

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mannheim; AZ: 2 K 351/24

24.06.2025



Einfamilienhaus (DHH)

Verkehrswert: 330.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Altlußheim Nr. 1426

Karte 57.75, Flurstück 4335/2

Gebäude- und Freifläche, Größe 444 m²

Mühlstraße 38 in 68804 Altlußheim

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.05.2025**

Digitale Fassung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 2 K 351/24

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
05.05.2025 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Mühlstraße 38 in 68804 Altlußheim
Lage:	Wohngebiet, mittlere bis gute Wohnlagequalität
Grundstücksgröße:	444 m ²
Detailangaben:	Baujahr des Wohnhauses ca. 1967 Insgesamt 5 Zimmer (EG, OG, DG), Bad, WC, Keller z.T. ausgebaut, überdachte Terrasse, Balkon, Garten Gas-Zentralheizung, 195 m ² Wohnfläche
Nebengebäude:	Garage mit Werkstatt, Gartenhaus/Schuppen
Vermietungssituation:	Eigennutzung und Vermietung von Raumbereichen (OG, DG)
Objektzustand:	Noch zufriedenstellender Zustand; in Teilbereichen besteht Reparatur- und Modernisierungsbedarf
Vorläufiger marktangepasster Ver- fahrenswert (Sachwert) rd.:	342.000,00 €
Abschlag wg. Bauschäden etc.:	6.000,00 €
Abschlag wg. Baulast:	5.400,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	330.000,00 €
Verkehrswert:	330.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigungen	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.1	Definition und Erläuterung	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Sachwertermittlung	20
4.4	Verfahrensergebnis	33
4.5	Verkehrswert	33
5	ANHANG	35
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Luftbild / Hybrid	36
5.3	Grundrisse	37
5.4	Gebäudeschnitt	39
5.5	Wohnflächenberechnung	40
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.7	Rechtsgrundlagen	42
6	FOTOS	43

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14, 68150 Mannheim

Aktenzeichen: 2 K 351/24

Auftrag: Vom 06.02.2025
Beschluss: Vom 05.02.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Altlußheim

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Altlußheim	4335/ 2	Gebäude- und Freifläche	Mühlstraße 38	444	1426

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: [3] Objektunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Baubeschreibung) aus dem Jahr 1966
[4] Angaben zur Nutzung und Vermietungssituation
[5] Diverse sonstige Unterlagen (Bausparvertrag, Rentenfond, Kapitallebensversicherung)

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK); Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt
- [7] Schriftliche Auskünfte zu Baulasten, zur Bauleitplanung und zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Gemeinde Altlußheim; Bauamt
- [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [9] Auskünfte zur vorliegenden Bauakte; Stadtverwaltung Hockenheim, Baurecht

[10] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigungen

Tag der ersten Ortsbesichtigung:	03.04.2025
Anwesende:	Herr XXX Herr XXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Tag der zweiten Ortsbesichtigung:	05.05.2025
Anwesende:	Herr XXX Herr XXX Herr Andreas Nasedy (SV)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	05.05.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten**2.4.1 Öffentliches Recht****2.4.1.1 Baulasten**

Baulastenverzeichnis:	Für das Bewertungsgrundstück ist eine Baulast in Blatt 14 des Baulastenverzeichnisses der Gemeinde Altlußheim eingetragen.
Inhalt der Eintragung:	„Die Eigentümerin des oben bezeichneten Grundstücks (Frau XXX) übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. §108 LBO die Verpflichtung, das auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4334/2 später geplante Wohnhaus in Form, Gestaltung, gleiche Geschosszahl und Bautiefe dem eigenen Vorhaben angepasst, unmittelbar auf der nordöstlichen Grenze gegen das Grundstück Flst.-Nr. 4335/2 zu gestalten.“

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Baurechtliche Beurteilungen von Bauvorhaben erfolgen nach § 34 BauGB.
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim ist die bauliche Nutzung des Gebietes, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Altlußheim ist das Bewertungsgrundstück im entsprechenden Verzeichnis nicht als Kulturdenkmal gelistet.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.), die im Erdreich gefunden werden, besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Altlußheim Nr. 1426 Datum des Abrufs: 10.12.2024 Letzte Eintragung vom: 10.12.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Karte 57.75, Flurstück 4335/2
Gebäude- und Freifläche, Mühlstraße 38, Größe 444 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

- 3 XXXXX, geb. am XXXX
XXXXX

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

- 1 **Die Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -
Vollstreckungsgericht- vom 03.12.2024 (2 K 351/24).
Eingetragen (MAN028/317/2024) am 10.12.2024. ...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Anwesen wird vom Schuldner eigengenutzt und ist in Teilbereichen (OG, DG) vermietet.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort:	Altlußheim
Einwohnerzahl:	6.416 (Stand 30.06.2024) ¹
Gemarkungsfläche rd.:	15,97 km ²
Durchschnittliche Höhe:	103 m ü. NHN

Altlußheim ist eine Wohngemeinde am rechten Rheinufer zwischen Speyer und Hockenheim. Sie liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und ist bekannt für ihre Rheinpromenade und die Nähe zu Speyer (6 km), mit dem sie über eine Rheinbrücke verbunden ist. Die Bebauung befindet sich auf einem Sporn der Niederterrasse, westlich schließen sich die Rheinaue, südöstlich der Hardtwald an. Die nächstgelegenen Großstädte sind Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen (jeweils rd. 20 km) und Karlsruhe (rd. 35 km). Altlußheim wird dem Demografietyt 4 zugeordnet. Hierzu gehören überwiegend mittelgroße (Wohn-) Gemeinden in ländlichen Regionen, die eine durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung, ein moderates Wachstum durch Zuwanderung, durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen aufweisen.²



Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Altlußheim (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Detail: Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Markierung (blau) d.d. SV

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

² <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

Altlußheim ist über die Bundesstraße 39 gut angebunden, insbesondere durch die Salierbrücke nach Speyer. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Neulußheim, mit Anschluss an die S-Bahn Rhein-Neckar. Die Nähe zu mehreren Autobahnen (A6, A61) sorgt für gute Erreichbarkeit. Auch Radwege und Nahverkehrsanbindungen sind gut ausgebaut.

Die Gemeinde weist eine solide Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auf. Es gibt mehrere Kindertagesstätten, Schulen, Spiel- und Freizeitanlagen und einige Arztpraxen. Außerdem bietet Altlußheim verschiedene Freizeitmöglichkeiten, z.B. die Rheinauen für Wander- und Radtouren oder die Freizeitanlage des Blausees im südlichen Gemeindegebiet. In der nahen Umgebung bieten u.a. Speyer mit Dom und Technikmuseum oder Schwetzingen mit Schloss und Schlosspark kulturelle, sehenswerte Angebote.

