

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
69159 Mannheim

19.02.2026
Az.: 11457-ZV/MA
Gesch.Z.: 2 K 164/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB

des mit einem Zweifamilienwohnhaus
bebauten Grundstücks in
69469 Weinheim, Bergstraße 136

Grundbuch von Blatt Nr. Lfd. Nr.
Weinheim 14.656 6
Gemarkung Flurstück
Weinheim 17.114



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 12. Februar 2026 ermittelt mit rd.

750.000.- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsgrundstück	4
1.2	Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Einfamilienwohnhaus	9
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht	10
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.1.3	Allgemeine Ausführung und Ausstattung	11
3.1.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe)	11
3.1.3.2	Keller und Dach	11
3.1.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.1.4	Besondere Ausführung und Ausstattung	12
3.1.4.1	Ausstattung der Wohnbereiche im Erd-/ Ober- und Dachgeschoss	12
3.1.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2	Nebengebäude	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung der Verkehrswerte	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	16
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	17
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertes	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Sachwertberechnung	20
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
4.5	Verkehrswert	27

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software	29
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	30
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	31
6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
7	Verzeichnis der Anlagen	33

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Art des Bewertungsgrundstücks: Ein mit **einem Zweifamilienwohnhaus** bebautes Grundstück

Objektadresse: **69469 Weinheim, Bergstraße 136**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Mannheim
Grundbuch von
Weinheim Blatt Nr. 14.656
BV-Nr. 6 Bergstraße 136
Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung Weinheim
Flst. Nr. 17.114
351 m²

1.2 Angaben zu Auftraggeber, Eigentümer und Zwangs-/ Insolvenzverwalter

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
69159 Mannheim

Auftrag vom: 17.11.2025

Eigentümer
(lt. Grundbuch): Ist dem Gericht bekannt

Zwangs-/ Insolvenzverwalter: Ist dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(Beschluss des AG Mannheim vom 17.11.2025)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: **12. Februar 2026**

Anmerkung: **Dieser Stichtag gilt für jedwede, im Gutachten unter den entsprechenden Bewertungsabschnitten vorhandene Beschreibungen, Bauschadensfeststellungen, Hinweise und sonstige Angaben wie Kosten, Werte oder allgemeine Aussagen.**

Tag der Ortsbesichtigung: 12. Februar 2026

Teilnehmer am Ortstermin: Eine Schuldnervertreterin und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 24.10.2025,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auskünfte der Stadt Weinheim zu möglichen Baulasten, zum Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragssituation sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und dem gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskunft des LRA Rhein-Neckar-Kreis zum eventuell vorhandenen Altlasten/ Altablagerungen,
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des nördlichen Rhein-Neckar-Kreises/ Weinheim, zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris.de“,
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des nördlichen Rhein-Neckar-Kreises/ Weinheim (2024),
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis (HD)
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Weinheim, als Mittelzentrum, im Regierungsbezirk Karlsruhe, an der Badischen Bergstraße am Westrand des Odenwaldes, innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar gelegen, zählt, ca. 45.000 Einwohner . Die gesamte Metropolregion, als siebtgrößter Wirtschaftsraum Deutschlands, umfasst ca. 2,3 Mio. Einwohner .
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: in ca. 350 m; ÖPNV (Bushaltestelle): ca. 100 m; (Bahnhof/ mit S-Bahn-Anschluss): ca. 1,5 km; Stadtmitte: ca. 2,0 km; City-Airport Mannheim: ca. 21,5 km. Kindergärten, bzw. Kindertagesstätten, sowie sämtliche Schularten können in Weinheim besucht werden. <u>Straßen:</u> -BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 4,5 km, -BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 14,0 km, -BAB 67 (Groß-Gerau - Viernheim): ca. 11,0 km, -BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 18,5 km, -BAB 659 (Mannheim - Viernheim): ca. 5,0 km. -B 3 (Frankfurt am Main - Karlsruhe): ca. 150 m, -B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 18,0 km, -B 37 (Mannheim-Weinheim): ca. 22,0 km, -B 38 (Darmstadt - Weinheim): ca. 750 m, -B 535 (Mannheim - Schwetzingen): ca. 24,5 km. <u>Städte:</u> Frankfurt am Main: ca. 69 km; Heidelberg: ca. 22 km; Heilbronn: ca. 87 km; Stuttgart: ca. 136 km; Karlsruhe: ca. 70 km; Kaiserslautern: ca. 73 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 19 km; Bensheim: ca. 15 km.
2.1.2 Kleinräumige Lage	
Innerörtliche Lage:	Bei der Bergstraße handelt es sich um eine, zwischen südlichem Stadt- ausgang und „nördlicher Bergstraße“ gelegene Hauptdurchgangsstraße (B 3) mit sehr starkem Verkehrsaufkommen. Das Wertermittlungs- grundstück befindet sich zwischen dem Hauptfriedhof Weinheim und der Straße „Römerloch“.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Die nähere Umgebung des Wertermittlungsgrundstücks ist geprägt von 1-2-geschossiger Wohnbebauung als Ein- und Zweifamilienwohn- häuser, sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen.
Beeinträchtigungen:	In der Lage des Wertermittlungsgrundstücks sind jedoch deutliche Immissionen in der Form von Verkehrslärm, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar. Dies, aufgrund der in ca. 50 m vorbeiführenden Bergstraße (B 3), als Verbindungsstraße zwi- schen Heidelberg und Darmstadt.
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr. 17.114, 351 m².

