt sich damit um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Vereinfacht berechnet ist es die Rendite bzw. das Verhältnis zwischen den zu erwartenden Mieterträgen und dem Kaufpreis. In Deutschland wird der Liegenschaftszinssatz von den Gutachterausschüssen aus vergangenen Immobilienverkäufen abgeleitet. Für die exakte iterative Berechnung des Liegenschaftszinssatzes *p* gilt:

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) \times 100$$

Erste Näherung:

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

Erläuterungen:	RE	= Reinertrag
	KP	= normierter Kaufpreis, aus Kaufpreis +/- boG
	boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)
	BW	= Bodenwert
	q	= 1 + p/100
	n	= Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
	V	= Vervielfältiger
	P	= Liegenschaftszinssatz

Modellansatz:
Gesamtnutzungsdauer Wohnimmobilien 80 Jahre; marktübliche Mieterträge (bei Eigennutzung fiktiver Mietansatz); Standardimmobilien ohne boG bzw. hiervon bereinigt.

Grundsätzlich gilt:

- je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertstabiler bzw. werthöher die Immobilie.
- je niedriger das wirtschaftliche Risiko, desto geringer der Zinssatz (Wohnimmobilien haben geringere wirtschaftliche Risiken als Gewerbeimmobilien)
- die Lagequalität (bzw. der Bodenwert) hat einen besonders hohen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz: Je hochpreisiger der Boden, desto niedriger der Zinssatz (städtische Lagen haben i.d.R. ggü. ländlichen Gebieten niedrigere Liegenschaftszinssätze)

Fazit: Vorteilhafte Merkmale der Immobilie (gute nachgefragte Lage, moderne Ausstattung, gute Vermietung, gute Infrastruktur, gute Drittverwendung...) führen in der Regel zu niedrigen Zinssätzen bzw. zu hohen Verkehrswerten!

Der Ertragsfaktor dient zur einfachen pauschalen Immobilienbewertung. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis vom erzielten Kaufpreis zum jeweiligen jährlich erzielbaren Rohertrag (marktübliche Nettokaltmiete) der Immobilie.

Ertragsfaktor (EF) = normierter Kaufpreis (KP) pro Jahresrohertrag (ROH)

5.1.1 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

	Bodenrichtwert (EUR/m²)		
	50 - 199	200 - 349	ab 350
Ø Liegenschaftszinssatz %	**2,2**	**1,8**	**1,6**
Standardabweichung LZS	± 1,1	± 0,9	± 0,7
Ø Ertragsfaktor	**26,9**	**32,4**	**32,7**
Standardabweichung EF	± 7,4	± 7,1	± 7,0
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie			
Anzahl Fälle	77	166	16
Ø Miete EUR/m²	6,20	7,20	7,70
Min-Max Miete EUR/m²	4,70 – 7,70	5,70 – 8,40	7,00 – 10,00
Ø Standardstufe	2,6	2,9	2,7
Ø Restnutzungsdauer Jahre	44	53	46
Ø Wohnfläche m²	165	155	160
Ø Grundstücksfläche m²	570	480	590
Ø Bodenwert EUR/m²	160	280	360
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	28	32	45
Ø Kaufpreis EUR/m² Wohnfläche	2.060	2.810	2.950
Standardabweichung Kaufpreis EUR/m² Wfl.	± 690	± 740	± 880
Min-Max Kaufpreis EUR/m² Wohnfläche	700 – 3.680	1.180 – 4.550	1.860 – 4.960

Untersuchungsergebnis für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis der Kauffälle 2019 und 2020

