

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!**



EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Mannheim
AZ: 3 K 353/24

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: 3 K 353/24

05.06.2025



GUTACHTEN

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

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Schwetzingen Blatt 4.204
Gemarkung Schwetzingen, Flurstück 5904
Gebäude- und Freifläche, Größe 956 m²

Rheintalstraße 12 in 68723 Schwetzingen

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.05.2025

Ausfertigung 1 (4)

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt; davon
ist ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 3 K 353/24

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

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

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Rheintalstraße 12 in 68723 Schwetzingen
Lage:	Schwetzingen - Hirschacker Mittlere Wohnlagequalität
Grundstücksgröße:	956 m ²
Detailangaben:	Baujahr ca. 1965, Erweiterung ca. 1972 Zwei Wohneinheiten, rd. 195 m ² Wohnfläche Großer Garten mit weiterer Bebauungsmöglichkeit
Kfz-Stellplätze:	Stehen als Einstellplatz in der Pkw-Garage und Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.
Vermietungssituation:	Eigennutzung.
Objektzustand:	Gemäß äußerem Augenschein überwiegend baujahresbezogener, zufriedenstellender Zustand.
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	595.000,00 €
Sicherheitsabschlag:	25.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	570.000,00 €
Verkehrswert:	570.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	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	18
4.1	Definition und Erläuterung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Sachwertermittlung	19
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Luftbild / Hybrid	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Gebäudeschnitte	37
5.5	Bebauungsplan (Auszüge)	38
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	39
5.7	Rechtsgrundlagen	40
6	FOTOS	41

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 3 K 353/24

Auftrag: Vom 04.02.2025
Beschluss: Vom 04.02.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX
- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin XXXXX

gegen

XXXXX
- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Schwetzingen

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Schwetzingen	5904	Gebäude- und Freifläche	Rheintalstra- ße 12	956	4.204

2.2 Objekt-Unterlagen

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

Unterlagen der Antragstellerin: [3] Schriftliche Auskünfte zum Bewertungsobjekt

Unterlagen des Antragsgegners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [4] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK); Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt
- [5] Schriftliche Auskünfte zu Baulasten, zur Bauleitplanung und zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Schwetzingen; Baurechtsamt
- [6] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [7] Auskünfte und Kopien aus der Bauakte (1971/1972 Neubau einer Garage und Erweiterungsbau Wohnhaus (Bauantrag,

Baubeschreibung, Planunterlagen, Baugenehmigung)); Stadt Schwetzingen, Baurechtsamt
[8] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

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

Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt ersucht. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das Bewertungsgrundstück sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Schwetzingen keine Baulasten eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Zwischen Rheintalstraße und Hirschbrunnweg“, ausgefertigt am 30.12.1998.¹

Festsetzungen u.a.: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit folgender Unterteilung:

Nordöstlicher Grundstücksbereich:

WA 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise und Gestaltung der Baukörper beurteilt sich nach § 34 BauGB

Südwestlicher Grundstücksbereich:

WA 2 - die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind ausgeschlossen; offene Bauweise, nur Einzelhäuser, nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig, max. überbaubare Grundfläche 100 m², max. zulässige Traufhöhe 3,75 m, nur Sattel- oder Walmdach zulässig, Dachneigung 35 ° zwingend

¹ <https://www.schwetzingen.de/startseite/leben/bebauungsplaene.html>

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 Stadt Schwetzingen ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Kulturdenkmäler Baden-Württemberg 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.

Von immobilienpool.com oder
Weitergabe an oder
Dritt ist untersagt durch

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Schwetzingen,
Nr. 4.204

Datum des Abrufs: 10.12.2024 Letzte Eintragung vom: 10.12.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Flurstück 5904

Gebäude- und Freifläche, Rheintalstraße 12, Größe 956 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

4.1 XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX

4.2 XXXXX geb. XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX
in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

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

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim -Vollstreckungsgericht- vom 03.12.2024 (3 K 353/24).

Eingetragen (MAN028/318/2024) 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

Angaben über Mietverhältnisse/Mietverträge liegen nicht vor. Augenscheinlich wird das Anwesen durch den Antragsgegner eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk_	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Ort:	Schwetzingen
Einwohnerzahl:	21.763 (Stand 2024) ²
Fläche rd.:	21,5 km ²
Durchschnittliche Höhe:	101 m ü. NHN

Die Stadt Schwetzingen liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar in der Oberrheinischen Tiefebene, östlich des Rheins und westlich des Odenwalds, etwa 10 Kilometer westlich von Heidelberg und 15 Kilometer süd-östlich von Mannheim. Schwetzingen bildet das Mittelzentrum für den südwestlichen Rhein-Neckar-Kreis. Das Stadtgebiet ist mit der südlichen Nachbargemeinde Ofersheim vollständig zusammengewachsen und grenzt im Westen stellenweise an Plankstadt. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und sechs Stadtteile.

