

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!**



30.04.2025
Az.: 11375-ZV/MA

GUTACHTEN

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

- a) mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücks in
68809 Neulußheim, Kirchenstraße 10
- b) Verkehrsflächengrundstücks in
68809 Neulußheim, Kirchenstraße



Grundbuch von Neulußheim	Blatt Nr. 64	Lfd. Nr. 3 und 2
Gemarkung Neulußheim	Flurstücke 491/3 und 491/14	

- a) Der Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks
wurde zum Stichtag 29. April 2025 ermittelt mit rd.

320.000.- €

- b) Der Verkehrswert des Verkehrsflächengrundstücks
wurde zum Stichtag 29. April 2025 ermittelt mit rd.

4.500.- €

Wichtiger Hinweis:

Der Zutritt zum Grundstück wurde vom Eigentümer verweigert. Die Wertermittlung erfolgt deshalb (nach Maßgabe des Gerichts) aufgrund des äußeren Anscheins.

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	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10
3.1	Einfamilienwohnhaus	10
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).....	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- und Obergeschoss.....	12
3.1.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.2	Nebengebäude	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	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	28

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	31
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	32
6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
7	Verzeichnis der Anlagen	34

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsgrundstücken

Art der Bewertungsgrundstücke: a) Ein mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück.

b) Verkehrsflächengrundstück

Objektadressen: 68809 Neulußheim, Kirchenstraße 10, bzw. Kirchenstraße

Grundbuchangaben: Amtsgericht Mannheim

a) Grundbuch von
Neulußheim Blatt Nr. 64
BV-Nr. 3 Kirchenstraße 10
Gebäude- und Freifläche

b) Grundbuch von
Neulußheim Blatt Nr. 64
BV-Nr. 2 Kirchenstraße
Verkehrsfläche

Katasterangaben: Gemarkung Neulußheim

a) Flst. Nr. 491/3
400 m²

b) Flst. Nr. 491/14
33 m²

1.2 Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

Auftrag vom 11.12.2024

Eigentümer (lt. Grundbuch): 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 12.12.2024)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 29.04.2025

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: 29. April 2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige.

Anmerkung: Die Gläubigerin wollte an einer Ortsbesichtigung nicht teilnehmen. Der Schuldner erklärte am 29.04.2025 telefonisch, keinen Zutritt zum Grundstück gewähren zu wollen.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 15.10.2024,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Stadtkarten,
- Auskünfte der Gemeinde Neulußheim zu eventuellen Altlasten/Altablagerungen, Baulasten, zum Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragssituation, sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, bzw. dem allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskünfte des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bezirk Schwetzingen zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris-bw“,
- Eigene Berechnungen der Brutto-Grundfläche (durch Herausmessen aus der Flurkarte),
- Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bezirk Schwetzingen (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 Gemeinde Neulußheim, zwischen Hockenheim und Speyer, innerhalb der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar in der oberrheinischen Tiefebene, im Regierungsbezirk Karlsruhe gelegen, zählt ca. **7.500 Einwohner**.

Die gesamte Metropolregion, als siebtgrößter Wirtschaftsraum Deutschlands, umfasst ca. 2,4 Mio. Personen.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Post/ Banken: ca. 300 m; ÖPNV (Bushaltestelle): ca. 250 m; (Bahnhof/ Neulußheim): ca. 750 m. Kindergärten und -tagesstätten sind in Neulußheim vorhanden.

Weiterführende Schulen können in Hockenheim (ca. 6,0 km), sowie Speyer (ca. 7,0 km), besucht werden.

Straßen:

-BAB 5 (Karlsruhe - Frankfurt am Main): ca. 8,0 km

-BAB 6 (Mannheim - Heilbronn): ca. 7,5 km,

-BAB 61 (Koblenz - BAB 6): ca. 4,5 km,

-BAB 656 (Mannheim - Heidelberg): ca. 20,0 km.