In Altlußheim haben sich mehrere Unternehmen aus Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung - darunter auch größere Arbeitgeber wie *Metalux* Metallveredelung, ET System Electronic oder TIS GmbH - angesiedelt.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Westen von Altlußheim, südlich des Ortskerns mit Rathaus, Bürgerhaus und einigen Geschäften. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus grenzständigen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Hausgärten. In der Nähe befindet sich der Friedhof, Kindertagesstätte und die Grundschule. Bushaltestellen, Supermärkte, Arztpraxen befinden sich fußläufig in der weiteren Umgebung (500 bis 900 m entfernt).

Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen als „mittlere bis gute“ Lage zu bewerten.³

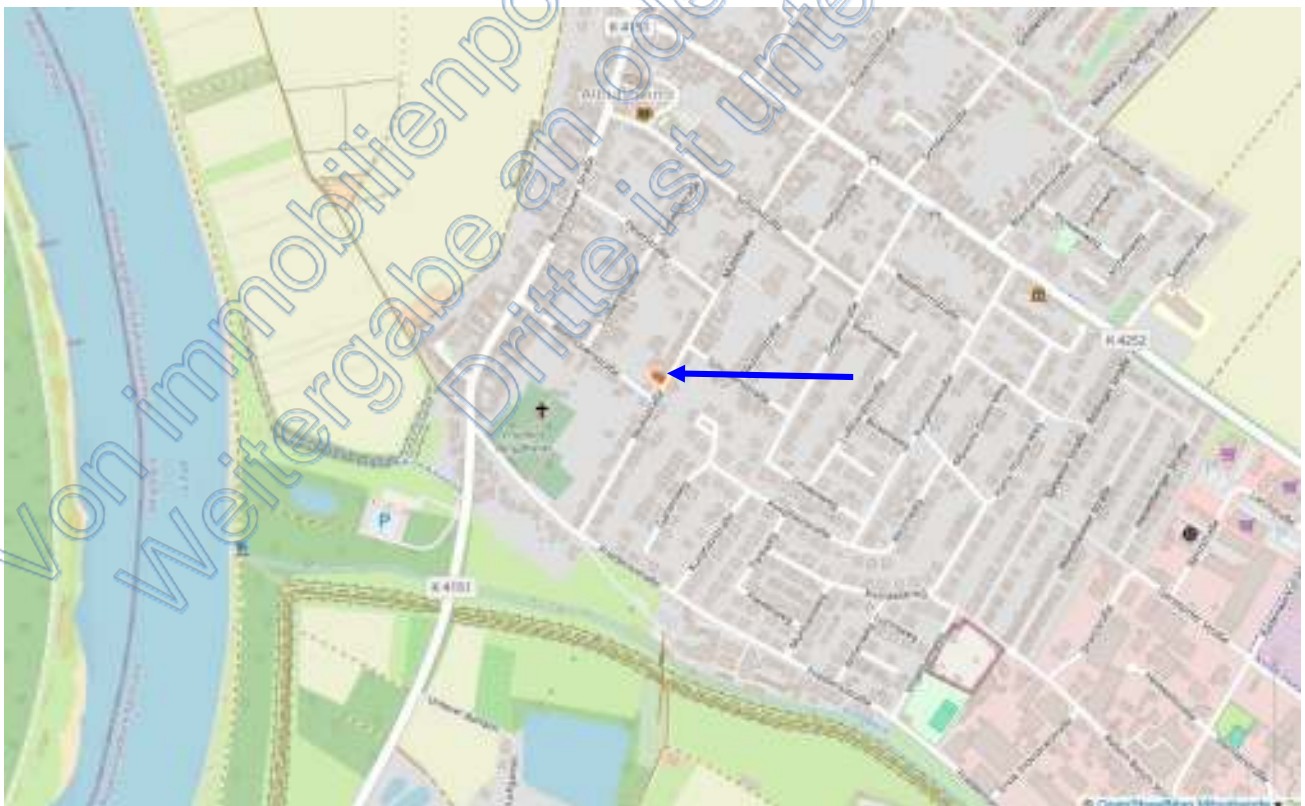


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

³ <https://www.capital.de/immobilien-kompass/altlussheim>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	444,00 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	8,25 m (gemäß Lageplan)
Grundstückstiefe ca.:	54,80 m (gemäß Lageplan)
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude (Garage) bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang/Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Mühlstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Mühlstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Mühlstraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig angebautes Wohnhaus.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten, Bodenveränderungen etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis ist das Bewertungsgrundstück aktuell nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) verzeichnet. Damit liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Kriegbach uh. Duttlicher Graben. Hochwassergefahr besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

3.2.5 Umgebungslärm

Das betreffende Grundstück liegt nicht im Bereich einer Hauptverkehrsstraße. Gemäß Lärmkartierung 2022 liegen keine Belastungen durch Straßenverkehrslärm (Straßenlärm LDEN (24 h)⁴, LNight (22 - 6 Uhr)⁵ vor.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).⁶

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁷:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: - 0,6 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁴ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindeks LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁶ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁷ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung, den Auskünften des Schuldners und den vorliegenden Unterlagen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dienen (s. auch Anhang). So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Einseitig an Nachbargebäude angebautes Einfamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1967
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine konkrete Baujahresangabe liegt von Parteienseite jedoch nicht vor. Der Unterzeichner schätzt das Baujahr auf der Grundlage der vorhandenen Objektunterlagen auf 1967. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen; Sockel mit Plattenverkleidung, Obergeschoss und Giebel zweiseitig mit Kunstschiefer-Verkleidung, Satteldach mit Eindeckung

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände:	KG: Betonhohlsteine (30 cm) EG-OG: Mauerwerk (Bimshohlblock 24 cm), Wärmedämmverbundsystem (ca. 8 cm)
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Kalksandstein)
Geschossdecken:	Stahlbeton (Filigran-Fertigdecke 20 cm)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung

Geschosstreppen:	EG-KG: Kunststeintreppe EG-DG: Holztreppe, Metallgeländer mit PVC-Belag
Eingangsbereich:	Zurückversetzter Hauseingang, massive Eingangstreppe mit Kunststeinbelag, Vordach
Balkon:	Massive Kragplatte, Fliesenbelag, Metallbrüstung
Terrasse:	Fliesenbelag

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung, elektrische Rollos Kunststoff-Dachfenster
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitt (Drahtglasfüllung), Seitenteil und Oberlicht als Glasbausteinelement
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Überwiegend einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Überwiegend einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Fa. Brötje) Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁸ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumlichkeiten

Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Zimmer, Wohnküche, WC, Diele mit Treppenraum
Obergeschoss:	Zwei Zimmer, Bad, Balkon, Diele mit Treppenraum
Dachgeschoss:	Ein Zimmer mit Küche, Flur
Kellergeschoss:	Ein ausgebauter Raum, Waschküche, Heizungsraum, Flur/Treppe

⁸ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend.