Schwetzingen wird dem Demografietyt 5 zugeordnet. Hierzu zählen überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung an, die eine stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen sowie eine Bedeutung als Arbeitsort für das Umland aufweisen.³



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

² <https://www.schwetzingen.de/startseite/stadtentwicklung/Wirtschaftsdaten.html>

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

Schwetzingen weist eine grundlegende bis gute Infrastruktur auf. Es bestehen günstige Verkehrsanbindungen mit direkten Anschlüssen an die Autobahnen A5 und A6 sowie an die B535 und die B291. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Anschlüsse an die Bahnstrecke Mannheim-Rastatt mit Anbindung an Regionalbahnen und Linie S9 der S-Bahn RheinNeckar gewährleistet. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt und Einzelhändler) und gastronomische Angebote, Bildungseinrichtungen - darunter mehrere Kindertagesstätten, vier Grundschulen und weiterführende Schulen - sowie Arztpraxen und Apotheken sind vorhanden. Kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen, Naherholungsgebiete, Sportanlagen sorgen für eine aktive Freizeitgestaltung und Erholungsmöglichkeiten. Die Stadt bietet eine historische Atmosphäre, geprägt von Alleen und gut erhaltenen Gebäuden. Bekannt ist Schwetzingen vor allem für das barocke Schloss und die dazugehörigen Gartenanlagen, die als UNESCO-Weltkulturerbe gelten. In Schwetzingen sind neben bekannten Unternehmen wie Pfizenmeier viele kleine und mittelständische Gewerbebetriebe ansässig.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich nahe der Ortsmitte des Stadtteils Hirschacker. Der nördlichste Stadtteil liegt zwischen der A6 im Norden, der B535 im Westen und der Bahnstrecke Mannheim-Rastatt im Osten. Im Süden des Stadtteils befindet sich das Gewerbegebiet Südlicher Hirschacker. Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit Hausgärten („Siedlungshäuser“), z.T. mit kleineren Gewerbeeinheiten. Zwei Kindertagesstätten und die Hirschacker-Grundschule befinden sich im Umkreis von bis zu 600 m. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 250 m und der Bahnhof Schwetzingen-Hirschacker ca. 350 m entfernt. Der nächste Supermarkt im Stadtteil Nordstadt ist ca. 2 km entfernt, das Zentrum von Schwetzingen mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 3 km entfernt. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen als „mittlere“ Lage zu bewerten.⁴



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

⁴ <https://www.capital.de/immobilien-kompass/schwetzingen>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Rechteckige Grundstücksform
Fläche:	956,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	18,5 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	51,5 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude (Garage) bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang/Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Rheintalstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Rheintalstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Rheintalstraße ist eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Straße, die sich je nach Streckenabschnitt unterschiedlich gestaltet. Im Bereich des Bewertungsobjekts handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Asphaltierte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang in Form von Parkbuchten zur Verfügung, z.T. sind Straßenbäume vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Wohngebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

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. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt 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 Leimbach uh. Landgraben. 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

Gemäß Lärmkartierung 2022 liegen für das betreffende Grundstück Flst. 5904 geringe bis mäßige Belastungen durch Straßenverkehrslärm vor.

Straßenlärm LDEN (24 h)⁵: $\geq 60 - 64 \text{ dB(A)}$
Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)⁶: $\geq 50 - 59 \text{ dB(A)}$

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).⁷

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁸: Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: $- 0,5 \text{ mm/Jahr}$
Varianz: $0,10 \text{ (mm/Jahr)}^2$

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

⁵ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

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

⁷ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁸ 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 baulichen Anlagen (Wohngebäude und Garage) konnten bei der Ortsbesichtigung nur von außen und von der Straße aus besichtigt werden, ein Zugang zu den Räumlichkeiten und zum Garten war nicht möglich. Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der schriftlichen Angaben der Antragstellerin, der vorliegenden Objektunterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Der SV hat beim Baurechtsamt der Stadt Schwetzingen Einsicht in die Bauakte beantragt. Gemäß Auskunft des Baurechtsamts liegen dort keine Unterlagen über den Ursprungsbau/Neubau des Wohnhauses vor, lediglich für den Erweiterungsbau/Anbau von 1972. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäuderückseite nur in Teilbereichen einsehbar war. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

In dieser Wertermittlung werden schadensfreie Bau- und Unterhaltungszustände unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

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:	Freistehend errichtetes Zweifamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1965
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Laut Antragstellerin sei das Gebäude aus den 1950er Jahren. Eine konkrete Baujahresangabe liegt von Parteien- seite jedoch nicht vor. Gemäß schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Schwetzingen wurde eine Baugenehmigung am 02.09.1965 erteilt. Der Unterzeichner hält ohne Weiteres das Jahr der Baugenehmigung als Baujahr an. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	1972 gartenseitiger Anbau an das Wohnhaus (Baugenehmigung vom 11.02.1972)
Nutzung:	Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen; Fenster straßenseitig mit Klappläden; Anbau gartenseitig mit Verkleidung im DG, Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung zum Anbau bzw. Annahmen des SV)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenwände Altbau:	Mauerwerk
Außenwände Anbau:	Beton (KG), Mauerwerk / Hbl 50/II (EG, DG)
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk / Hbl 50/II
Geschosdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken, im Anbau Hohlkörperdecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Angaben liegen nicht vor.
Eingangsbereich:	Eingangsüberdachung, Klingel- mit Gegensprechanlage

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit einsehbar), Dachfenster; z.T. Klappläden, z.T. Rollläden
Hauseingangstür:	Holzür mit Lichtausschnitt, Holzarge
Wohnungseingangstüren/ Innentüren:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Zentralheizung (Annahme des SV) Einzel-Festbrennstofföfen (Anbau)
Warmwasserbereitung:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁹ keinen Energieausweis vor.