-B 3 (Karlsruhe - Heidelberg): ca. 11,5 km,

-B 9 (Speyer - Frankenthal): ca. 8,0 km,

-B 36 (Karlsruhe - Mannheim): ca. 19,0 km,

-B 37 (Mannheim-Rheinau - Mannheim-Zentrum): ca. 22,0 km,

-B 39 (Speyer - Hockenheim): ca. 1,0 km,

-B 291 (B 36 - Walldorf): ca. 7,5 km,

-B 535 (Mannheim - Heidelberg): ca. 19,0 km.

Orte:

Frankfurt am Main: ca. 98 km; Heidelberg: ca. 23 km; Heilbronn: ca. 65 km; Stuttgart: ca. 117 km; Karlsruhe: ca. 43 km; Kaiserslautern: ca. 87 km; Ludwigshafen am Rhein: ca. 29 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Bei der Kirchenstraße handelt es sich um eine, im zentralen Ortsbereich von Neulußheim, zwischen St. Leoner- und Friedrichstraße gelegene Wohnanliegerstraße, mit geringem Verkehrsaufkommen.

Das Wertermittlungsgrundstück selbst befindet sich zwischen St. Leoner- und Ziegelstraße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die nähere Umgebung des Wertermittlungsgrundstücks ist geprägt von 2-geschossiger Wohnbebauung als Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in teilweise geschlossener Bebauung. Diese weist die Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes auf (§ 4 Bau NVO).

Beeinträchtigungen:

In der Lage des Wertermittlungsgrundstücks sind mittlere Immissionen in der Form von Verkehrslärm, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar.

Topografie:

Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr. 491/3, 400 m².

- Straßenfront ca. 11,0 m
(über das davor befindliche Verkehrsflächengrundstück,
Flst. Nr. 491/14)
- Breite ca. 11,0 m.
- Tiefe ca. 36,5 m.
- rechteckige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnanliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahn besteht aus Bitumen. Es ist beidseitig, mit Betonverbundpflaster befestigte Gehwege und ausreichende Parkplatzmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (an den Fahrbahnrändern), vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus wurde grenzständig zu den Grundstücken, Flst. Nr. 491/3, 491/13 und 491/14, errichtet und bildet mit dem Gebäude auf dem Grundstück, Flst. Nr. 191/13 ein Doppelhaus.

Das Nebengebäude ist augenscheinlich im rückwärtigen Bereich an das Wohnhaus angebaut und an die Grundstücksgrenze des Grundstück, Flst. Nr. 491/13 gebaut.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasser-schäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation inso- weit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Boden- richtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Unter- suchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag ein unbeglaubigter Grundbuch- auszug vom 15.10.2024 vor.

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

Anmerkung:

Die o.a. Eintragung wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsver- fahrens von Amts wegen gelöscht, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt. Ein Werteeinfluss ist nicht erkennbar.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Wertermittlungsgrundstück wird vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Ob zusätzlich Mietverhältnisse vorhanden sind, ist nicht bekannt. Briefkasten- bzw. Klingelschilder geben hierüber keine Auskunft.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist (laut Grundbuchsituation) zum Wertermittlungs- stichtag 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 Gemeinde Neulußheim, 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 Katasterkarte), nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft der Gemeinde Neulußheim, keine Eintragungen.

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 qualifizierte, bestandskräftige Bebauungsplan „Alter Ortskern“, vom 20.03.1998, mit folgenden Festsetzungen:

- *Allgemeines Wohngebiet – WA*
- *Anzahl der Vollgeschosse (Z) – II (als Höchstmaß)*
- *Traufhöhe – max. 6,3 m*
- *Firsthöhe – max. 11,0 m*
- *Sattel-/ Krüppelwalmdächer – 28 – 55 ° Dachneigung*

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Bauakten existieren weder bei der Gemeinde Neulußheim, noch bei beim Baurechtsamt der Stadt Hockenheim. Der Schuldner war überdies zu keiner Kooperation bereit.