- Straßenfront ca. 13,0 m.
- Breite ca. 12,5 m.
- Tiefe ca. 26,0 - 28,0 m.
- (fast) rechteckige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnanliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahn besteht aus Bitumen. Es ist beidseitig, mit Betonverbundpflaster befestigte Gehwege vorhanden. Parkplatzmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sind jedoch nur in sehr eingeschränktem Umfang an den Fahrbahnrändern vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Gas-/ Kanal- und Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus wurde grenzständig zum Grundstück, Flst. Nr. 17.114/1 errichtet und bildet mit dem dortigen Gebäude ein Doppelhaus.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasser-schäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2025 vor.

Laut diesem sind in der Abt. II des Grundbuchs, mit Ausnahme des Zwangsverwaltungsvermerks an der lfd. Nr. 2 und des Zwangsversteigerungsvermerks an der lfd. Nr. 3, keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung:

Eine Berücksichtigung der o.a. Eintragungen erfolgt im Gutachten nicht. Die Vermerke werden nach Abschluss des Verfahrens von Amts wegen gelöscht.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Wertermittlungsgrundstück war am Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Kontaktdaten der Mieter werden dem Gericht gesondert mitgeteilt. Diese müssen über eine Melderegister-Auskunft erhoben werden, da auf andere Weise die Personalien nicht feststellbar sind.

Gewerberechtliche Gegebenheiten:

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist (laut Grundbuchsituation) zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige, in das Grundbuch nicht eintragungsfähige Rechte, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte Dritter, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/ Altablagerungen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand, sowie hinsichtlich der Altlasten/ Altablagerungen, auch nach schriftlicher Auskunft der des LRA Rhein-Neckar-Kreis, nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Überbau:

Es liegt augenscheinlich kein Überbau vor.
Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, insbesondere nach Auswertung der amtlichen Flurkarte, nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis weist laut Auskunft der Stadt Weinheim, keine Eintragungen auf.

Denkmalschutz:

Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.

Sonstige Satzungen:

Nicht vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan, als ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, wird auch als „*vorbereitender Bauleitplan*“ bezeichnet.

In ihm wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt.

Er bindet die Gemeinde und die im Verfahren beteiligten Fachbehörden (Behördenverbindlichkeit). Unmittelbare Rechtswirkungen für den Bürger entstehen nicht.

Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 71.C (Römerloch), vom 02.04.2001, mit folgenden Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet – WA

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6

Anzahl der Vollgeschosse (Z) – II (als Höchstmaß)

Bauweise – o (offen)

Einzel- und Doppelhäuser – E/D

Dachformen – SD (Satteldächer)

Dachneigung – 35 – 48 °

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (Zweifamilienwohnhaus). Hierbei werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Bauakte wurde bei der Stadt Weinheim persönlich eingesehen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich (persönlich) eingeholt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkung

a) Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein, mit **einem voll unterkellerten Zweifamilienwohnhaus** bebautes Grundstück. Die Errichtung der Baulichkeiten erfolgte im Jahr 2014. Im Jahr 2016 wurde das Gebäude in ein Zweifamilienwohnhaus umgebaut.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In Bezug auf die Baulichkeiten (Wohnhaus) wird ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/ Tab. 1 i.V. mit Anlage 1/ Tab. 1 der Sachwert-Richtlinie) unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie in Bezug auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Auch erfolgte keine Funktionsprüfung von Türen/ Fenstern. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

b) Das Gebäude konnte von außen, sowie innen, in dem über die Kelleraußentreppe zugänglichen und nicht gesicherten UG-Bereich besichtigt werden. Auch sieht die Schulter-Vertreterin auch für die Zukunft keine Möglichkeit, in das übrige Gebäude zu gelangen. Es wird angenommen, dass das Gebäude denselben Ausstattungszustand aufweist, wie das zeitgleich vom gleichen Eigentümer errichtete Anwesen Schlangenbühlweg 23. Auch wird davon ausgegangen, dass keine Bauschäden oder Mängel vorhanden sind.