⁹ 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 Nachrüstplichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnungen / Räume**Vorbemerkung**

Die Räumlichkeiten waren bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Der Unterzeichner hat die Beschreibung der räumlichen Aufteilung den vorliegenden Grundrissplänen von 1971 entnommen. Angaben über die Ausstattung der Räumlichkeiten liegen nicht vor. Wertermittlungstheoretisch wird unterstellt, dass sich die Räume im EG und DG in einem einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungs-/Ausbauzustand und in einem schadensfreien Zustand befinden. Unsicherheiten bzgl. der Räumlichkeiten und des Ausbauzustands der Wohnungen werden in Form eines Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Zugang zum Garten
Dachgeschoss:	Drei Zimmer, Küche, Bad
Kellergeschoss:	Angaben liegen nicht vor
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene Grundrissgestaltung, z.T. gefangene Räume
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend, im Dachgeschoss in den Dachschrägen z.T. niedriger

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Der SV hat auftragsgemäß kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Gemäß schriftlicher Auskunft der Antragstellerin beträgt die Wohnfläche in EG und DG jeweils ca. 90 - 100 m². Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Überdachungen (Hauseingang, Anbau, Terrasse etc.) Außentreppe (Anbau)
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:	Angaben liegen nicht vor.
--------------------	---------------------------

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.:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Antragstellerin seien noch die alten Elektro- und Wasserleitungen vorhanden.

Der SV geht davon aus, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

3.3.3 Garage

Art und Ausführung: Pkw-Einzelgarage in Massivbauweise
Fassade verputzt und gestrichen, Flach-/Pultdach

Baujahr: 1972 (Baugenehmigung vom 11.02.1972)

Ausstattung: Blechschwingtor; gartenseitig Fenster und Tür

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u. a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Wege-, Zufahrts- und Stellplatzflächen (Betonpflaster), Einfriedungen (Mauerzaun, Maschendrahtzaun, Holzschutzzaun) etc.

Sonstige Anlagen u. a.: Z.T. 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 Gutachtenerstattung 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:

Nicht erkennbar

3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

**3.4.4 Sonstige mögliche
Wertbeeinflussungen**

Die baulichen Anlagen entsprechen 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 in den in Augenschein genommenen Bereichen in einem der Baujahresklasse entsprechenden zufriedenstellenden Zustand. Gemäß Auskunft der Antragstellerin seien keine Sanierungen vorgenommen worden, insbesondere seien die Leitungssysteme baujahresbezogen. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme fanden im Zeitverlauf Instandhaltungsmaßnahmen statt. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass für das Wohngebäude eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung vorliegt und die energetische Beschaffenheit (insb. hinsichtlich der Leitungssysteme und der Heizungsanlage) nicht den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen genügt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

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

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 (Zweifamilienhaus)

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.