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein, mit **einem voll-unterkellerten Zweifamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude** bebautes Grundstück (vgl. hierzu auch Ziffer 1.1). Die Errichtung der Baulichkeiten erfolgte ca. im Jahr 1925.

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.

Das Wertermittlungsgrundstück konnte nicht betreten werden. Der Zutritt wurde vom Schuldner verweigert (vgl. auch Ziffer 4.4.3/ Restnutzungsdauer).

3.1 Zweifamilienwohnhaus

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienwohnhaus -zwei Vollgeschosse mit nicht ausgebautem Dachgeschoss- (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahre:	1925 (Ursprungsbaujahr) 1970 (fiktives Baujahr) -vgl. auch Ziffer 4.4.3/ Restnutzungsdauer-
Sanierungen/ Modernisierungen:	Nicht bekannt (vgl. auch Ziffer 4.4.3/ Restnutzungsdauer)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht (straßenseitig):	Verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	(vermutlich) Lager- und Abstellflächen, Haustechnikraum.
Erd-/ Obergeschoss:	Diverse Aufenthaltsräume, Flure, Küchen, sanitäre Einrichtungen.
Dachgeschoss:	(vermutlich) Lager- und Abstellflächen

3.1.3 Allgemeine Ausführung und Ausstattung

3.1.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Beton
Umfassungswände:	Bimsstein, bzw. Mauerwerk
Innenwände:	Bimsstein, bzw. Mauerwerk
Geschosdecken:	Massivdecken
Hauseingangsbereiche:	Ebener Hauszugangsbereich mittels Holztor.
Treppenhaus:	
Bodenbeläge (Eingangsbereich):	Fliesen, oder vergleichbares
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen, oder vergleichbares
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen, oder vergleichbares

3.1.3.2 Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Dach:

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach (ohne Dachaufbauten (Gauben) und ohne Dachflächenfenster)
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

3.1.4.1 Ausstattung der Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen
Aufenthaltsräume:

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

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen, oder vergleichbares
Wandbekleidung:	Raufasertapete, gestrichen, oder vergleichbares
Deckenbekleidung:	Raufasertapete, gestrichen, oder vergleichbares

Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen, oder vergleichbares
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen, oder vergleichbares
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen, oder vergleichbares

Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge:	Fliesen, oder vergleichbares
Wandbekleidungen:	Fliesen, oder vergleichbares
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen, oder vergleichbares

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff-Fenster, isolierverglast; Kunststoff-Rollläden

Türen:

Innentüren: (vermutlich) Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installationen: WCs, Badewannen, bzw. Waschbecken

3.1.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/ Besondere Einrichtungen/ Zubehör:	Nicht bekannt
Belichtung und Besonnung:	(vermutlich) befriedigend bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt. Der Zutritt zum Wohnhaus wurde verweigert. Grundrisspläne lagen nicht (mehr) vor.
Bauschäden/ Baumängel/ Instandsetzungsbesonderheiten:	Nicht bekannt (vgl. auch Ziffer 4.4.3/ Restnutzungsdauer).
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> “ Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da der Zutritt zum Wohnhaus verweigert wurde.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Nicht erkennbar
Beurteilung des Allgemeinzustandes:	Das Wertermittlungsobjekt (Wohnhaus) hinterlässt (von außen) einen überalterten Eindruck.

3.2 Nebengebäude

(Vermutlich) ein mit Tonziegeleindeckung versehenes, massiv errichtetes, eingeschossiges Nebengebäude (Lager- und Abstellflächen) mit einem Pultdach. Das Gebäude ist (laut den Einzeichnungen in der amtlichen Flurkarte), im rückwärtigen Grundstücksbereich an das Wohnhaus angebaut.

(vgl. auch Ziffer 4.4.3/ Restnutzungsdauer).