Ausstattung

Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Fliesen in Teilbereichen
Deckenbekleidungen:	Feinputz und Sichtbalken, Holzverkleidung (Nut- und Federverbindung), Holzwerkstoff-Paneele, verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad:	Waschbecken, WC, Badewanne

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohnflächenberechnung zum Bauantrag aus dem Jahr 1966 liegt vor. Demnach beträgt die Wohnfläche in EG und OG rd. 97,00 m² (s. Anhang). Nicht berücksichtigt sind hierbei der Balkon und der nachträgliche Dachgeschossausbau.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Außentreppen (Eingang, Keller und Gartenausgang), Balkon, Terrassenüberdachung (massive Überdachung mit Seitenteil), Kellerteil-ausbau
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:	Nicht erkennbar.
--	------------------

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Im Gebäude befinden sich Kücheneinrichtungen älteren Baujahres.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Im Zeitverlauf erfolgten kleine Modernisierungsmaßnahmen, u.a. die Erneuerung von Fenstern und die Wärmedämmung der Fassade.

3.3.3 Nebengebäude**3.3.3.1 Garage/Werkstatt**

Art, Konstruktion, Ausführung:

Garage mit Werkstatt und Abstellraum (Sommerküche) in Massivbauweise (Mauerwerk)
Fassade verputzt und gestrichen, Pultdach mit Wellplatteneindeckung

Ausstattung:

Bodenbelag: Fliesen
Wände und Decke verputzt und gestrichen
Blechschwingtor (manuell), Metalltüren, Holzfenster, Glasbausteinfenster

3.3.3.2 Schuppen / Gartenhaus

Art, Konstruktion, Ausführung:

Schuppen in Mischkonstruktion (Mauerwerk, Holz)
Fassade verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzverkleidung, Pultdach mit Ziegeleindeckung

Ausstattung:

Wände und Decke verputzt und gestrichen
Holztür und Holzfenster

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Wege-, Zufahrtsflächen und Plätze, (Betonpflaster, Betonplatten), Terrasse (Fliesenbelag), Einfriedungen (z.B. Mauern, Stabmattenzaun, Metalltor) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Gartenanlage mit Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachterenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Bauschäden etc. der baulichen Anlagen

Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau, Besonderheiten:

z.T. Seitenwand und Balkonkragplatte (Unterseite) schadhaft (Putzablösungen)
Dachfenstereinfassung (DG) schadhaft
z.T. Bodenbelag (DG) schadhaft/überaltert



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzabplatzungen)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Kragplatte schadhaft (Putzabplatzung)



Abb. 5: Foto des SV; Dachfenstereinfassung schadhaft

Abb. 6: Foto des SV; Bodenbelag DG schadhaft /überaltert

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.4.5 Allgemeine Beurteilung/Objektzustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich außen in einem der Baujahresklasse entsprechenden noch zufriedenstellenden Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Im Inneren des Gebäudes besteht in Teilbereichen Modernisierungs- und Reparaturbedarf. Insbesondere die sanitären Anlagen sind überaltert und entsprechen nicht dem Anspruch an zeitgemäßes Wohnen. Die Raumbooberflächen (Boden und Wandbeläge) weisen z.T. erhebliche Abnutzungsspuren auf. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Räumlichkeiten aufgrund abgelagerter Gegenstände, Kleidungsstücke etc. in Teilbereichen nicht oder nur eingeschränkt einsehbar waren. Ein schadensfreier Zustand in den betreffenden Bereichen wird unterstellt.

3.4.6 Baulast

Die im Baulastenverzeichnis Blatt Nr. 14 eingetragene Baulast „...Verpflichtung, das auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4334/2 später geplante Wohnhaus in Form, Gestaltung, gleiche Geschosszahl und Bautiefe dem eigenen Vorhaben angepasst, unmittelbar auf der nordöstlichen Grenze gegen das Grundstück Flst.-Nr. 4335/2 zu gestatten“ wurde im Jahr 1967 eingetragen. Diese Baulast stellt für das Bewertungsgrundstück durch die räumliche Nähe Einschränkungen z.B. hinsichtlich der Privatsphäre und Belichtungssituation dar. Diese Einschränkungen stellen aus sachverständiger Sicht eine Wertbeeinflussung dar.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