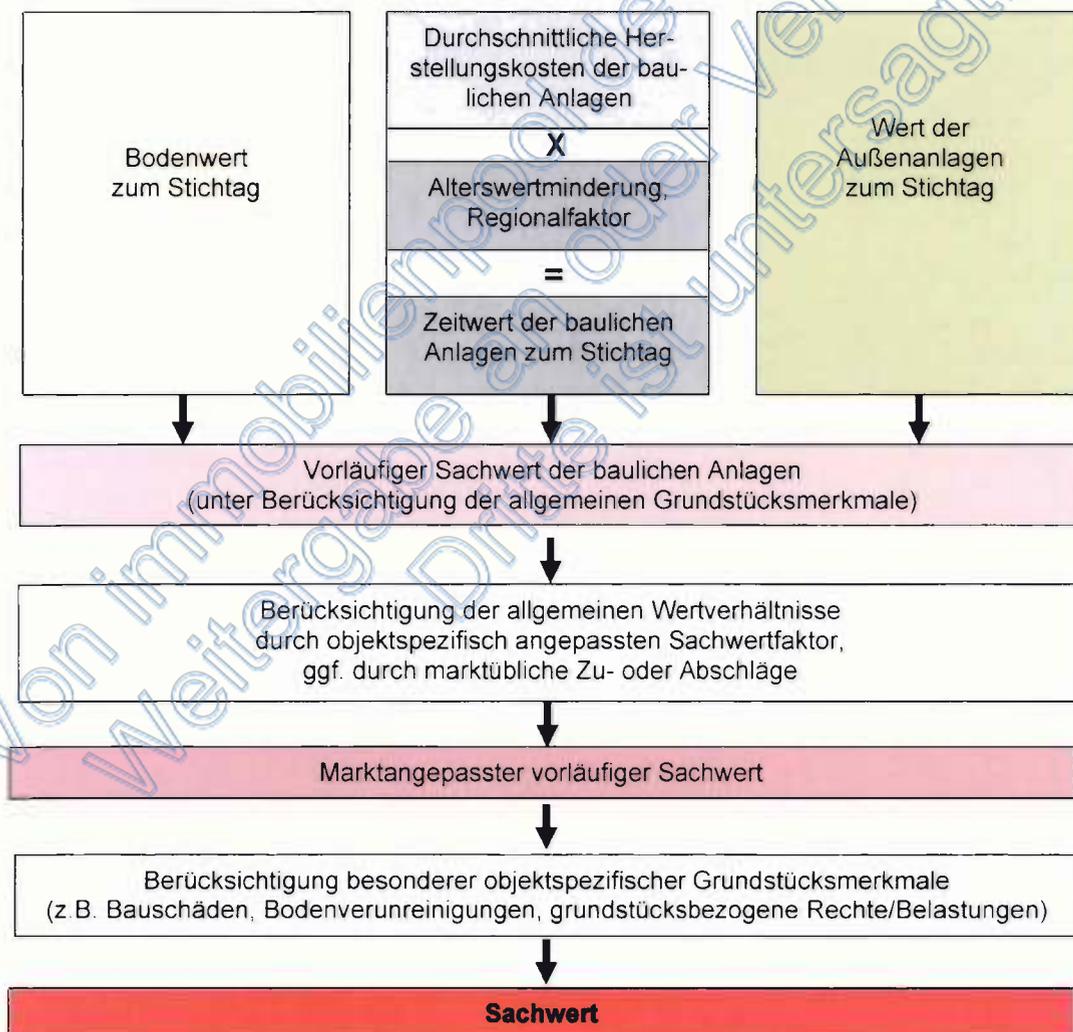


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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 Lagemerkmale 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.¹⁰

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 570,00 €/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	=	570,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	570,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie ent-

¹⁰ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

halten 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.			= 570,00 €/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
Bodenrichtwertnummer	30852007	30852007		
Ortsteil	Hirschacker	Hirschacker		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche		956 m ²	× 1,00	E4
			× 1,00	
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 570,00 €/m² = 200,00 €/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 Grundstücksfläche oder -tiefe. Gleichwohl handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück mit einer Grundstückstiefe von ca. 51 m um ein übertiefes Grundstück. Der örtliche Gutachterausschuss nutzt für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden oder vorgesehen sind im Innenbereich zur Anpassung des Bodenrichtwerts bei übertiefen Grundstücken ein Modell, bei dem eine fiktive Trennung in das eigentliche Baugrundstück und hausnahem Gartenland vorgenommen wird. Dabei werden für das Baugrundstück (in üblicher Größe) der zonale Bodenrichtwert und für hausnahes Gartenland 35 % des Bodenrichtwerts angesetzt. In vorliegender Wertermittlung weist der geltende Bebauungsplan „Zwischen Rheintalstraße und Hirschbrunnenweg“ im vorgesehenen Baufenster eine mögliche Wohnbebauung in zweiter Baureihe aus, so dass der volle Bodenrichtwert anzusetzen ist. Für den östlichen Grundstücksbereich (ca. 90 m² gemäß grob überschlägigen Abgreifens der Maße aus dem Geoportal bzw. Bebauungsplan) ist eine Fläche zur Bepflanzung ausgewiesen. Für diese Fläche werden 35 % des Bodenrichtwerts angesetzt.¹¹

¹¹ Vgl. „Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“; Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 570,00 €/m ²	
Fläche	× 866,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 493.620,00 €	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 200,00 €/m ²	
Fläche	× 90,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 18.000,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 511.620,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Rheintalstraße 12 in Schwetzingen mit 511.620,00 € ermittelt.

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

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.

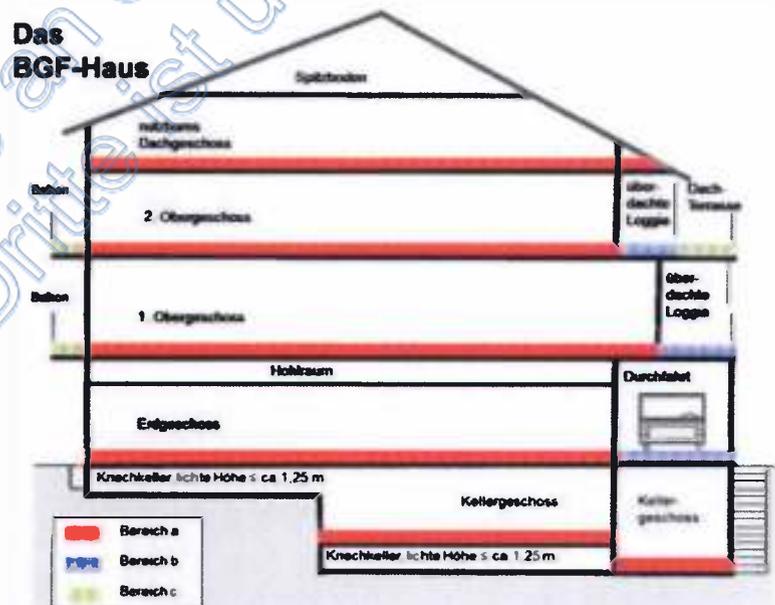


Abb. 4: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Grundrisse aus der Bauakte) mit rd. 309 m² ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI			
KG	8,870	8,230	0,00	1,0	73,00	0,00	73,00	a	
	6,130	4,900	0,00	1,0	30,04	0,00	30,04	a	
EG	8,870	8,230	0,00	1,0	73,00	0,00	73,00	a	
	6,130	4,900	0,00	1,0	30,04	0,00	30,04	a	
DG	8,870	8,230	0,00	1,0	73,00	0,00	73,00	a	
	6,130	4,900	0,00	1,0	30,04	0,00	30,04	a	
gesamt a,b							309,11		
gesamt a, b rd.							309,00		

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 2025¹²).

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.