Bei der Außenbesichtigung wurden auf dem Dach Module für eine Solar-/ Photovoltaikanlage festgestellt. Ob und inwieweit diese (noch) funktionsfähig ist, kann nicht bestimmt werden. Die Solaranlage dürfe jedoch mind. 12 Jahre alt sein. Eine Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht. Die Schuldner-Vertreterin erklärte sich hierzu nicht.

3.1 Zweifamilienwohnhaus

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Art des Gebäudes:	Zweifamilienwohnhaus -zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und Keller- (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	2014
Sanierungen/ Modernisierungen:	Bislang nicht erfolgt
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß der Grundrisspläne)

Untergeschoss:	Lager- und Abstellflächen, Haustechnikräume.
Erdgeschoss:	Wohnung mit zwei Aufenthaltsräumen, Küche, Abstellraum, Bad, Flur.
Obergeschoss:	Wohnung mit vier Aufenthaltsräumen, Küche, Abstellraum, Bad, Flur.
Dachgeschoss:	(vermutlich ein Aufenthaltsraum, Flur – der Wohnung im Obergeschoss zugeordnet).

Anmerkung:

Das Dachgeschoss konnte nicht betreten werden. Aus diesem Grund können keine Aussagen über einen eventuellen Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge getroffen werden. Tiefgreifendere Untersuchungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

3.1.3 Allgemeine Ausführung und Ausstattung

3.1.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Beton
Umfassungswände:	Poroton, bzw. Kalksandstein
Innenwände:	Poroton, bzw. Kalksandstein
Geschossdecke:	Massivdecken
Hauseingangsbereich:	Ebener Hauszugangsbereich. Kunststoff-Eingangstür mit Lichtausschnitten und Glaseinsätzen.
Treppenhaus:	
Bodenbeläge (Eingangsbereich):	Kunststeinfliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	Massivtreppen mit Tritt- und Stellstufen

3.1.3.2 Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge:	Fliesen, bzw. PVC
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach (mit Dachaufbauten (Gauben), sowie mit Dachflächenfenstern)
Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung

3.1.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz

3.1.4 Besondere Ausführung und Ausstattung (vgl. Ziffer 3/ lit.b)

3.1.4.1 Ausstattung der Wohnbereiche im Erd-/ Ober- und Dachgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume:

Bodenbeläge:	Laminat, bzw. Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen, bzw. PVC,
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen

Flure:

Bodenbeläge:	Laminat, bzw. PVC
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Dachterrasse:

Bodenbeläge:	(vermutlich) Fliesen
--------------	----------------------

Fenster und Türen

Fenster und Fenstertür:	Kunststoff-Fenster, bzw. -Fenstertür, isolierverglast; Kunststoff-Rollläden
-------------------------	--

Türen:

Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
-------------	--------------------------

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Mittlere Ausführung der Installation
----------------------	--------------------------------------

Heizung:	Gas--Zentralheizung
----------	---------------------

Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung
-----------------------	-------------------------------

Sanitäre Installationen:	WCs, Duschen, Waschbecken
--------------------------	---------------------------

3.1.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	a) Eine Dachgaube b) Eingangsüberdachung als Metallkonstruktion c) Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen/ Zubehör:	Nicht vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Gut bis befriedigend
Grundrissgestaltung:	(laut den Planunterlagen) zweckmäßig und funktional.
Bauschäden/ Baumängel/ Instandsetzungsbesonderheiten:	Nicht bekannt, da das Gebäude (mit Ausnahme des Untergeschosses), nicht betreten werden konnte.
Barrierefreiheit:	Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „ <i>bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.</i> “ Die Barrierefreiheit ist derzeit nicht gegeben, da die Obergeschosse ausschließlich über Treppen zu erschließen sind. Die Installation von Treppenliften scheitert an zu geringen Treppenbreiten.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Nicht erkennbar
Beurteilung des Allgemeinzustandes:	Das Wertermittlungsobjekt hinterlässt (von außen) einen im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.