5.1.2 VILLEN UND HOCHPREISIGE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

	Bodenrichtwert (EUR/m²) 250 - 600
Ø Liegenschaftszinssatz %	**0,9**
Standardabweichung LZS	± 1,3
Ø Ertragsfaktor	**41,6**
Standardabweichung EF	± 9,6
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie	
Anzahl Fälle	7
Ø Miete EUR/m² (fiktiver Mietansatz)	8,10
Min-Max Miete EUR/m²	7,00 – 9,50
Ø Standardstufe	3,7
Ø Restnutzungsdauer Jahre	56
Ø Wohnfläche m²	275
Ø Grundstücksfläche m²	850
Ø Bodenwert EUR/m²	330
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	27
Ø Kaufpreis EUR/m² Wohnfläche	4.000
Standardabweichung Kaufpreis EUR/m² Wfl.	± 920
Min-Max Kaufpreis EUR/m² Wohnfläche	2.970 – 5.250

Untersuchungsergebnis für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis der Kauffälle 2019 und 2020

5.1.5 EIGENTUMSWOHNUNGEN (IN MEHRFAMILIENHÄUSERN AB 11 WOHNEINHEITEN)

	Bodenrichtwert (EUR/m²)		
	50 – 199	200 – 299	ab 300
Ø Liegenschaftszinssatz %	**3,2**	**2,6**	**2,1**
Standardabweichung LZS	± 1,3	± 1,3	± 0,9
Ø Ertragsfaktor	**20,6**	**24,0**	**26,9**
Standardabweichung EF	± 8,7	± 6,6	± 6,1
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie			
Anzahl Fälle	20	53	33
Ø Miete EUR/m²	7,00	8,00	8,80
Min-Max Miete EUR/m²	5,60 – 8,80	5,80 – 9,80	6,70 – 10,90
Ø Standardstufe	2,7	2,7	3,0
Ø Restnutzungsdauer Jahre	50	53	56
Ø Wohnfläche m²	80	63	76
Ø Bodenwert EUR/m²	140	250	350
Ø Kaufpreis EUR/m² Wohnfläche	1.530	2.260	2.650
Standardabweichung Kaufpreis EUR/m² Wfl.	± 580	± 630	± 860
Min-Max Kaufpreis EUR/m² Wohnfläche	710 – 2.940	1.430 – 3.700	1.210 – 4.360

Untersuchungsergebnis für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis der Kauffälle 2019 und 2020

5.2 REGIONALE SACHWERTFAKTOREN

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) wird vorwiegend die Bausubstanz und der Boden der Immobilie bewertet. Es kommt vorrangig bei Immobilien zur Anwendung, die üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung (ohne Renditeerzielung) verwendet werden. Dies ist vor allem bei Grundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern der Fall.

Das Sachwertverfahren ist dabei eine herstellungskostenorientierte Methode zur Ermittlung des Wertes einer Immobilie. Danach ergibt sich der vorläufige Sachwert eines Grundstücks aus dem Bodenwert, dem Zeitwert des Gebäudes und den Außenanlagen. Der Zeitwert des Gebäudes ergibt sich wiederum aus dem Herstellungswert über Normalherstellungskosten von denen die Alterswertminderung infolge von Abnutzung abgezogen wird.

Um das Ergebnis, das heißt den vorläufigen Sachwert, an die Marktbedingungen anzupassen, korrigiert man diesen abschließend mit einem Sachwertfaktor als Marktanpassung, den lokale Gutachterausschüsse aus der amtlichen Kaufpreissammlung jährlich ableiten. Der Sachwertfaktor dient somit dazu die momentane Preislage am Immobilienmarkt aus Angebot und Nachfrage im Sachwertverfahren zu berücksichtigen - man erhält den marktkonformen Immobilienwert. Dieser Korrekturfaktor drückt das Verhältnis zwischen dem errechneten vorläufigen Sachwert und dem Kaufpreis auf dem örtlichen Immobilienmarkt aus:

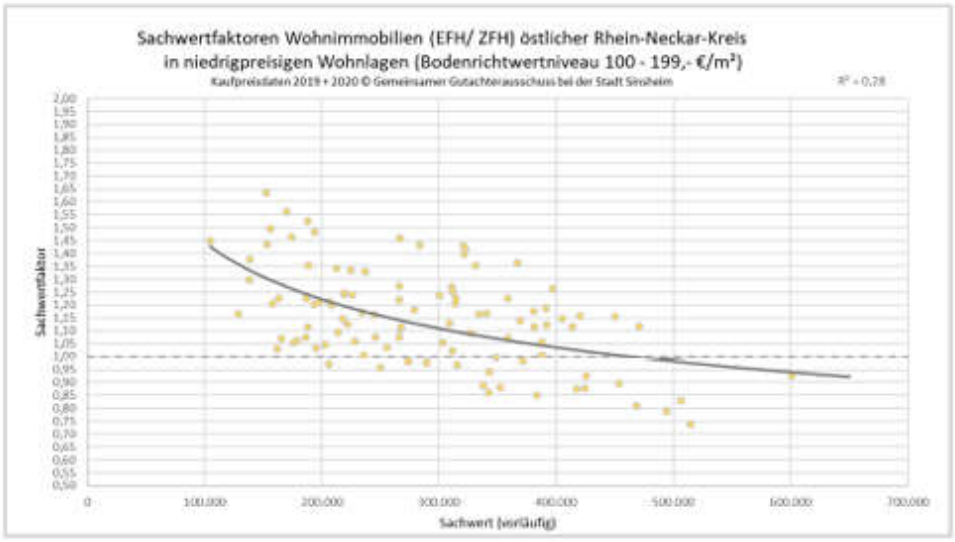
- Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis (bzw. Sachwert) / vorläufiger Sachwert

In einer beliebten Gegend mit hoher Nachfrage wird der Sachwertfaktor überwiegend über 1,0 liegen, da der Marktwert höher als der vorläufige Sachwert ist. In einer ländlichen Gegend mit schwacher Nachfrage ist der Sachwertfaktor in der Regel dagegen kleiner 1,0 und mindert den vorläufigen Sachwert. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 entspricht der vorläufige Sachwert bei einer Kaufpreisauswertung direkt dem endgültigen Sachwert bzw. Kaufpreis oder bei einem Gutachten dem Verkehrswert (Marktwert).

Die Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle aus der amtlichen Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses empirisch abgeleitet worden. Hierbei wurden die analysierten Sachwertfaktoren nach Lageklasse bzw. Bodenrichtwertniveau gruppiert. Die Auswertung basiert auf folgendem Modell:

Untersuchungszeitraum	2019 bis 2020
Kaufpreise	unter 800.000,- EUR
Gesamtnutzungsdauer der Wohn-Gebäudetypen	80 Jahre
Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Punktetabelle Anlage 4 SW-RL	20 bis 80 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	Pauschaler Prozentansatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 % bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 % bis 6 %; gehobener Standard: 6 % bis 10 %
Bodenwert	Bodenrichtwert (BRW), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage bzw. BRW-Niveau, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung Zum Beispiel Bodenrichtwert-Anpassung wegen Grundstücksgröße bei Bauland: • bis ca. 800 m² zu 100 % des BRW • über 800 m² bis ca. 1.400 m² zu 50 % des BRW • ab ca. 1.400 m² zu 15 % des BRW und bei Nichtbauland (hausnahes Gartenland bzw. hausnaher Feldrand/ Forst etc.) zu 5 bis 10 % des BRW
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Standardimmobilien ohne boG bzw. hiervon bereinigt
Bodenwertanteil am Kaufpreis	5 % bis 85 %

⇨ Niedrigpreisige Wohnlage (Bodenrichtwertniveau 100 - 199,- EUR/m²)



Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und der Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	103
Bestimmtheitsmaß R^2	0,28
Ø Sachwertfaktor (SWF)	1,15
Standardabweichung SWF	± 0,19
Ø vorl. Sachwert [EUR]	290.000
Ø Grundstücksgröße [m²]	595
Ø Bodenwert EUR/m²	140
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	45
Ø Standardstufe	2,7
Ø Bruttogrundfläche [m²]	340
Ø Wohnfläche [m²]	165
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis [%]	28
Ø Kaufpreis [EUR/m² WF]	2.150
Standardabweichung Kaufpreis [EUR/m² WF]	± 625
Ø Min - Max Kaufpreis [EUR/m² WF]	1.170 – 3.680

