

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!**

Auftraggeber:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
Vollstreckungsgericht
Kaiser-Joseph-Str. 257a
79098 Freiburg im Breisgau

Gerichtsaktenzeichen: 791 K 4/25
Erstellungsdatum: 15.04.2026
Gutachten Nr.: 26MM0203

Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Maximilian May, M.Eng. | B.Sc.

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von
Immobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024 DAkkS akkreditiert
ZIS ized HSA (S) Zertifikats-Nr.: A0843-1

Klauprechtstr. 42

76137 Karlsruhe

Telefon: 0721/ 6190 6077

E-Mail: info@may-sv.de

Web: www.may-sv.de

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das bebaute
Grundstück Bahnhofstr. 2a in 79395 Neuenburg am Rhein, Flurstück Nr. 4379/1, Grundbuch Nr. 2192.



Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück wurde zum
Wertermittlungstichtag **03.02.2026** ermittelt zu **273.000 €**.

Das Gutachten umfasst insgesamt 68 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 1-facher Ausfertigung digital eingereicht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen.....	5
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags.....	7
2.3 Aktuelle Grundbuchangaben	7
2.4 Ortsbesichtigung	8
2.5 Wertermittlungsgrundlagen.....	8
3 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes	10
3.1.1 Makrolage.....	10
3.1.2 Mikrolage	12
3.1.3 Infrastruktur	14
3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes	15
3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt	15
3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten.....	15
3.3 Grundstücksbeschreibung	15
3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	17
3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation.....	17
3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	18
3.5 Flächen.....	19
3.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)	19
3.5.2 Wohn-/Nutzflächen.....	19
4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	21
4.1 Vorbemerkungen.....	21
4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts	21
4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes.....	21
4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung	22
4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes	23
5 Ermittlung des Verkehrswertes	25
5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
5.2.1 Bodenwertermittlung	25
5.2.2 Vergleichswertverfahren.....	26
5.2.3 Ertragswertverfahren	26
5.2.4 Sachwertverfahren.....	26

5.2.5	Schlussfolgerung - Verfahrenswahl	26
5.3	Bodenwertermittlung	26
5.3.1	Erläuterung der Bewertungsansätze	26
5.4	Sachwertermittlung gem. ImmoWertV 2021	29
5.4.1	Erläuterung des Sachwertverfahren	29
5.4.2	Erläuterung der Bewertungsansätze	30
5.4.3	Sachwertberechnung	39
5.4.4	Ergebnis der Sachwertberechnung	39
5.4.5	Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung	40
Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung:		41
Literaturverzeichnis:		42
Anlagenverzeichnis:		43

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart		Grundstück bebaut mit einer Doppelhaushälfte und Garage			
PLZ/Ort		79395 Neuenburg am Rhein			
Straße/Hausnummer		Bahnhofstr. 2a			
Gemeinde		Neuenburg			
Gemarkung		Neuenburg			
Grundbuchblatt Nr.		2192			
Flurstück Nr.		4379/1			
Grundstücksgröße in m²		215			
Teilflächen		Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs- zustand	Zustand und Entwicklung
1.	Gebäude- und Freifläche	516,00	215	Erschließungsbeitrags- frei (ebf)	Baureifes Land
Baujahr		1968			
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		80			
Rechnerische Restnutzungsdauer (Jahre)		23			
Modifizierte Restnutzungsdauer (Jahre)		25			
Wertermittlungsstichtag		03.02.2026			
Qualitätsstichtag		03.02.2026			
zulässige bauliche Nutzbarkeit		Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	
MI	Mischgebiet	§ 30 BauGB	[1] Wohngebäude EFH		
			[2] Garage		
Hauptnutzung		Wohnfläche[m²]		Momentane Nutzung	
1.	Wohnen	ca. 112		Leerstand	
2.	Garage				
Wohnfläche gesamt ca.		112			
Verfahrenswert der Bodenwertberechnung				111.000 €	
Verfahrenswert der Sachwertberechnung				273.375 €	
Verkehrswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag				273.000 €	

2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Die Flächen und Massen wurden aus den durch den Auftraggeber vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den in 2.2 genannten Zweck gestattet.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) erstellt.

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

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest bzw. werden Einzelwerte durch den Sachverständigen ermittelt.