3.3 Außenanlagen

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

Die weiteren Außenanlagen sind nicht bekannt, da der Zutritt zum Grundstück verweigert wurde.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das

a) mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 68809 Neulußheim, Kirchenstraße 10, und

b) einem Verkehrsflächengrundstück, in 68809 Neulußheim, Kirchenstraße,

zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 ermittelt.

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Neulußheim	64	3 und 2
Gemarkung	Flurstücke	Flächen
Neulußheim	491/3	400 m ²
	491/14	33 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

einzelnen 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. 1 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, nachhaltig Ertrag zu erzielen. Dies ist z.B. bei Mietshäusern und Geschäftshäusern der Fall.

Wenn hingegen die Eigennutzung Vorhang 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete **Bodenrichtwert**, beträgt zum Stichtag **01.01.2024** für Wohnbauflächen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, **510.- €/m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	32 35 80 07
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	=	wurde vom Gutachterausschuss als sog. „Referenzgrundstücksgröße“ bislang nicht festgelegt
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	II (als Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Grundstücksflächen	=	400 m ² (Wohnhausgrundstück), sowie 33 m ² (Verkehrsflächengrundstück)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG BW

4.3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	510,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	510,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	29.04.2025	× 1,00	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	510 €/m ²	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	510 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	510 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts (Wohnhausgrundstück)				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	510,00 €/m ²	
Fläche		×	400 m ²	E 02
abgabenfreier Bodenwert		=	204.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 **204.000,- €**

V. Ermittlung des Bodenwerts (Verkehrsflächengrundstück)				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	510,00 €/m ²	
Fläche		×	33 m ²	
Berücksichtigung Verkehrsfläche		×	0,25	E 03
abgabenfreier Bodenwert		=	4.207,50 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 **rd. 4.500,- €**

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks nicht angenommen. Entsprechende Recherchen ergaben, dass sich die Bodenrichtwerte zu den Feststellungszeitpunkten 01.01.2022 und 01.01.2024 nicht verändert haben. Gegenüber dem 01.01.2020 ist sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

E 02

Das Wertermittlungsgrundstück weist eine übliche Grundstücksgröße auf, weshalb eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Fläche nicht erfolgt.

E 03

Das unmittelbar vor dem Wohnhaus liegende Verkehrsflächengrundstück (Teile der Straße) nimmt am Grundstücksverkehr nicht teil, so dass auch in Zukunft keine höherwertige Nutzungsmöglichkeit unterstellt werden kann. Die Grundstücksqualität wird auf Dauer so beibehalten. Es werden deshalb ¼ des angrenzenden Grundstückswerts angesetzt.

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)	380,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 29.04.2025 (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2010)	719,00 €/m ³ BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.345,96 €/m ³ BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	511.467,84 €
Gebäudeherstellungskosten	511.467,84 €
Regionalfaktor	1,2
angepasste Gebäudeherstellungskosten	613.761,40 €
Alterswertminderung	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
• prozentual	68,75 %
• Faktor	0,3125
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	191.800,43 €
vorläufiger Gebäudesachwert	191.800,43 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		191.800,43 €
vorläufig Sachwert der Außenanlagen	+	5.754,01 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	197.554,44 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	204.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	401.554,44 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	321.243,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	321.243,55 €
	rd.	320.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir (durch Herausschneiden aus der amtlichen Flurkarte) 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)

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	0,0	0,00
3	685,00	100,0	685,00
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010/ Standardstufe: 3,0			= 685,00

tabellierter NHK 2010 Grundwert/ incl. Baunebenkosten = 685,00 €/m³ BGF
 (Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
 ImmoWertV 21)

Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, massiv/ Doppelhaushälfte		
Gebäudetyp (2.12):	KG+EG+OG+DG (Satteldach) nicht ausgebaut/ voll unterkellert	x	1,00
Werteinfluss wegen:	Zweifamilienwohnhaus	x	1,05
NHK 2010 für das <u>Wohnhaus</u>		=	719,25 €/m ² BGF
	gerundet	=	719,00 €/m ² BGF

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Dieser beträgt 1,2.