3.2 Nebengebäude

Nicht vorhanden

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Der Zugang zum Wohnhaus, sowie die Zufahrt zum Hof mit Pkw-Stellplätzen im freien, sind mit Betonverbundpflaster befestigt. Die sonstigen, nicht bebauten, bzw. in anderer Weise versiegelten Flächen wurden gärtnerisch mit Büschen und Zierrasen angelegt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.

Bei einzelnen (erforderlichen) Revitalisierungsmaßnahmen der nicht baulichen Außenanlagen wird angenommen, dass diese im Rahmen der turnusmäßigen Instandhaltung/ -setzung vorgenommen werden. Kosten hierfür werden deshalb nicht angesetzt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit **einem Zweifamilienwohnhaus** bebaute Grundstück, in **69469 Weinheim, Bergstraße 136**, zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 ermittelt.

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Weinheim	14.656	6
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weinheim	17.114	351 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

einzeln oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21),

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen)** entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. **dem Sachverständigen zur Verfügung stehen**.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner, oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - **wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt**-, aber auch Abweichungen des **Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücks** bzw. vom **Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde**, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwert von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden), auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68, bestimmt:

„Es ist möglich, den Verkehrswert nur, entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert festzusetzen. Eine dieser beiden Größen muss Vorrang genießen, während die andere lediglich zwecks Korrektur des Wertes in beschränktem Rahmen berücksichtigt werden darf.

Es ist vornehmlich dann der Ertragswert maßgeblich, wenn das Grundstück, das bewertet werden soll, dazu vorgesehen ist, nachhaltigen Ertrag zu erzielen. Dies ist z.B. bei Mietshäusern und Geschäftshäusern der Fall.

Wenn hingegen die Eigennutzung Vorhanden hat, wie es bei Ein- oder Zweifamilienhäusern vorkommt, so können Erträge nicht maßgeblich sein.“ (Red. Leitsatz).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der vom nördlichen Gutachterausschuss des Rhein-Neckar-Kreises abgeleitete **Bodenrichtwert**, beträgt zum **Stichtag 01.01.2025** für Wohnbauflächen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, **750.- €/m² Grundstücksfläche**.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einer abgegrenzten Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten (fiktiven) Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf ein unbebautes Grundstück. In bebauten Gebieten wird der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	29 40 00 02
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche (für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser)
Grundstücksfläche	=	wurde vom Gutachterausschuss als sog. „Referenzgrundstücksgröße“ bislang nicht festgelegt
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	II (als Höchstmaß)
Grundstücksfläche	=	351 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabefreien</u> Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	750,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	750,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	12.02.2026	× 1,03	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	772,50 €/m ²
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet	×	1,00
angepasster abgabefreier Bodenrichtwert			=	772,50 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			=	0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			=	772,50 €/m ²

IV. Ermittlung des Bodenwerts (bebaute Flurstücksfläche)				
abgabefreier relativer Bodenwert			=	772,50 €/m ²
Fläche			×	351 m ²
abgabefreier Bodenwert			=	271.147,50 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026

rd. 271.000.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit 3 % angenommen. Die Feststellungzeitpunkte 01.01.2022 und 01.01.2024 weisen jedoch identische Bodenrichtwerte (750.- €), auf.

Anmerkung:

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Grundstückswerte des nördlichen Rhein-Neckar-Kreises hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 bislang keinerlei Wertermittlungsdaten, wie z.B. Bodenrichtwerte abgeleitet. Dieser wurde am 01.03.2023 als Zusammenschluss mehrerer umliegender Gemeinden gegründet. Der (momentan) aktuellste Grundstücksmarktbericht mit Daten für die Wertermittlung im Bereich Weinheim, datiert auf 2018 und ist für die aktuelle Wertermittlung unbrauchbar.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	350,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.02.2026 (2010 = 100)	190,6
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010)	824,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.570,54 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	549.689,00 €
Gebäudeherstellungskosten	549.689,00 €
Regionalfaktor	1,0
Alterswertminderung	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre
• prozentual	17,14 %
• Faktor	0,8286
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	455.472,30 €
• Zeitwert der besonderen Bauteile	7.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	462.472,30 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		462.472,30 €
vorläufig Sachwert der Außenanlagen	+	23.123,61 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	-	485.595,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	271.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	756.595,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	-	749.029,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	-	749.029,95 €
	rd.	750.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

a) Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) aus den Planunterlagen, wurde von mir durchgeführt.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.

- Nicht-Anrechnung von (nicht ausgebauten/ nicht ausbaubaren und nicht nutzbaren) DG-Bereichen (Dachbodenspitze) gemäß der Planunterlagen

b) Die Wohnflächenangaben vom Beschrieb der Grundrisspläne ergeben sich wie folgt:

Erdgeschoss: 67,20 m²

Obergeschoss: 66,50 m²

Dachgeschoss: kein Grundrissplan vorhanden.