2.1 Auftrag / Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Freiburg im Breisgau Vollstreckungsgericht Kaiser-Joseph-Str. 257a 79098 Freiburg im Breisgau
<u>Auftrag vom:</u>	22.10.2025
<u>Ort:</u>	79395 Neuenburg am Rhein
<u>Straße:</u>	Bahnhofstr. 2a
<u>Flst. Nr.:</u>	4379/1
<u>Landkreis</u>	Breisgau-Hochschwarzwald
<u>Gutachtennummer:</u>	26MM0203
<u>Wertermittlungstichtag:</u>	03.02.2026 ¹
<u>Qualitätsstichtag:</u>	03.02.2026 ²
<u>Verfasser des Gutachtens:</u>	Maximilian May
<u>Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:</u>	Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.
<u>Sprachgebrauch in diesem Gutachten:</u>	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.
<u>Interessenkonflikt:</u>	Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

¹ Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks-zustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungstichtag.

2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau vom 06.11.2025 Aktenzeichen 791 K 4/25.

2.3 Aktuelle Grundbuchangaben

Datum des Grundbuchauszugs: 19.02.2025

Übergeben durch: Amtsgericht Freiburg

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Neuenburg

Grundbuchblatt Nr.: 2192

Amtsgerichtsbezirk: Amtsgericht Emmendingen

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Neuenburg	4379/1	Gebäude- und Freifläche Bahnhofstr. 2a	215

Eintragung in Abteilung I:

Lfd. Nr.	Eigentümer	Lfd. Nr. BV
2	1 Die Antragsgegnerin 2 Der Antragsgegner 3 Der Antragsteller 4 Der Antragsgegner - lfd. Nr. 2.1 bis 2.4 in Erbengemeinschaft -	1

Eintragung in Abteilung II:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau vom 13.02.2025 (791 K 4/25).Eingetragen am 19.02.2025.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragung hat keinen Werteinfluss.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Diesen liegt keine Wertbeeinflussung des Verkehrswertes zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

2.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 03.02.2026

Uhrzeit: 10:00 Uhr

Teilnehmer: An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

- Die Antragsgegner

Anmerkung: Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück ein Doppelhaus mit Garage bzw. Nebengebäude befindet. Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin vollständig in Augenschein genommen werden. Der Sachverständige konnte sich vor Ort ein Lagebild der Liegenschaft sowie deren Umfeld machen. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch dokumentiert. Ein Auszug dieser Fotodokumentation ist diesem Gutachten als Anlage 4 beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

2.5 Wertermittlungsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen, Anlagen und das Literaturverzeichnis sind dem Schriftteil des Gutachtens beigefügt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

Durch den Auftraggeber
übergebene Unterlagen:

Datum

- | | |
|-------------------|------------|
| • Beschluss | 14.11.2025 |
| • Anschreiben | 14.11.2025 |
| • Grundbuchauszug | 14.11.2025 |

Durch die Antragsgegner
übergebene Unterlagen:

- Es wurden diverse Unterlagen übergeben, welche durch den Sachverständigen zur Informationsgewinnung bzw. Plausibilisierung genutzt wurden.

Beschaffung durch den
Sachverständigen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald, Vermessungsbehörde. 15.12.2025
- Informationen zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, Stadt Neuenburg. 15.12.2025
- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg. 15.12.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Neuenburg. 23.03.2026
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Kommunalabgaben der Stadt Neuenburg. 23.03.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Stadt Neuenburg. 23.03.2026
- Auskunft zum Denkmalschutz, Stadt Neuenburg. 23.03.2026
- Flächenberechnung/Flächenaufstellung, erstellt anhand der Bauakte durch den Sachverständigen. 24.03.2026
- Auszug aus der Hochwasserrisikokarte 15.12.2025
- Auskunft aus der Lärmkarte 15.12.2025
- Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>" 24.03.2026
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten 24.03.2026
- Auskünfte Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau 30.01.2026
- Grundbuchauszug des Nachbargebäudes Hauptstr. 2 in Neuenburg. 24.03.2026

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes

Merkmale der

Verkehrswertberechnung:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Bebauung usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3.1.1 Makrolage

Die Stadt Neuenburg am Rhein liegt mit seinen ca. 12.700 Einwohnern im Südwesten Deutschlands im Bundesland Baden-Württemberg, direkt an der Grenze zu Frankreich. Die Stadt befindet sich in der Oberrheinebene zwischen dem Rhein im Westen und dem Schwarzwald im Osten und gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Makrogeografisch profitiert Neuenburg von seiner Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz, wodurch wichtige Wirtschaftsräume und Oberzentren wie Freiburg im Breisgau, Basel und Mulhouse schnell erreichbar sind. Die Region ist durch eine gute Verkehrsanbindung geprägt, insbesondere durch die Nähe zur Autobahn A5 sowie internationalen Verkehrsachsen entlang des Rheins.