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: 3,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (191.800,43 €)	5.754,01 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie beträgt in der Auswertung des Gutachterauschusses 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsgrundstück konnte nicht betreten werden. Der Zutritt wurde vom Schuldner verweigert. Bauakten existieren nicht mehr. Durch die Befragung einzelner Nachbarn wurde festgestellt, dass es sich bei den Objektbaujahren von Wohnhaus und Nebengebäude um ca. 1925 handelt.

Ob, was, wann und in welchem Umfang im, bzw. am Wohnhaus modernisiert wurde, kann nicht gesagt werden. Augenscheinlich dürften die Fenster vor ca. 25 Jahren in Kunststoff-Fenster ausgetauscht worden sein. Die Dach-eindeckung und Kamine hingegen weisen einen Zustand auf, der wohl aus der Zeit des Ursprungsbaujahres stammt.

Aus den vorgenannten Gründen werden keine Abschläge wegen der verweigerten Innenbesichtigung vorgenommen. Die Höhe dieser Abschläge in Bezug auf den unterstellten Ausstattungszustand wären als reine Spekulation anzusehen.

Es wird deshalb angenommen, dass das Wohnhaus noch eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren besitzt.

Das angebaute Nebengebäude wird im Gutachten aus den vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt.

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.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage *der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.*

Hieraus wird zur Berücksichtigung der durch die verweigerte Innenbesichtigung vorhandenen Unabwägbarkeiten, ein Sachwertfaktor von 0,8 gewählt.

a) Der Gemeinsame Gutachterausschuss im Bezirk Schwetzingen hat die nachfolgenden Sachwertfaktoren abgeleitet:

Nachfolgend werden die ausgewerteten Kaufverträge des Jahres 2023 mit dem Verhältnis von vorläufigem nicht marktangepasstem Sachwert zu Sachwertfaktor abgebildet. Zu erkennen ist, dass sich die Sachwertfaktoren (mit wenigen Ausnahmen) in einem Bereich von 0,7 – 1,4 bewegen.

Gesonderte Darstellungen zu Bodenrichtwertniveau, Bauweisen oder der Restnutzungsdauer sind nicht eingefügt, da sich keine signifikanten Zusammenhänge feststellen lassen.

b) bei der Ableitung wurde folgendes Modell zugrunde gelegt:

Ausgewertete Verträge	153 Objekte unterschiedlichster Lagen und Bodenrichtwertniveaus, unterschiedlicher Baujahre und Gebäudetypen sowie Verträge mit einer Verteilung über 2023
Ermittlung des Bodenwerts	
	Die Bodenrichtwerte, die zum 01.01.2023 festgestellt wurden, sind in die Auswertung eingeflossen.
Bodenrichtwert	Eine Anpassung auf den Stichtag fand nicht statt, weil die laufenden Auswertungen ergeben haben, dass die Bodenrichtwerte überwiegend stagnierten. Zur Wahrung der Modellkonformität und Anwendung des Sachwertfaktors sind Abweichungen gesondert zu berücksichtigen.
	Aufgrund von Lage, baulicher Nutzung und Grundstückseigenschaften wurde auf erforderliche Anpassungen geprüft und diese bei Bedarf in Einzelfällen vorgenommen.
Grundstück	Das Grundstück wurde in voller Größe herangezogen. Es fand keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
Ermittlung der Gebäudewerte	
Herstellungskosten	Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines im Standard vergleichbaren Gebäudes wurden die Kostentabellen der NHK 2010 herangezogen, die einen pauschalen Ansatz für die Baunebenkosten enthalten.
	Ergänzend wurden Ansätze für die über die BGF nicht erfassten Bauteile (z. B. Gauben, Kelleraußentreppe, Balkone) berücksichtigt.
BGF	Die BGF wurde ermittelt wie in der ImmoWertV Anlage 4 mit zugehöriger ImmoWertA dargestellt.
	Bei ausgebauten Dachgeschossen wird ein evtl. zusätzlicher Spitzboden vernachlässigt, da davon ausgegangen wird, dass dieser zum Aufenthalt nicht genutzt werden kann.
BPI	Der vom statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex wurde in der zum Kaufdatum veröffentlichten Höhe einbezogen.
Regionalfaktor	Der zum 01.01.2023 beschlossene Regionalfaktor von 1,2 wurde angesetzt.
GND	80 Jahre
RND	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ergab sich aus GND abzüglich des Alters und wurde gem. ImmoWertV modifiziert, soweit sich Anhaltspunkte für Modernisierungen aus den Objektunterlagen entnehmen ließen.
Alterswertminderung	Linear
Außenanlagen	Für die Außenanlagen wurden – je nach Fragebogen und Satellitenbild – pauschale Ansätze zwischen 3 % und 5 % gewählt.