Die Richtigkeit konnte nicht geprüft werden.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes (Wohnhaus)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	100,0	785,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010/ Standardstufe: 3,0			= 785,00

tabellierter NHK 2010 Grundwert/ incl. Baunebenkosten (Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21)	=	785,00 €/m² BGF
Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, massiv/ Doppelhaus	
Gebäudetyp (2.11):	KG+EG+OG+DG (Satteldach) voll ausgebaut/ voll unterkellert	§ 1,00
Wertbeeinflussung wegen:	Zweifamilienwohnhaus	x 1,05
NHK 2010	=	824,25 €/m² BGF
gerundet	=	824,00 €/m² BGF

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Flächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Bauteile	Zeitwert
Eine Dachgaube	3.200,00 €
Eingangüberdachung als Metallkonstruktion	800,00 €
Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde ein Baukostenregionalfaktor mit 1,0 angesetzt. Der zuständige Gutachterausschuss hat keinen Baukostenregionalfaktor abgeleitet.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem Zeitwert angegeben. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren Außenanlagen erfolgen entsprechend Abschläge.

Außenanlagen	Zeitwert
prozentuale Schätzung: 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (462.472,30 €)	23.123,61 €

Sachwertfaktor

a) Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- *des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren,*
- *eigener Ableitungen des Sachverständigen und*
- *des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal {7}.*

bestimmt.

b) In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach **Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts)** angegeben. Danach bewegen sich Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) aktuelle etwa **1 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts** (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Beim Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem erfolgte die Datenermittlung in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das beschriebene Objekt. Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 225.850 für die Objektart Zweifamilienwohnhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 1.717 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.10.2025, welcher am 15.01.2026 veröffentlicht wurde.

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu.

Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt.

Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrunde liegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage, der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird, vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

Dem Gesamt- und Referenzsystem liegt folgendes Auswertemodell zugrunde:

Normalherstellungskosten (NHK 2010 (SV-RL) mit Objektgrößenanpassung); **Baukostenregionalfaktor** (1,0); **Bezugsmaßstab** (Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL, bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV/ WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren); **Baunebenkosten** sind bereits in den NHK 2010 enthalten; **Baupreisindex** (Deutschland/ Neubau von Wohngebäuden insgesamt); **Gesamtnutzungsdauer** (nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard; **Restnutzungsdauer** (Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte Restnutzungsdauer nach Sprengnetter (entspricht weitgehend der Anlage 4 SW-RL); **Alterswertminderung** (linear); **Bodenwert** (lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne bzw. vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ etc.); beitragsfrei; keine Bebauungsabschlüsse); **Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen** (pauschaler Ansatz in Höhe von 1 - 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen); **Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile** (pauschaler Ansatz in €); **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (entsprechende Kaufpreisbereinigung).

c) Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Grundstückswerte des nördlichen Rhein-Neckar-Kreises hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 bislang keinerlei Wertermittlungsdaten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren abgeleitet. Dieser wurde am 01.03.2023 als Zusammenschluss mehrerer umliegender Gemeinden gegründet. Der (momentan) aktuellste Grundstücksmarktbericht mit Daten für die Wertermittlung im Bereich Weinheim, datiert auf 2018 und ist für die aktuelle Wertermittlung unbrauchbar.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Sie beträgt bei einer mittleren Ausstattung 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück, in 69469 Weinheim, Bergstraße 136

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Weinheim	14.656	6
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Weinheim	17.114	351 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 mit rd.

750.000.- €
(siebenhundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 19.02.2026




Ekkehard Bös

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

BGG:

Behindertengleichstellungsgesetz – Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

ImmoWertV 2021:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026.
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007.
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2026.
- [9] **Kleiber (Hrsg.):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Verlag, 10. Auflage.
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2005“, in der Version 01/2022 erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“. Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten.

Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungszeitpunkt, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des gesetzlichen Vertreters, Erfüllungsgehilfen und Betriebsangehörigen des Sachverständigen für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Zweifamilienwohnhaus Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Zweifamilienwohnhaus Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Zweifamilienwohnhaus Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Zweifamilienwohnhaus Außenansichten Foto 1 Ansicht von Süd-.Osten
Anlage 5.1:	Zweifamilienwohnhaus Außenansichten Foto 2 Ansicht von Osten
Anlage 5.2:	Zweifamilienwohnhaus Außenansichten Foto 3 Ansicht von Westen
Anlagen 6.1 und 6.2:	Zweifamilienwohnhaus -Außenanlagen- Fotos 4 und 5
Anlage 7:	Zweifamilienwohnhaus Grundrissplan Untergeschoss
Anlagen 8.1 – 8.5:	Zweifamilienwohnhaus Untergeschoss Innenansichten Fotos 6 – 10
Anlage 9:	Zweifamilienwohnhaus Erdgeschoss Grundrissplan
Anlage 10:	Zweifamilienwohnhaus Obergeschoss Grundrissplan
Anlage 11:	Zweifamilienwohnhaus Gebäudeschnitt-Zeichnung

Zweifamilienwohnhaus

Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage

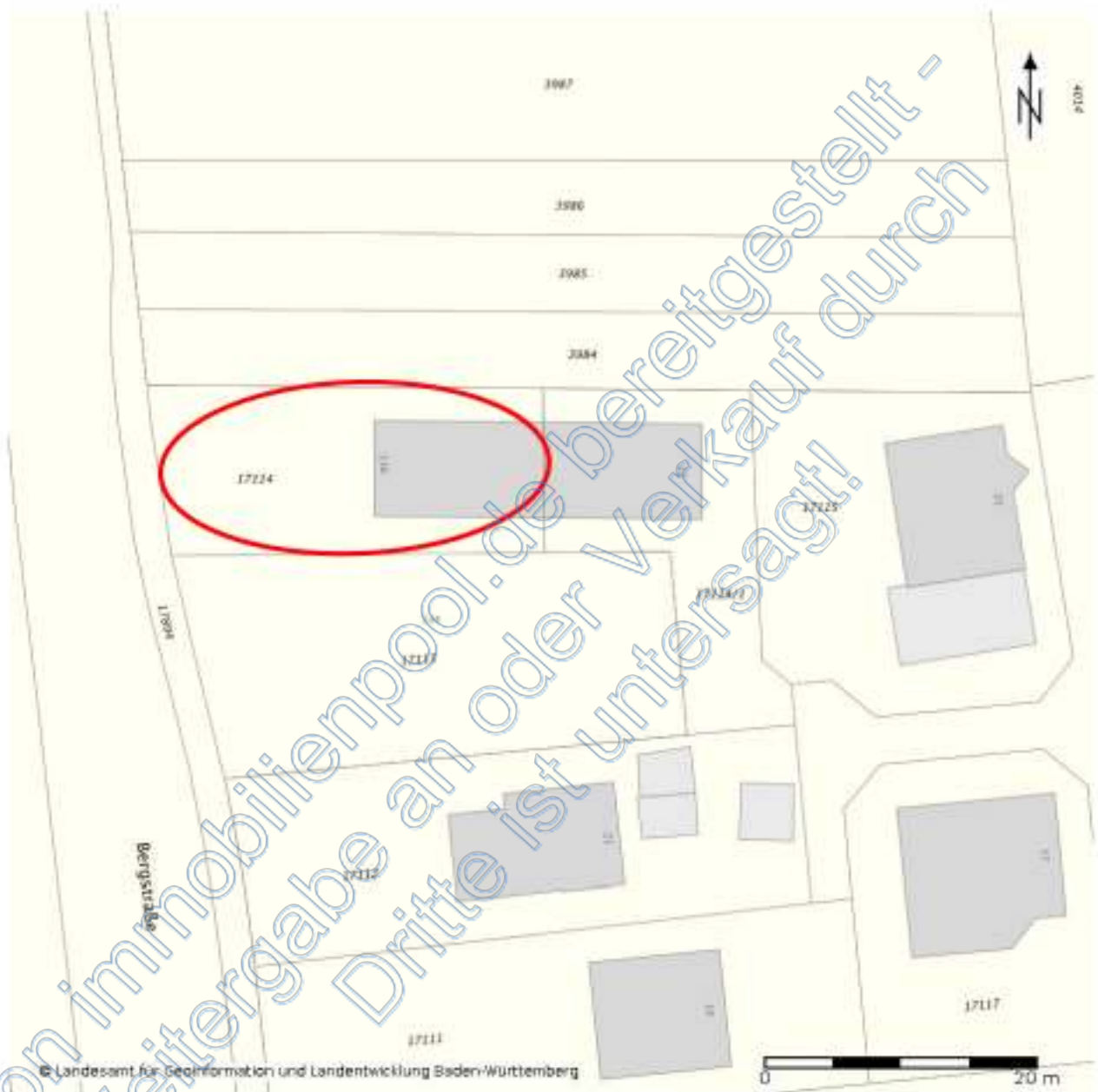
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Zweifamilienwohnhaus
Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage