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser BRW-Niveau ab 100,- bis 199,- EUR/m² für den östlichen Rhein-Neckar-Kreis der Kauffälle 2019 und 2020

Anlage 6 Sprengnetter Transaktionsdatenbank „Auszüge Preisspiegel Wohnmieten“

SPRENGNETTER

2 Mieten für Wohnungen

2.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größenklasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	9,69 €	8,11 € - 11,49 €	→	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	1	-
30-60 m²	9,28 €	7,76 € - 11,00 €	→	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	8,68 €	7,26 € - 10,29 €	→	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	1	-
90-120 m²	8,36 €	7,00 € - 9,92 €	→	8,21 €	8,64 €	9,19 €	9,74 €	10,18 €	2	-
ab 120 m²	7,93 €	6,63 € - 9,40 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 30 m²	9,79 €	8,24 € - 11,54 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	9,37 €	7,89 € - 11,05 €	→	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	8,76 €	7,38 € - 10,34 €	→	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	8,45 €	7,11 € - 9,96 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	8,01 €	6,74 € - 9,45 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 30 m²	9,79 €	8,24 € - 11,54 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	9,37 €	7,89 € - 11,05 €	→	11,31 €	11,34 €	11,37 €	11,40 €	11,42 €	2	-
60-90 m²	8,76 €	7,38 € - 10,34 €	→	8,40 €	9,23 €	9,23 €	9,23 €	9,94 €	5	-
90-120 m²	8,45 €	7,11 € - 9,96 €	→	7,06 €	7,83 €	8,97 €	9,58 €	9,92 €	5	-
ab 120 m²	8,01 €	6,74 € - 9,45 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1980-1995										
bis 30 m²	10,55 €	8,97 € - 12,37 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	10,11 €	8,59 € - 11,84 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	9,45 €	8,04 € - 11,08 €	↗	9,38 €	9,45 €	9,61 €	10,00 €	10,29 €	5	-
90-120 m²	9,11 €	7,75 € - 10,68 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	8,64 €	7,34 € - 10,12 €	↗	-	-	-	-	-	0	-

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 74924 und Rhein-Neckar-Kreis 3 | 16

SPRENGNETTER

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: 1996-2005										
bis 30 m²	10,50 €	9,07 € - 12,10 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	10,05 €	8,69 € - 11,59 €	→	8,75 €	9,12 €	9,27 €	11,67 €	11,79 €	5	-
60-90 m²	9,40 €	8,13 € - 10,84 €	→	8,53 €	8,53 €	8,53 €	8,53 €	8,53 €	1	-
90-120 m²	9,06 €	7,83 € - 10,44 €	→	8,51 €	8,51 €	8,51 €	8,51 €	8,51 €	1	-
ab 120 m²	8,59 €	7,43 € - 9,90 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 30 m²	11,33 €	9,83 € - 13,01 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	10,85 €	9,41 € - 12,46 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	10,15 €	8,80 € - 11,65 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	9,78 €	8,49 € - 11,23 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	9,27 €	8,04 € - 10,65 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: ab 2016										
bis 30 m²	12,03 €	10,37 € - 13,83 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	11,52 €	9,94 € - 13,25 €	↗	11,12 €	11,61 €	12,22 €	12,25 €	12,27 €	3	-
60-90 m²	10,78 €	9,29 € - 12,39 €	↗	11,13 €	11,60 €	12,17 €	12,54 €	12,54 €	4	-
90-120 m²	10,39 €	8,96 € - 11,94 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	9,85 €	8,49 € - 11,32 €	↗	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	1	-

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 74924 und Rhein-Neckar-Kreis 4 | 16

SPRENGNETTER

5 Datengrundlage und Erläuterungen

5.1 Vergleichsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2025
Datengrundlage:	Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 453.151 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025