Die Makrolage zeichnet sich zudem durch ein mildes, vergleichsweise warmes Klima innerhalb Deutschlands aus, was sowohl die Lebensqualität als auch die landwirtschaftliche Nutzung begünstigt. Insgesamt bietet Neuenburg am Rhein eine strategisch günstige Lage im grenzüberschreitenden Wirtschaftsraum mit hoher Mobilität und Vernetzung. (Quelle: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.neuenburg.de, www.leo-bw.de)

Makrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Wirtschaft:

Die Wirtschaft von Neuenburg am Rhein ist durch eine ausgewogene Mischung aus Industrie, Gewerbe und Dienstleistungssektor geprägt. Aufgrund der Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz profitiert die Stadt stark von grenzüberschreitenden Wirtschaftsbeziehungen, insbesondere mit Frankreich und der Schweiz.

Ein bedeutender Bestandteil der lokalen Wirtschaft ist das Industrie- und Gewerbegebiet, in dem sich vor allem mittelständische Unternehmen angesiedelt haben, unter anderem aus den Bereichen Produktion, Logistik und Bau. Die verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A5 sowie die Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren wie Freiburg im Breisgau und Basel fördern zusätzlich die wirtschaftliche Dynamik.

Ergänzt wird die Wirtschaftsstruktur durch den Einzelhandel, lokale Dienstleistungen und das Handwerk, die vor allem die regionale Versorgung sicherstellen. Insgesamt zeichnet sich Neuenburg am Rhein durch eine stabile, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur mit internationaler Anbindung aus. (Quellen: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.neuenburg.de, www.ihk.de)

Konjunktur:

Die Konjunktur wird vor allem durch einen leistungsfähigen Mittelstand getragen, der in verschiedenen Zukunftsbranchen wie Industrie, Umwelttechnik oder Medizintechnik tätig ist. In den letzten Jahren zeigen sich Tendenzen von Wachstum, Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen, was auf eine grundsätzlich robuste wirtschaftliche Dynamik hinweist. Gleichzeitig ist die lokale Konjunktur, wie bei kleineren Städten üblich, stark abhängig von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Europa. Schwankungen in der Industrie, globale Krisen oder Veränderungen im Exportumfeld wirken sich daher indirekt auch auf Neuenburg am Rhein aus. Insgesamt lässt sich die Konjunktur als solide mit positiven Entwicklungsperspektiven, aber auch mit einer gewissen Abhängigkeit von externen Faktoren charakterisieren. (Quellen: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.neuenburg.de, www.ihk.de)

Demografischer Wandel:

Der demografische Wandel in Neuenburg am Rhein zeigt eine Kombination aus moderatem Bevölkerungswachstum, steigender Lebenserwartung und einer allmählichen Alterung der Gesellschaft. Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren leicht gewachsen, was unter anderem auf Zuzug aus umliegenden Regionen sowie aus dem benachbarten Frankreich und der Schweiz zurückzuführen ist.

Gleichzeitig verändert sich die Altersstruktur, der Anteil älterer Menschen nimmt zu, während jüngere Altersgruppen weniger stark wachsen. Dies führt langfristig zu Herausforderungen, etwa in den Bereichen Pflege, medizinische Versorgung und altersgerechtes Wohnen. (Quellen: www.wegweiser-kommune.de, www.neuenburg.de, www.destatis.de)

Demografietyt:

Demografietyt 9

Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden (Quelle:
www.wegweiser-kommune.de)**3.1.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bahnhofstraße 2a in Neuenburg am Rhein und ist als zentral und gut angebunden zu bewerten. Die Straße liegt in unmittelbarer Nähe zum innerstädtischen Bereich mit kurzen Distanzen zu wichtigen Einrichtungen wie dem Rathaus, dem Marktplatz sowie diversen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem Restaurants, kleinere Geschäfte und Hotels, was auf eine lebendige Mischstruktur aus Wohnen und Gewerbe hinweist. Die umgebende Bebauung ist geprägt von einer gewachsenen innerstädtischen Struktur mit angrenzenden Nebenstraßen und kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsangeboten. Gleichzeitig bestehen Verbindungen zu übergeordneten Verkehrsachsen, wodurch sowohl die Erreichbarkeit innerhalb der Stadt als auch in die Region gewährleistet ist.