Nebengebäude

Nebengebäude (z. B. Garagen) wurden nur untergeordnet mittels Satellitenbilder eingestuft und mit pauschalen Ansätzen im Zeitwert berücksichtigt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden so berücksichtigt, wie der Markt den Werteeinfluss einfließen lässt.

Der Gutachterausschuss hat konkrete Ansätze für Abschläge gewählt, wenn aus den Fragebögen ein akuter großer Schaden oder zwingender Investitionsbedarf bestand, der für die Gewährleistung der gewählten wirtschaftlichen RND behoben werden musste. Dies kann bspw. ein undichtes Dach oder eine Heizung, die zum Austausch ansteht, sein.

boG

Seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zeichnet sich ab, dass den Käufern wieder mehr Verhandlungsspielraum eingeräumt wird. Dieser steht jedoch im Zusammenhang dazu wie begehrt das Objekt bei den Marktteilnehmern ist und lässt sich nicht in konkreten Zu- oder Abschlägen fassen, wenn es sich um den Gesamteindruck handelt, zum Beispiel nach erfolgter oder für eine dringend anstehende Modernisierung, zu der auch der energetische Zustand gefasst wird. Dieser Zu- oder Abschlag für den Gesamteindruck und die daraus resultierende Nachfrage fließt in den Sachwertfaktor ein.

4.5 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert für das mit **einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude** bebaute Grundstück in **68809 Neulußheim, Kirchenstraße 10**,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Neulußheim	64	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Neulußheim	491/3	400 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 mit rd.

320.000.- €
(dreihundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Der Verkehrswert für das **Verkehrsflächengrundstück** in **68809 Neulußheim, Kirchenstraße**,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Neulußheim	64	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Neulußheim	491/14	33 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 mit rd.

4.500.- €
(viertausendfünfhundert Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 30.04.2025




Ekkehard Bös

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge 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. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

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).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

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 2025.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [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] Marktdataableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2025.
- [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 Überprüfungstermin, 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 Unterhaltungsstaus 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 und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage
Anlage 2:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 3:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 4:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück -Wohnhaus- Außenansichten Foto 1 Ansicht von Westen
Anlage 5:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück -Wohnhaus- Außenansichten Foto 2 Ansicht von Süd-Westen
Anlage 6:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück -Wohnhaus- Außenansichten Foto 3 Ansicht von Nord-Westen
Anlage 7:	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück -Verkehrsflächengrundstück- Foto 4

Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück
-Wohnhaus-
Außenansichten

Foto 1
Ansicht von Westen



Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück
-Wohnhaus-
Außenansichten

Foto 2
Ansicht von Süd-Westen



Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück
-Wohnhaus-
Außenansichten

Foto 3
Ansicht von Nord-Westen



Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude, sowie Verkehrsflächengrundstück
-Verkehrsflächengrundstück-
Foto 4