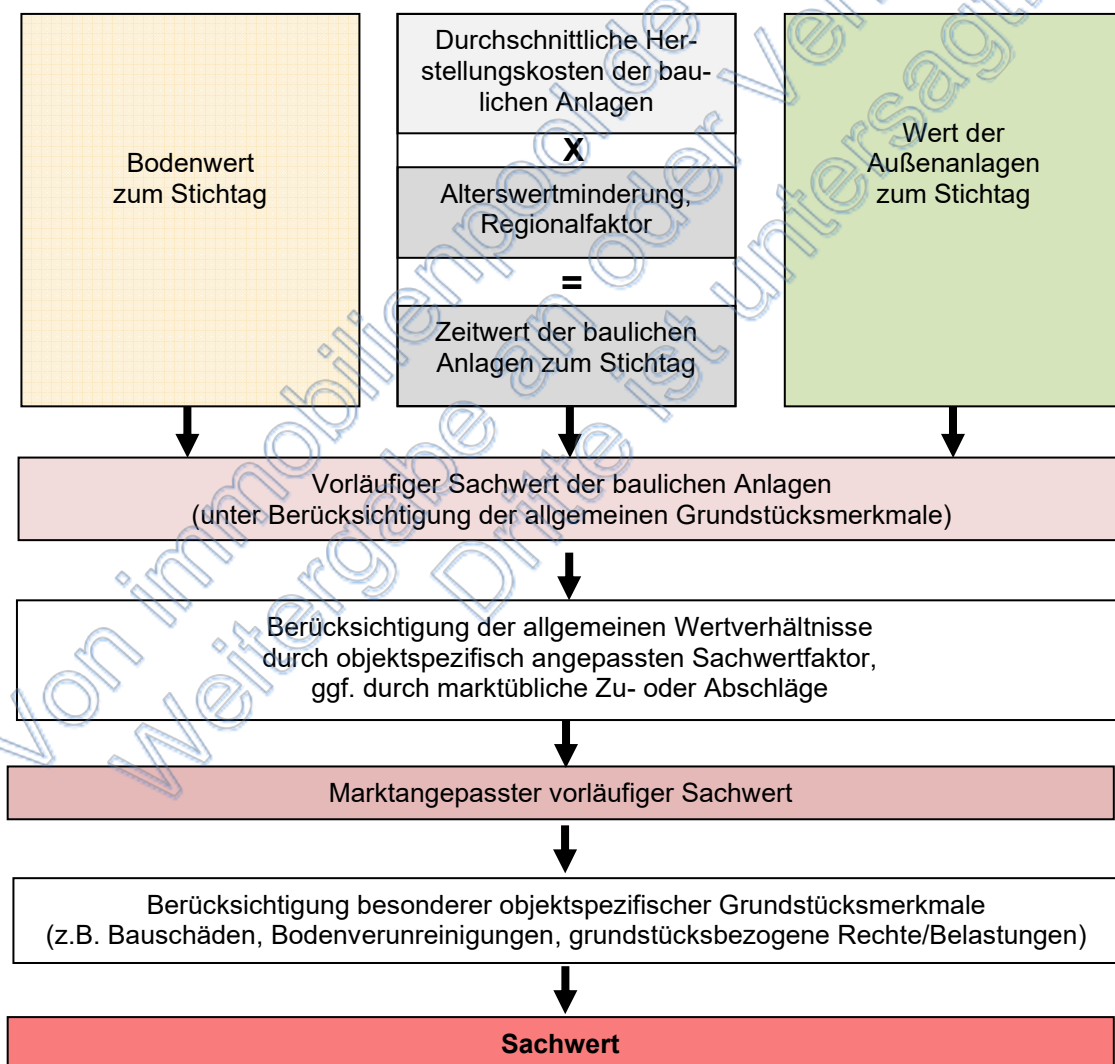


Abb. 7: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden in der Regel dem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.⁹

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 32307009. Für diese wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 560,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 560,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 560,00 €/m ²	

⁹ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.05.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 560,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Sonstige Merkmale	-		× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 560,00 €/m²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert keine weiteren beschreibenden Merkmale des Richtwertgrundstücks aus (z.B. Fläche, Tiefe, WGFZ). In der maßgeblichen Bodenrichtwertzone herrschen über tiefe und schmale Grundstücke vor. Wertbeeinflussende Abweichungen in Zuschnitt, Oberflächengestalt, Lage/Position, Tiefe etc. sind für das Bewertungsgrundstück nicht erkennbar.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		560,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	560,00 €/m ²	
Fläche	×	444,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	248.640,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freien Bodenwert rd.	=	248.640,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Mühlstraße 38 in Altlußheim mit 248.640,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Abb. 8: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Grundrisse) mit rd. 269 m² ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
KG	11,820	5,470	0,00	1,0	64,66	0,00	64,66	a	
	0,900	5,470	0,00	0,5	2,46	0,00	2,46	a	
EG	11,820	5,470	0,00	1,0	64,66	0,00	64,66	a	
	0,900	5,470	0,00	0,5	2,46	0,00	2,46	a	
OG	11,820	5,470	0,00	1,0	64,66	0,00	64,66	a	
	0,900	5,470	0,00	0,5	2,46	0,00	2,46	a	
DG	11,820	5,470	0,00	1,0	64,66	0,00	64,66	a	
	0,900	5,470	0,00	0,5	2,46	0,00	2,46	a	
gesamt a,b							268,47		
gesamt a, b rd.							269,00		

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (I. Quartal 2025¹⁰).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

¹⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.04.2025

Wohnhaus

Abb. 9: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹¹

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,10	0,80	0,10	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00 EUR/m²	685,00 EUR/m²	785,00 EUR/m²	945,00 EUR/m²	1180,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	169,05	EUR/m²
Dach	15,00%	102,75	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	87,01	EUR/m²
Innenwände und -türen	11,00%	86,35	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	86,35	EUR/m²
Fußböden	5,00%	39,25	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	66,15	EUR/m²
Heizung	9,00%	61,65	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	44,10	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	742,66	EUR/m²
Korrekturfaktor		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		742,66	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.11 (Doppel- und Reihenendhäuser mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) bei einfachem bis durchschnittlichen Standard ein Kostenkennwert von rd. 742,66 €/m² BGF.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender

¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Drempel ist in der Regel durch Abschlüsse zu berücksichtigen. In vorliegender Wertermittlung wird aufgrund des fehlenden Drempels und der Dachkonstruktion/Dachneigung ein Abschlag vom ermittelten Kostenkennwert in Höhe von rd. 8 % vorgenommen: $742,66 \text{ €/m}^2 - 8 \% = 683,24 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 683,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

Der Ausbau des Kellers in Teilbereichen (ein Raum) wird mit einem pauschalen Wertansatz gewürdigt.

Nebengebäude

Für die Nebengebäude liegen keine Unterlagen vor. Es werden pauschale Zeitwerte angesetzt. Für die Garage mit Werkstatt und Sommerküche wird ein pauschaler Wertansatz (Zeitwert) von 8.000,00 € angehalten. Für das Gartenhaus im hinteren Grundstücksbereich wird ein pauschaler Wertansatz (Zeitwert) von 3.000,00 € angehalten.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Der gemeinsame Gutachterausschuss hat am 21. Juni 2024 für die zehn Städte und Gemeinden in seinem Bezirk einen Regionalfaktor von 1,20 zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen.

4.3.3.5 Zu-/Abschlüsse

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschlüsse zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudelflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		2.500,00 €
Terrassenüberdachung		1.000,00 €
Balkon		3.500,00 €
Vordach		200,00 €
Kellerteilausbau		500,00 €
Summe rd.		7.700,00 €

**Besondere (technische)
Einrichtungen**

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.7 Bewegliche Gegen-
stände, Zubehör etc.**

Bewegliche Gegenstände, Zu- behör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. vier Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Für das Wohngebäude wird entsprechend eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angehalten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 10: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹²

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr „1967“ demnach 58 Jahre.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$. Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 55 Jahre.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Im Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses für den Bezirk Schwetzingen (Auswertungen des Jahres 2023) werden die Untersuchungsergebnisse für regionale Sachwertfaktoren angegeben. Die Verwendung abgeleiteter regionaler Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h. das zugrunde gelegte Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen, und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Die Auswertung des Gutachterausschusses ergab einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,0. Die Spanne erstreckte sich von 0,7 bis 1,4. Sachwertfaktoren unter 1,0 wurden vor allem bei Objekten mit hohem Investitionsbedarf festgestellt. Top-Objekte mit hohem Faktor zeichneten sich durch eine begehrte Lage, eine moderne Aufteilung und Größe sowie durch einen guten Objektzustand aus.