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Bauweise:

Überwiegend offene Bauweise

Wohnlage:

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

Immissionen, Bebauungsstruktur, die Nähe zu Grünflächen, Infrastruktur sowie das allgemeine Erscheinungsbild. Aus sachverständiger Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „gute Wohnlage“ klassifiziert.

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, u.a. Ein-, Zwei-, und vereinzelt Mehrfamilienhäuser.

3.1.3 Infrastruktur

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung von Neuenburg am Rhein ist insgesamt als sehr gut zu bewerten und stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar. Die Stadt liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A5, die eine schnelle Nord-Süd-Verbindung in Richtung Freiburg im Breisgau und Basel ermöglicht. Zudem besteht über den nahegelegenen Grenzübergang eine direkte Anbindung an das französische Verkehrsnetz in Richtung Mulhouse.

Auch im Schienenverkehr ist Neuenburg gut eingebunden: Der Bahnhof der Stadt liegt an der Rheintalbahn, einer wichtigen europäischen Nord-Süd-Achse, wodurch regelmäßige Regionalverbindungen sowie Anschlüsse an den Fernverkehr bestehen. Dies macht die Stadt insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Individualverkehr:

Innerhalb der Stadt sorgen gut ausgebaut Haupt- und Nebenstraßen für eine zügige Erreichbarkeit der Wohn- und Gewerbegebiete. Der Individualverkehr wird durch ausreichende Parkmöglichkeiten im Stadtgebiet unterstützt, insbesondere im zentralen Bereich und in der Nähe von Gewerbestandorten.

ÖPNV:

Der öffentliche Nahverkehr in Neuenburg am Rhein ist gut ausgebaut und stellt eine wichtige Ergänzung zum Individualverkehr dar. Zentrales Element ist der Bahnhof der Stadt, der an der Rheintalbahn liegt und regelmäßige Regionalverbindungen in Richtung Freiburg im Breisgau und Basel bietet. Dadurch ist eine zuverlässige Anbindung an überregionale Verkehrsnetze gewährleistet.

Ergänzend dazu besteht ein regionales Busnetz, das die Stadt mit umliegenden Gemeinden sowie wichtigen Einrichtungen innerhalb des Stadtgebiets verbindet. Die Buslinien dienen insbesondere der Feinerschließung und stellen Anschlüsse an den Schienenverkehr sicher.

Insgesamt zeichnet sich der öffentliche Nahverkehr in Neuenburg am Rhein durch eine funktionale, auf Pendler und Alltagsmobilität ausgerichtete Struktur mit guten Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftszentren aus.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:

Asphaltierte Straße mit Gehwegen und Nachtbeleuchtung.

Störende Betriebe in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Lärmimmissionen festgestellt werden.

Anmerkung:

Bezüglich der Mikrolage und der Infrastruktur wird erweiternd auch auf das Internet verwiesen: www.neuenburg.de

3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes

3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt

Die Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt in Neuenburg ist im Jahr 2025 insgesamt als angespannt bis ausgewogen mit leichter Nachfrageüberhang-Tendenz zu charakterisieren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt auf einem stabilen Niveau, getragen durch die attraktive Lage im Dreiländereck sowie die gute Anbindung an wirtschaftsstarke Zentren. Insbesondere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gefragt, was sich in stabilen bis zu leicht steigenden Preisen widerspiegelt.

Auf der Angebotsseite ist der Markt durch ein stark begrenztes Neubauvolumen und eine eingeschränkte Flächenverfügbarkeit geprägt. Steigende Baukosten und die Zinsentwicklungen wirken dämpfend auf neue Bauprojekte, wodurch das Angebot nicht im gleichen Maße wächst wie die Nachfrage. Gleichzeitig sorgt ein gewisser Bestandsumsatz für eine grundsätzliche Marktliquidität, jedoch ohne ein Überangebot.