Wohnhaus

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Abb. 5: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹³

¹² Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.04.2025

¹³ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	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:	655,00 EUR/m ²	725,00 EUR/m ²	835,00 EUR/m ²	1005,00 EUR/m ²	1260,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	166,75	EUR/m ²
Dach	15,00%	108,75	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	85,80	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	91,85	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	85,80	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	39,00	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,20	EUR/m ²
Heizung	9,00%	65,25	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	46,80	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	760,20	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		798,21	EUR/m ²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) bei einfachem bis durchschnittlichen Standard und unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von rd. 798,21 €/m² = rd. 798,00 €/m².

Garage

Für die Garage wird ein pauschaler Wertansatz (Zeitwert) von 6.000,00 € 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 1,2 zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

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

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung 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 Abschläge.

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)
Überdachungen		2.000,00 €
Außentreppe		1.000,00 €
Summe rd.		3.000,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

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

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände, Zubehör	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 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 vergebenden 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. 6: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁴

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 „1965“ demnach rd. 60 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-

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

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).

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 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	Abweichungen - Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor
Lagequalität		↑
Grundstücksgröße	überdurchschnittlich	↓
Restnutzungsdauer	kurz	↓
Wohnfläche	vergleichbar	↔
Objektzustand Ausstattung	Modernisierungsbedarf, einfache/nicht zeitgemäße Ausstattung	↓
Außenanlagen, Nebengebäude etc.	vergleichbar	↔
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 hingegenommen 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.

Gemäß äußerem Augenschein sind Bauschäden etc. nicht erkennbar. Der Unterzeichner geht auf Grundlage der Auskünfte der Antragsstellerin davon aus, dass im Wohngebäude in Teilbereichen Modernisierungsbedarf besteht bzw. die Ausstattung nicht zeitgemäßen Ansprüchen genügt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten ggf. anzupassen.

4.3.4.2 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur in Teilbereichen von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 25.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Sachwert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis		pauschaler Zeitwert		
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	309,00			
Baupreisindex (BPI)	187,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	798,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,20			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.792,63			
Herstellungswert				
• Normgebäude	553.921,80 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	553.921,80 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55			
• prozentual	68,8%			
• Betrag	381.098,20 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	172.823,60 €			
• Besondere Bauteile	3.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	175.823,60 €	6.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt 181.823,60 €

Zeitwert der Außenanlagen + 7.000,00 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen = 188.823,60 €

Bodenwert + 511.620,00 €

vorläufiger Sachwert = 700.443,60 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor × 0,85

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 595.377,06 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 595.000,00 €

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale
Bauschäden, Instandhaltungstau etc. - 0,00 €

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung - 25.000,00 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks = 570.377,06 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd. = 570.000,00 €

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 Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks, Rheintalstraße 12 in 68723 Schwetzingen wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.05.2025 mit rd. 570.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Schwetzingen Blatt 4.204
Flurstück 5904

Gebäude- und Freifläche, Größe 956 m²

Rheintalstraße 12 in 68723 Schwetzingen

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

570.000,00 €

in Worten: **fünfhundertsiebzigttausend 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.



05.06.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

Von immobilienpool.de per Internet veröffentlicht
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitte
- 5.5 Bebauungsplan (Auszüge)
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