Auswirkungen von Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen auf den Sachwertfaktor		
Durchschnittlicher SWF: 1,0		
Merkmale	Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor
Lagequalität	Mittel bis gut	↔
Grundstücksgröße, Zuschnitt, bauliche Nutzbarkeit	Ungünstiger Zuschnitt, eingeschränkte Nutzbarkeit	↓
Restnutzungsdauer	kurz	↓
Wohnfläche	durchschnittlich	↔
Objektzustand Ausstattung, Grundrissgestaltung etc.	Modernisierungsbedarf, nicht zeitgemäße Ausstattung und Gestaltung	↓
Außenanlagen, Nebengebäude etc.	durchschnittlich	↔
Marktsituation, zeitliche Entwicklung	vergleichbar	↔

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag, dem Zeitpunkt der Datenauswertung und Merkmale der Auswertung /Referenzimmobilie wird der Sachwertfaktor modifiziert und nach Würdigung der wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten sachverständig mit 0,85 angesetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.4.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
z.T. Reparatur von Fassadenschäden und Balkonkragplatte	3.000,00
Reparatur der Dachfenstereinfassung	500,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Erneuerung von Bodenbelag DG	1.500,00
Zwischensumme 1 (brutto)	5.000,00
Baunebenkosten (20%)	1.000,00
Zwischensumme 2	6.000,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	6.000,00
Summe rd.	6.000,00

4.3.4.2 Baulast

Die unter 2.4.1.1 und 3.4.6 beschriebene bestehende Baulast stellt aus sachverständiger Sicht eine mäßige Einschränkung dar. Die von der Baulast betroffene Grundstücksfläche befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 11,90 m und einer Breite von 2,70 m (gem. vorl. Lageplan). Zur Beurteilung der Wertminderung orientiert sich der Unterzeichner nach allgemein üblicher Bewertungspraxis nach *Aurnhammer* an nachfolgender Scala:

SV Beurteilung des Grades der Beeinträchtigung	SV Faktor
keine (der Bewertungsgegenstand weist keinerlei Beeinträchtigungen auf)	0,00
fast keine	0,10
leichte	0,20
mäßige	0,30
deutliche, schon etwas stärkere	0,40
starke	0,50
sehr starke	0,60
schwere	0,70
sehr schwere	0,80
massive	0,90
vollständig	1,00

Abb. 11: SV-Tabelle; Beurteilungen des Maßes der Beeinträchtigungen

Die Wertminderung ergibt sich wie folgt: (von der Baulast) betroffene Fläche x Bodenwert x Faktor
 $32,13 \text{ m}^2 \times 560,00 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 5.397,84 \text{ €} = \text{rd. } 5.400,00 \text{ €}.$

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage	Gartenhaus	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	269,00	pauschaler Zeitwert	pauschaler Zeitwert	
Baupreisindex (BPI)	187,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	683,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,20			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.534,29			
Herstellungswert				
• Normgebäude	412.724,33 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	412.724,33 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55			
• prozentual	68,8%			
• Betrag	283.954,34 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	128.769,99 €			
• Besondere Bauteile	7.700,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	136.469,99 €	8.000,00 €	3.000,00 €	

Gebäudezeitwerte insgesamt	147.469,99 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	6.000,00 €
----------------------------------	----------	-------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	153.469,99 €
--	----------	---------------------

Bodenwert	+	248.640,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Sachwert	=	402.109,99 €
-----------------------------	----------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	0,85
--------------------------------------	----------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	341.793,49 €
--	----------	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=	342.000,00 €
--	----------	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
---	--	--

Bauschäden, Instandhaltungstau etc.	-	6.000,00 €
--	----------	-------------------

Wertminderung durch Baulast	-	5.400,00 €
------------------------------------	----------	-------------------

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks	=	330.393,49 €
--	----------	---------------------

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.	=	330.000,00 €
--	----------	---------------------

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Mühlstraße 38 in 68804 Altlußheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.05.2025 mit rd. 330.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Altlußheim Nr. 1426
Flurstück 4335/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 444 m²

Mühlstraße 38 in 68804 Altlußheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.05.2025 mit**

330.000,00 €

in Worten: **dreihundertdreißigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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.