3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück bebaut mit einer Doppelhaushälfte welche als Wohnimmobilie errichtet wurde und zu Wohnzwecken geeignet ist. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist nicht erkennbar.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück mit der Flst. Nr. 4379/1 handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück. Die Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage 1 beigefügten Katasterplan ersichtlich.

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe: ca. 19,5 m
Grundstücksbreite straßenseitig: ca. 8,5 m
Grundstücksgröße: 215 m² (lt. Grundbuch)

Grundstücksausnutzung:

Wertrelevante

Geschossflächenzahl: (GFZ): 0,63 (Vgl. Anlage 5)
Grundflächenzahl (GRZ): 0,62 (Vgl. Anlage 5)

Topographie des Grundstücks:

Das Grundstück ist von der Straße aus annähernd ebenerdig.

Ausrichtung des Grundstücks:

Das Grundstück ist von der Straße kommend nach Nordwesten ausgerichtet.

Aufteilung des Grundstücks:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte sowie im hinteren Bereich des Grundstücks eine Garage. Die Zufahrt zum Grundstück sowie der Zugang zum Gebäude befinden sich auf der Nordostseite des Grundstücks.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete Grundstücke, welches mit Doppel-, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Garagen bebaut sind. Die weitere Nachbarbebauung besteht größtenteils aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch die Bahnhofstraße, die Nachbargebäude sowie diversen Mauern und Zäunen eingefriedet.

Schädliche Bodenveränderungen /
Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Alttablagerungen durchgeführt. Gemäß Auskunft der Stadt Karlsruhe sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

Unterirdische Leitungen:

Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grund- und Oberflächenwasser:

Laut Hochwasserrisikoabfrage befindet sich das Flurstück nicht in einem Risikogebiet.

(Quelle: <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

<u>Immissionen:</u>	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Immissionen festgestellt werden. Gemäß Lärmkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind keine erhöhten Immissionen feststellbar. (Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)
<u>Hausanschlüsse:</u>	Elektro, Gas, Wasser und Abwasseranschlüsse liegen vor. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
<u>Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand:</u>	Laut Auskunft der Stadt Neuenburg wurden für das Flurstück alle Wasserversorgungs-, Abwasserbeiträge und Erschließungskosten abgegolten.
<u>Außenanlagen:</u>	Die Außenanlagen erscheinen mäßig gepflegt und unterhalten. Vgl. hierzu die Fotodokumentation in Anlage 4.
<u>Parkmöglichkeiten:</u>	Sind auf und um das Grundstück gegeben.
<u>Gesamteindruck:</u>	Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen mäßig gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren unterhalten.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Auskünfte der Stadt Neuenburg zu den rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wurden wie folgt erteilt:

Flächennutzungsplan: Ein Flächennutzungsplan liegt vor: Die Fläche ist als Mischgebiet ausgewiesen. Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein, Aufstellungsbeschluss 08.11.1993. Vgl. Anlage 7

Bebauungsplan: "Für das Gebiet in welchem das Bewertungsobjekt liegt, gilt der Bebauungsplan "Ortsmitte II", welcher am 15.08.2023 bekanntgegeben wurde. Vgl. Anlage 9

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	• MI Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung:	• maximale Grundflächenzahl 0,6
	• maximale Traufhöhe 9,5 m
	• Zahl der Vollgeschosse II - III
	• besondere Bauweise b 2
	• Dachneigung 30° - 50°

Entwicklungszustand:

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland, sonstige Flächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Das Bewertungsgrundstück ist eingestuft als, baureifes Land gem. § 3 ImmoWertV, ortsüblich voll erschlossen, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

Baulasten:

Es liegen, laut Aussage der Stadt Neuenburg, keine Baulasten vor.

Ortssatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt, laut Aussage der Stadt Neuenburg, nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.

Natur-, Landschaftsschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten bzgl. Landschafts- oder Naturschutz zu beachten.

Gewässerschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten bzgl. Gewässerschutz zu beachten.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Bodenordnungs, Umlegungs- oder
Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit in kein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Städtebauliches Sanierungs- bzw.
Entwicklungsgebiet:

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Altlastenverzeichnis,
Verdachtsflächenverzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt liegen keine Eintragungen bzgl. Altlasten und Verdachtsflächen vor.