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

5.3 Grundrisse

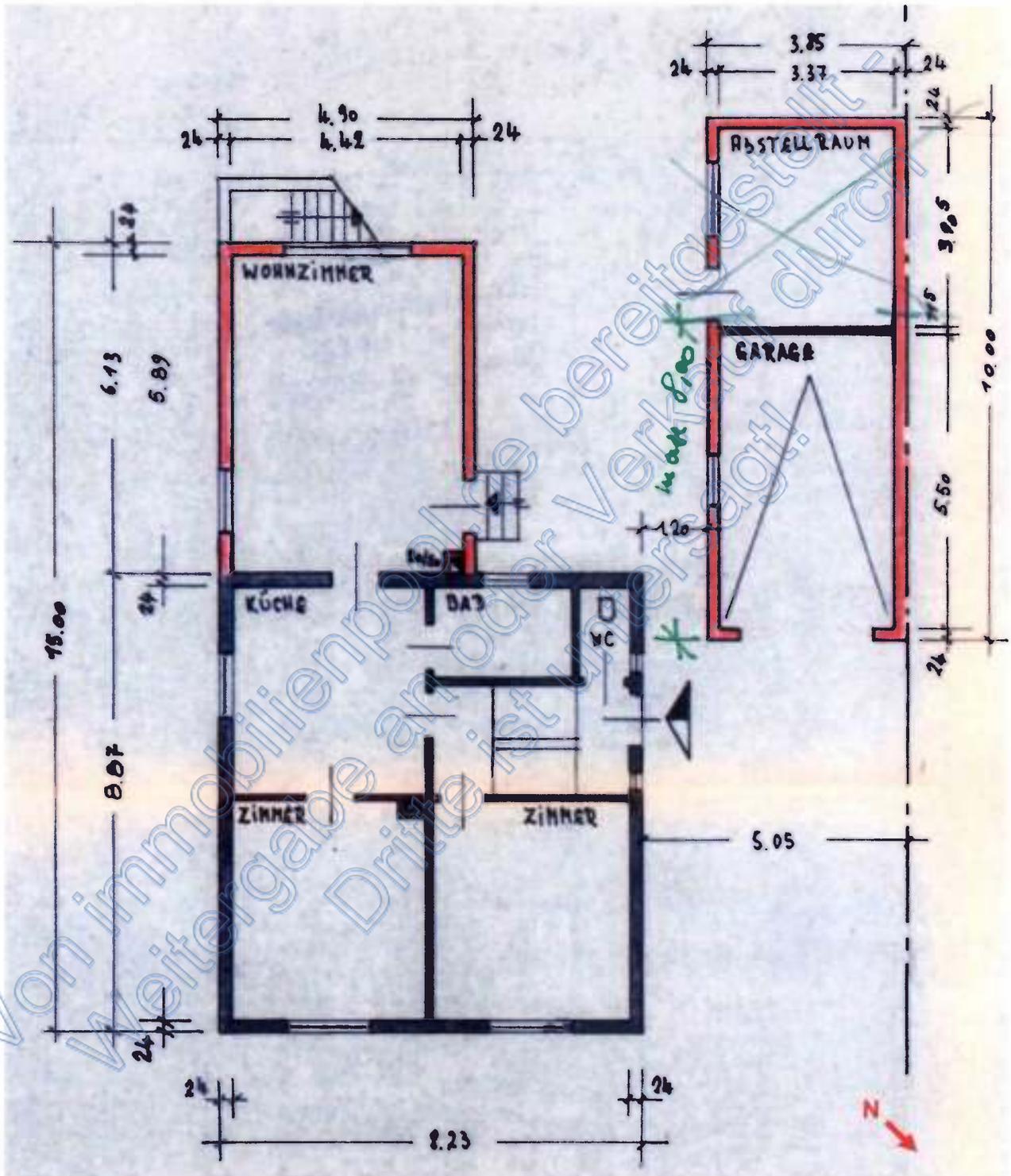


Abb. 8: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Baugesuch von 1971 zum Anbau an das Wohnhaus und Neubau einer Garage, Bauakte Stadt Schwetzingen; Nordpfeil d.d. SV

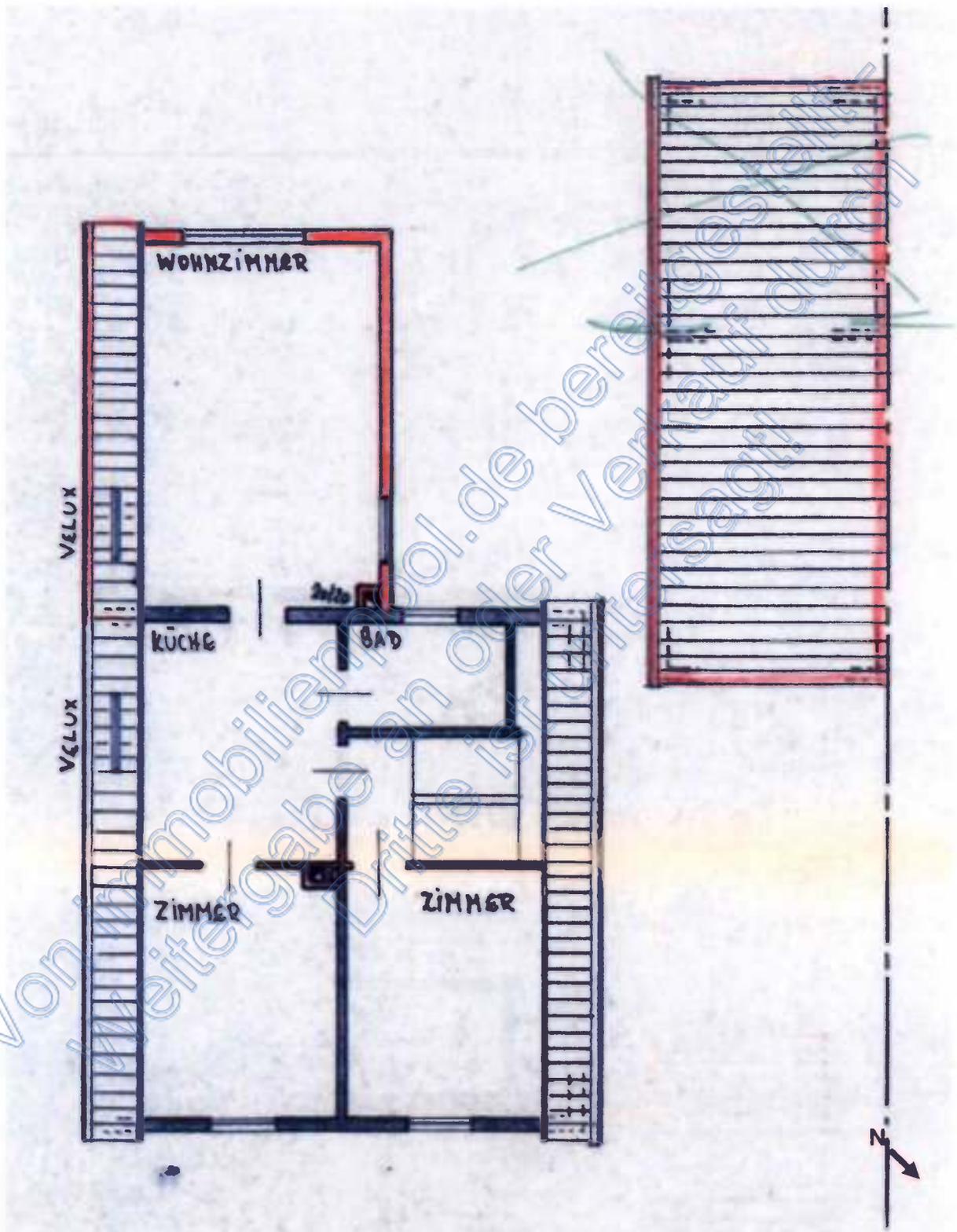


Abb. 9: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Baugesuch von 1971 zum Anbau an das Wohnhaus und Neubau einer Garage, Bauakte Stadt Schwetzingen; Nordpfeil d.d. SV