Zweifamilienwohnhaus

Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Zweifamilienwohnhaus
Außenansichten

Foto 1
Ansicht von Süd-Osten



Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Zweifamilienwohnhaus
Außenansichten

Foto 2
Ansicht von Osten



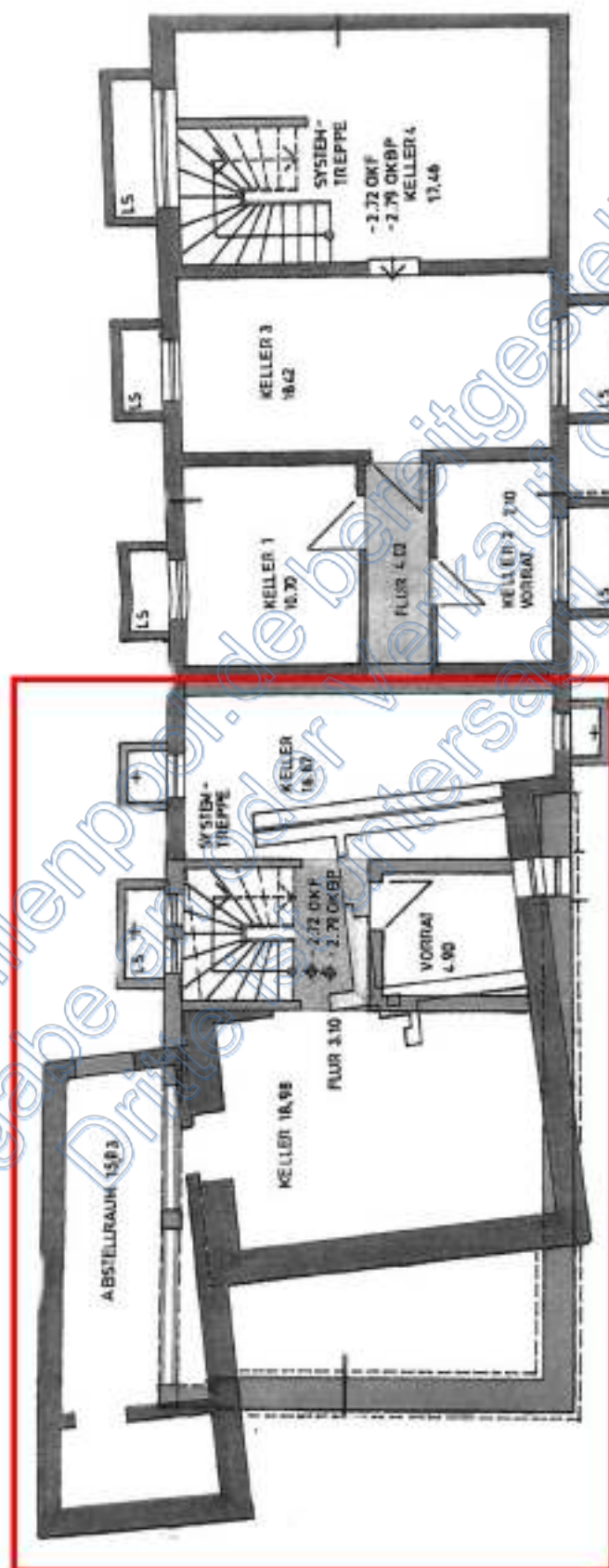
Foto 3
Ansicht von Westen



Zweifamilienwohnhaus
-Außenanlagen-