24.06.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

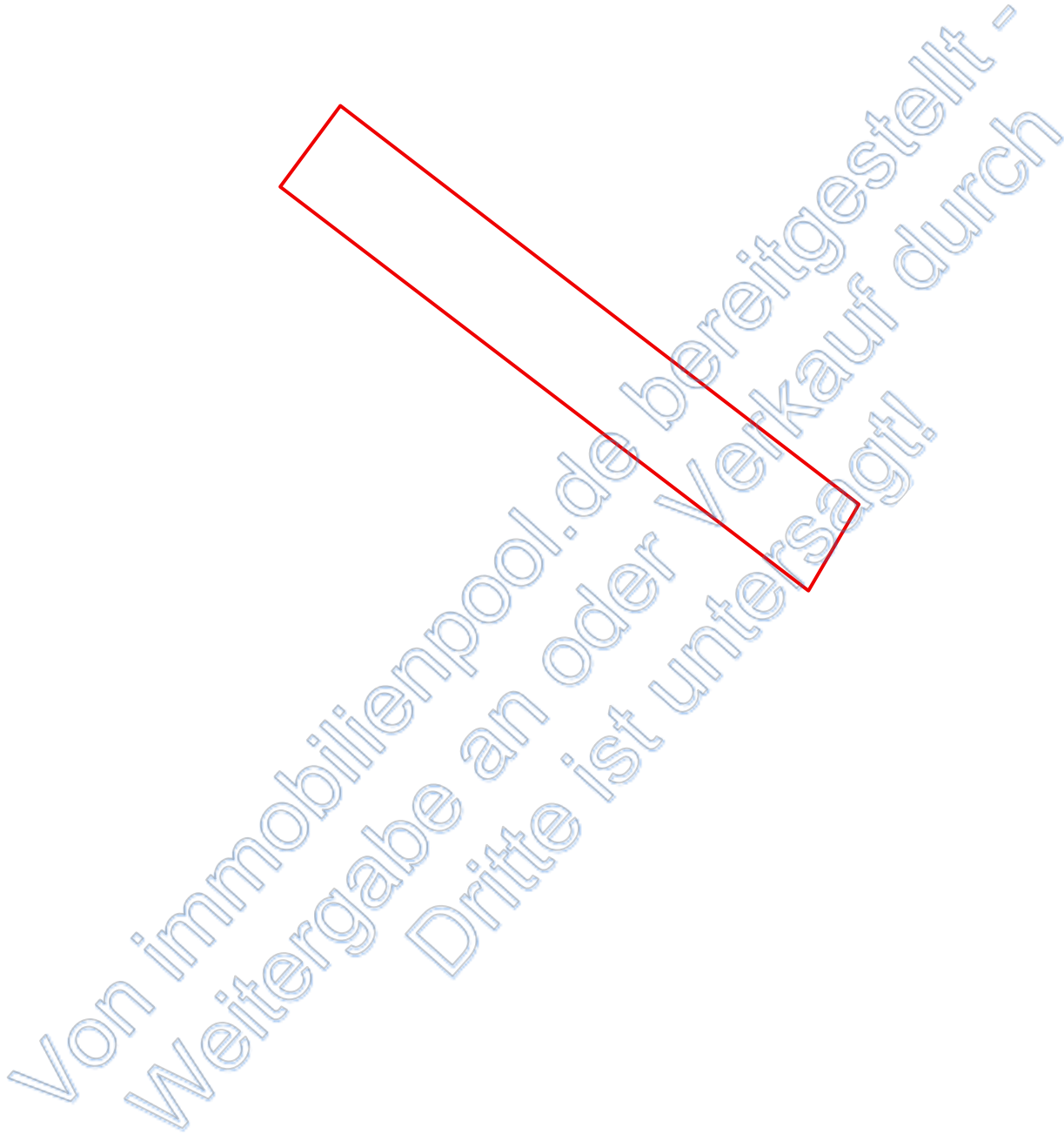


Abb. 12: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

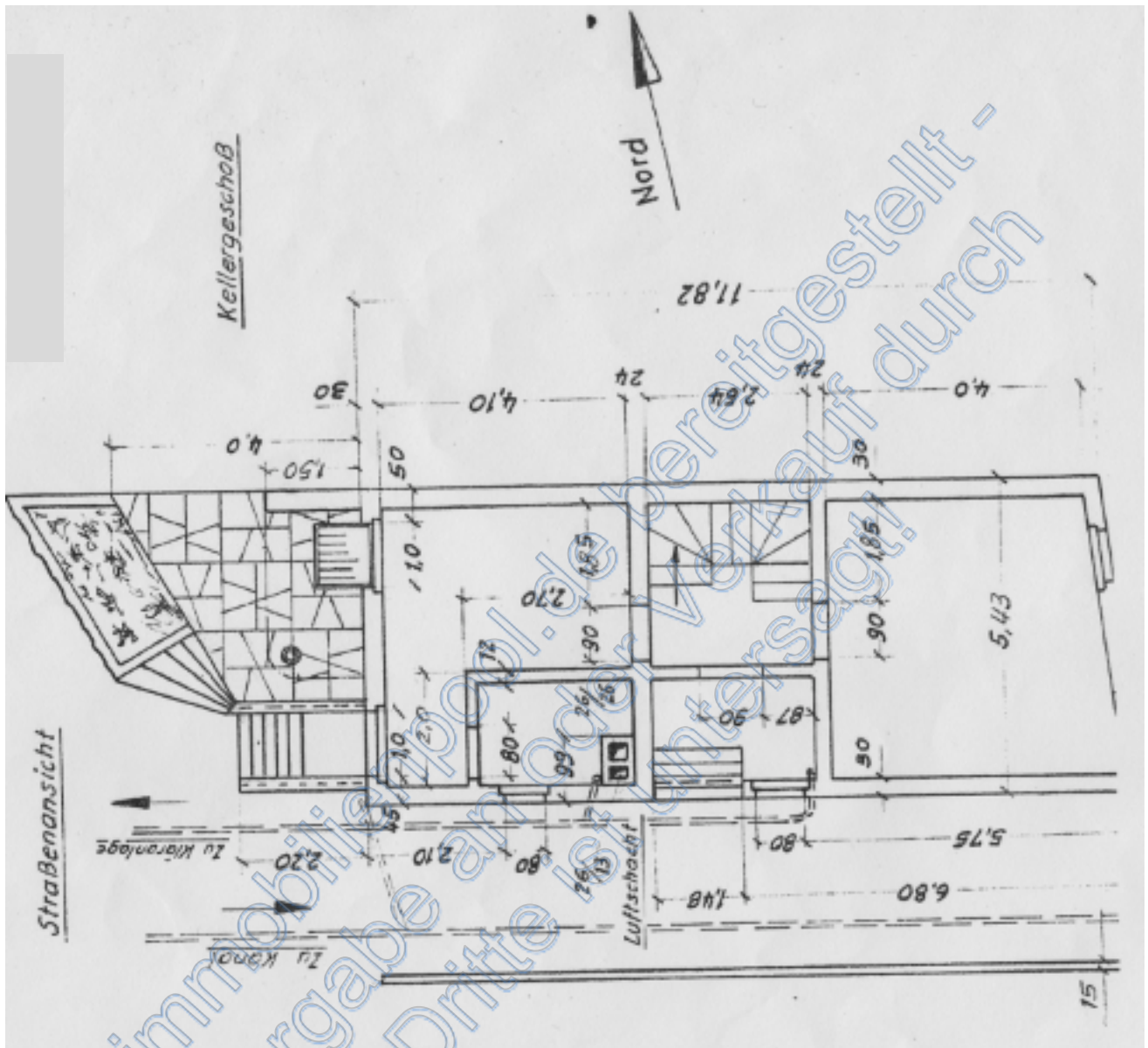


Abb. 13: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners/ Bauantrag 1966; Anonymisierung d.d.SV