5.4 Gebäudeschnitte

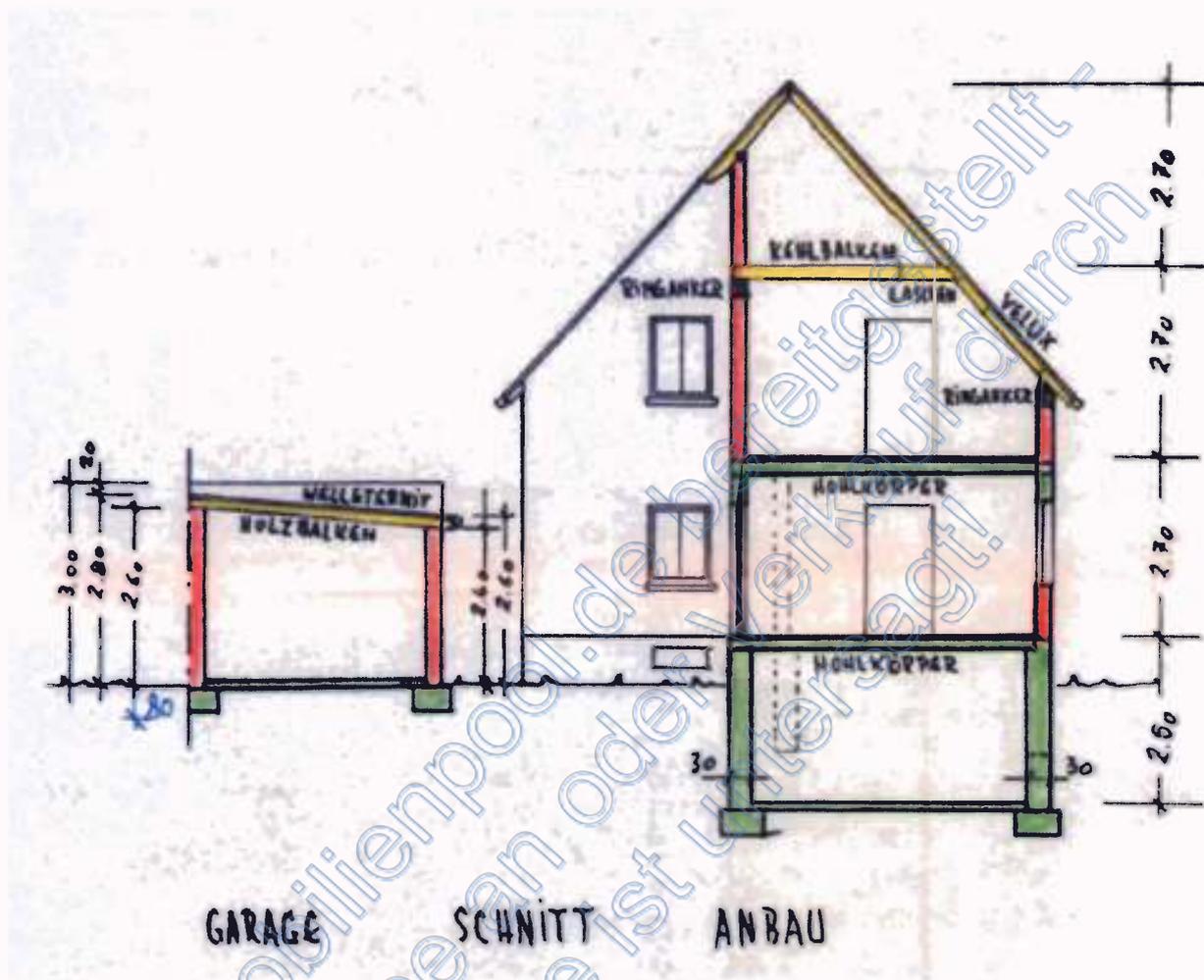
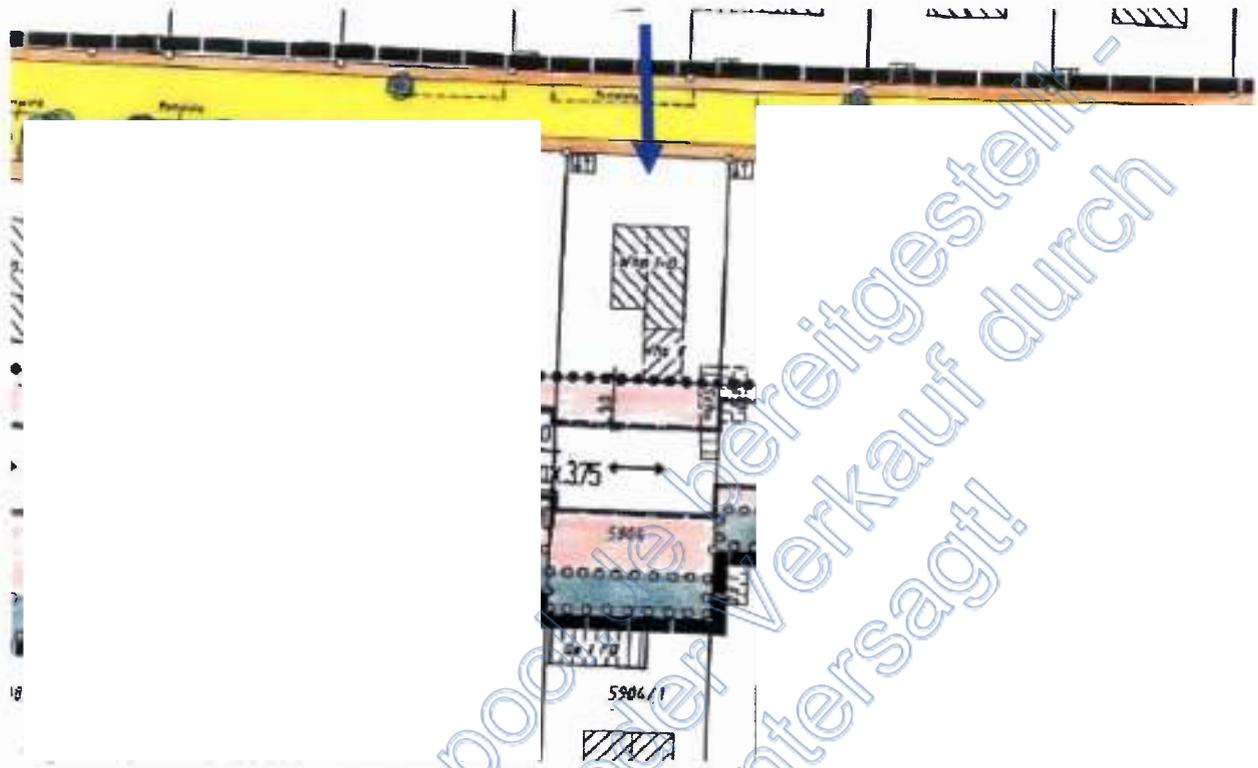