Fotos 4 und 5



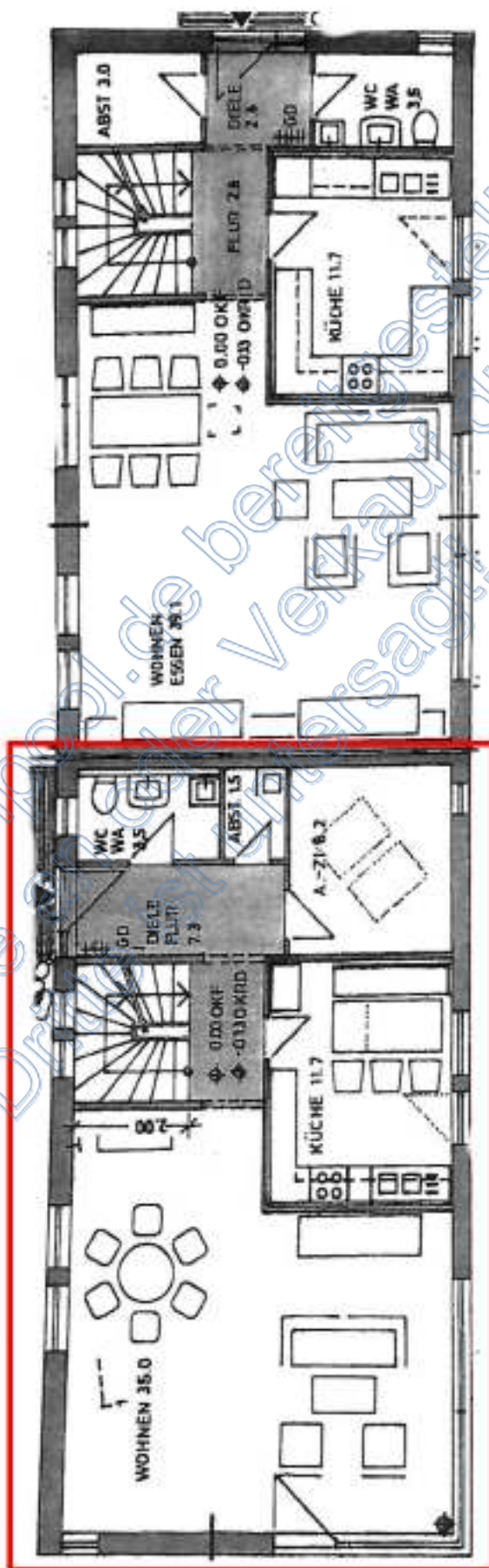
Zweifamilienwohnhaus
Grundrissplan
Untergeschoss



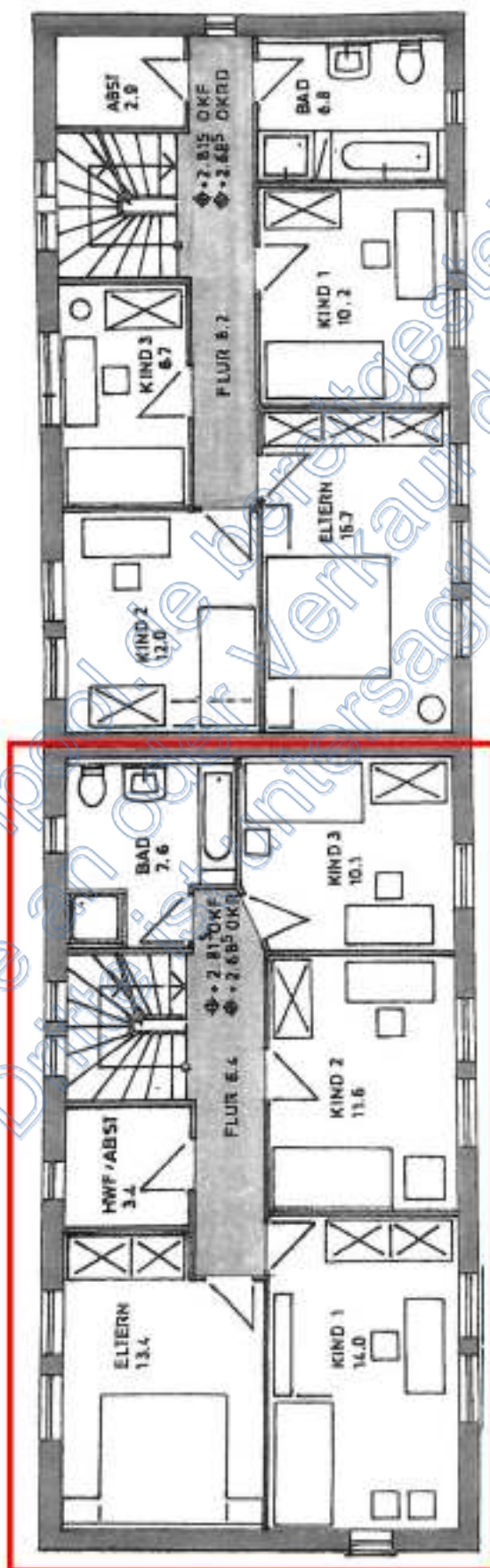
Zweifamilienwohnhaus
Untergeschoss
Innenansichten
Fotos 6 - 10



Zweifamilienwohnhaus
Erdgeschoss
Grundrissplan



Zweifamilienwohnhaus
Obergeschoss
Grundrissplan



Zweifamilienwohnhaus
Gebäudeschnitt-Zeichnung