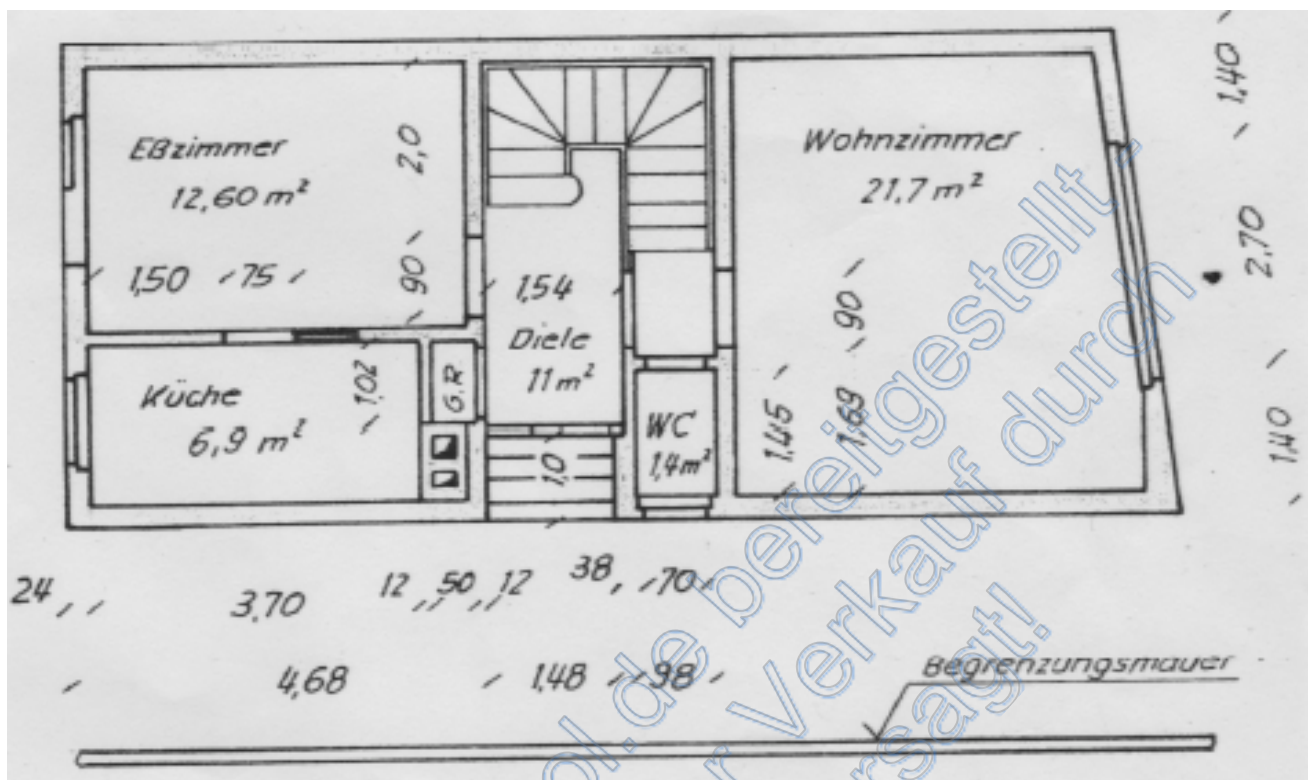


Abb. 14: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners/ Bauantrag 1966

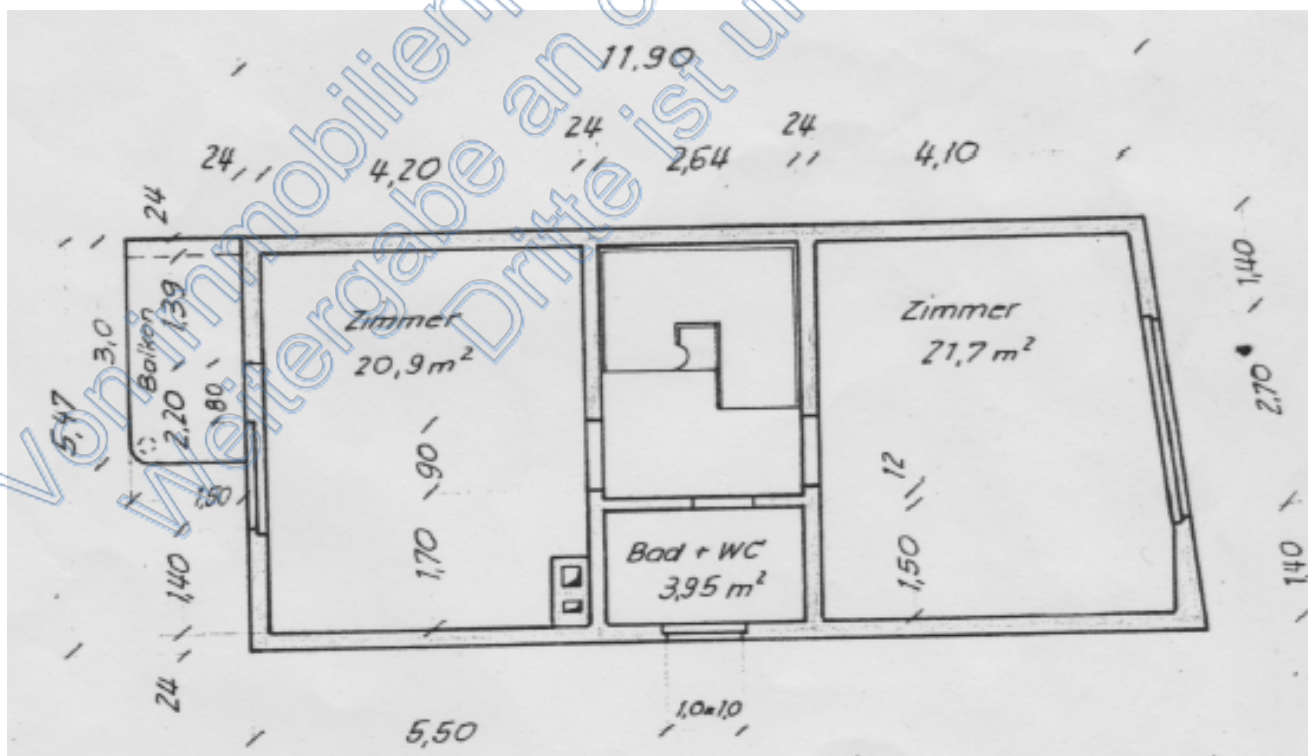


Abb. 15: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners/ Bauantrag 1966