Abb. 10: Gebäudeschnitte (ohne Maßstab); Quelle: Baugesuch von 1971 zum Anbau an das Wohnhaus und Neubau einer Garage, Bauakte Stadt Schwetzingen

5.5 Bebauungsplan (Auszüge)



WA 1
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bauweise und Gestaltung der Baukörper beurteilen sich nach § 34 BauGB

WA 2
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Im WA 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausgeschlossen.



überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
nichtüberbaubare Grundstücksfläche

4. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig

1 Wo



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GR 100 qm

Max. überbaubare Grundfläche

TH 3,75 m

Max. zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser

DN 35°

Dachneigung, zwingend

SDWD

nur Sattel- oder Walmdach zulässig



Fristrichtung verbindlich

Abb. 11: Auszüge aus dem Bebauungsplan Nr. 58 „Zwischen Rheintalstraße und Hirschbrunnenweg“; Quelle: Stadt Schwetzingen; Markierung (Pfeil) 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 Nordosten, Straßenansicht (Rheintalstraße)



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten, Straßenansicht (Rheintalstraße)

Foto 3 des SV: Ansicht von Südwesten, vom Hirschbrunnenweg; Gebäuderückseite



Foto 4 des SV: Ansicht von Nordwesten, Gebäudeeingangsseite und Garagenzufahrt



Foto 5 des SV: Durchgang zum Garten

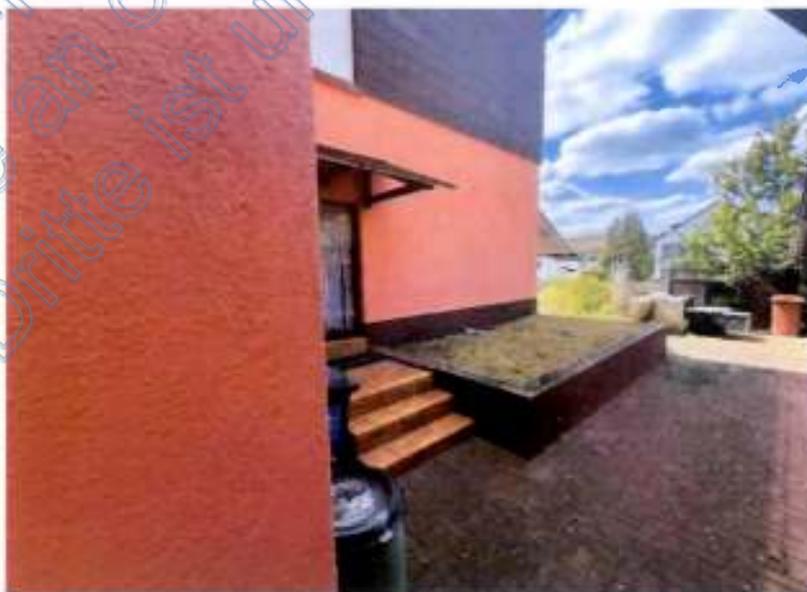


Foto 6 des SV: Anbau, Garten