5.4 Gebäudeschnitt

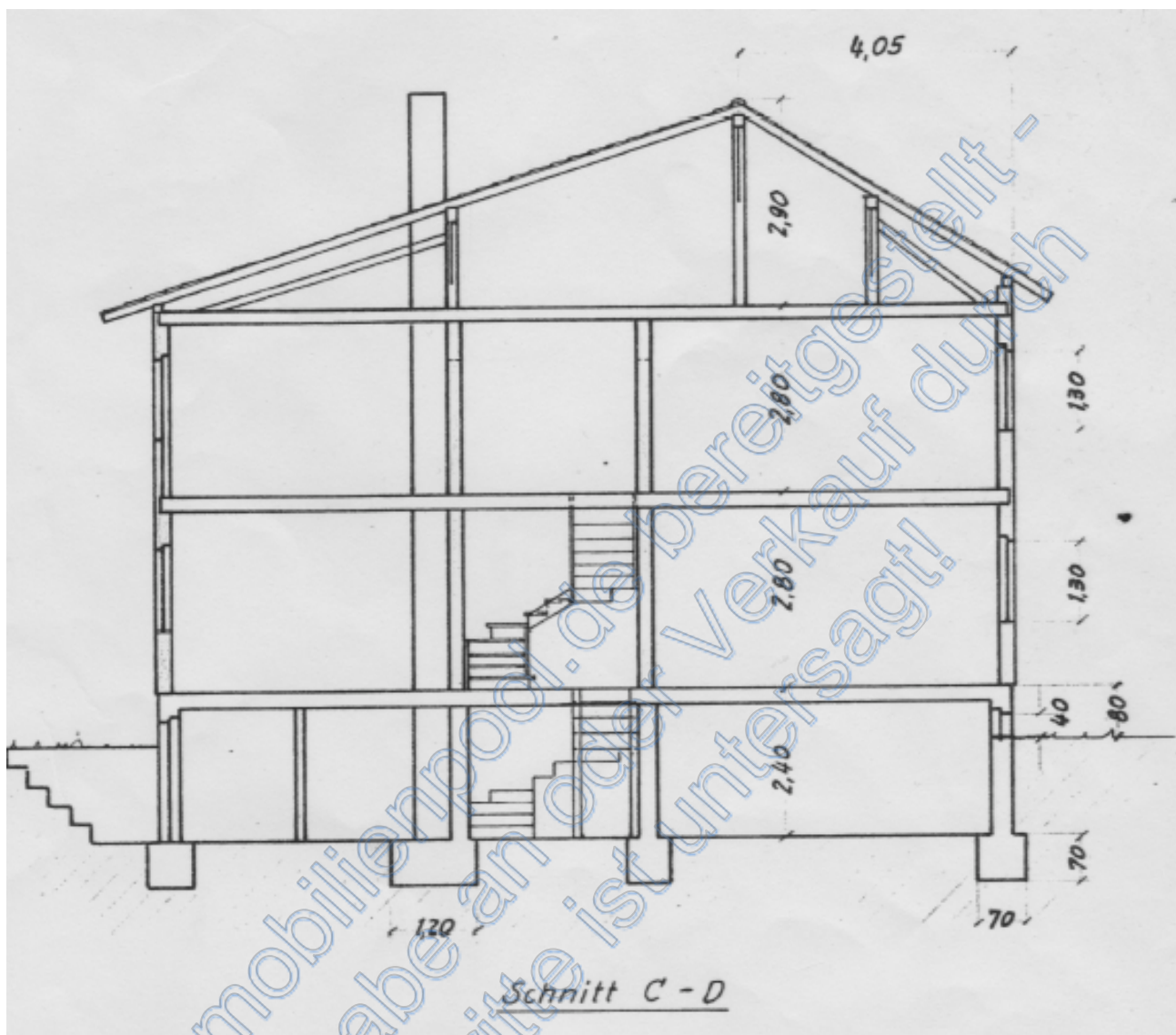


Abb. 16: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners/ Bauantrag 1966

5.5 Wohnflächenberechnung

Planvorlage Maßstab 1:100

Nutzbare Wohnfläche:

<u>Erdgeschoß:</u>	Zimmer 1	=	21,70 m ²		
	Zimmer 2	=	12,60 m ²		
	Küche	=	6,9 m ²		53,60 m ²
	Diele, WC + BR	=	12,40 m ²	÷	1,60 "
					52,00 m ²
<u>1. Stockwerk</u>					
	Zimmer 3	=	21,70 m ²		
	Zimmer 4	=	20,90 m ²		46,55 m ²
	Bad + WC	=	3,95 m ²	÷	1,40 "
					45,15 m ²
	<u>Nutzbare Wohnfläche</u>				97,15 m ²
	<u>Umbauter Raum</u>	561	652 m ³		

Plan + Bauleitung: Bauherr:

Abb. 17: Wohnflächenberechnung Quelle: Unterlagen des Schuldners; Anonymisierung d.d. SV

5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Baukosteninformationszentrum BKI (Hrsg.): BKI Baukosten 2023 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart 2023

Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen: Grundstücksmarktbericht. Auswertung des Jahres 2023.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Osten, Straßenansicht (Mühlstraße)



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten



Foto 3 des SV: Ansicht von Süden, Hauseingangsseite



Foto 4 des SV: Hauseingang, Zugang /Zufahrt zur Garage

Foto 5 des SV: EG, Hauseingang

Foto 6 des SV: EG, Zimmer



Foto 7 des SV: EG, WC

Foto 8 des SV: EG, Wohnküche, Zugang Terrasse

Foto 9 des SV: EG, Terrasse



Foto 10 des SV: Geschosstreppe (EG bis DG)

Foto 11 des SV: OG, Zimmer

Foto 12 des SV: OG, Balkon

Foto 13 des SV: DG, Wohnküche

Foto 14 des SV: KG, Dusche



Foto 15 des SV: Elektroverteiler



Foto 16 des SV: KG, Heizungsraum

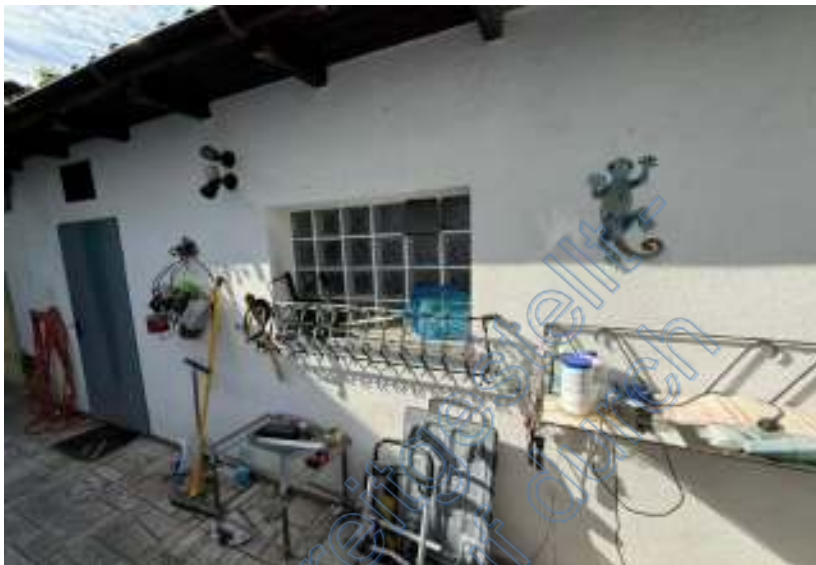


Foto 17 des SV: Nebengebäude (Garage/Werkstatt)

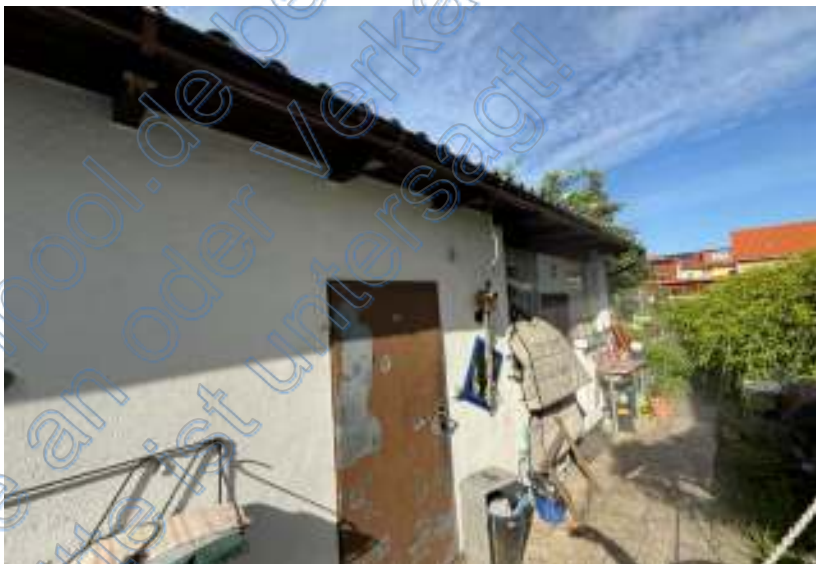


Foto 18 des SV: Nebengebäude (Garage/Werkstatt)



Foto 19 des SV: Garten