3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich unbewohnt. Mietverträge oder sonstige Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Nicht eingetragene Lasten und
Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Informationen vor.

Zubehör:

Zubehör konnte bei der Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden.

3.5 Flächen

Für die Gebäude liegen diverse bemaßte Grundrisse sowie Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte vor. Des Weiteren wurden dem Sachverständigen bemaßte Pläne durch die Beteiligten übergeben. Die Maße wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft und anhand der vorliegenden Pläne eine Wohn- und Nutzflächenberechnung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erstellt. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht bzw. nur teilweise durchgeführt. Vgl. Anlage 5

3.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Für das Bewertungsobjekt liegen Pläne aus der Bauakte vor. Die Maße wurden auf Grundlage der Pläne durch den Sachverständigen überschlägig ermittelt und anhand der Messfunktion des Geoportals Baden-Württemberg plausibilisiert. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen. Das Bewertungsobjekt ist teilunterkellert. Somit unterteilt sich die Berechnung der Bruttogrundfläche auf einen unterkellerten und einen nicht unterkellerten Teil. Alle Maße gelten unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Vgl. Anlage 5

BGF Einfamilienhaus	m ²	Bereich
Keller	25,68	a
EG unterkellert	25,68	a + b
EG nicht unterkellert	41,68	a
OG unterkellert	25,68	a + b
OG nicht unterkellert	42,19	a
DG unterkellert	25,68	a
DG nicht unterkellert	30,57	a
BGF Gesamt unterkellert ca.	103	
BGF Gesamt nicht unterkellert ca.	114	
BGF Gesamt ca.	217	

BGF Garage	m ²	Bereich
Garage	31,50	a
BGF Gesamt ca.	32	

3.5.2 Wohn-/Nutzflächen

Keller	m ²
Keller	22,70
Gesamt ca.	22,70

EG	m ²
Flur	8,79
Wohnen	22,47
Küche	14,17
Bad/WC	5,58
Abstellkammer unter der Treppe	0,32
Terrasse (Ansatz 25 %)	2,23
Gesamt ca.	54

OG	m²
Flur	7,75
Kind	22,47
Eltern	12,63
Loggia (Ansatz 50 %)	2,08
Kind	11,30
WC	2,11
Gesamt ca.	58

DG	m²
Grundfläche Bühne ca.	45
Gesamt ca.	45

Garage	m²
Nutzfläche ca.	26
Gesamt ca.	26

Wohnfläche	m²
EG	54
OG	58
Gesamt ca.	112

Nutzfläche	m²
Keller	22,70
Bühne	45,00
Garage	26,00
Gesamt ca.	68

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation im Anhang). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten auftragsgemäß unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich, erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien auftragsgemäß nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts

4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjekts

Baugenehmigung: 1967

Bereinigtes Baujahr: 1968

Bau der Garage: 1969

Sonstige Modernisierungen: Gem. Aussage der Beteiligten der Ortsbesichtigung wurden ca. 1918 Teile der Gasheizung sowie ca. 2022 das Bad saniert. Belege hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Anmerkung des Sachverständigen: Das Bewertungsobjekt konnte bei der Ortsbesichtigung vollständig besichtigt werden.

4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung

Grundstücksbebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem teilunterkellerten Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen sowie Garage bebaut. Die Garage ist aufgrund der fehlenden Zufahrt im momentanen Zustand nicht mehr als Garage nutzbar und als Nebengebäude mit Nutzfläche einzuordnen. Aufgrund der Baugenehmigung wird im folgende weiterhin der Begriff "Garage" verwendet. Das Hauptgebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Vgl. Katastrauszug in Anlage 1 sowie die Planunterlagen in Anlage 6.

Hinweis:

Die Beschreibung der Räume erfolgt analog zu den Plänen der Bauakte sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Aufteilung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Beschreibung der vorhandenen Räume und deren Nutzung je Geschoss:

Keller:

Gewölbekeller eines früheren Baujahres welcher teilweise dem Nachbargrundstück (Flurstück 4379) zuzuordnen ist. Der Zugang erfolgt über den hinteren Außenbereich des Flurstücks 4379/1. Im Keller befinden sich die Hausanschlüsse für das Flurstück 4379 sowie 4379/1. Demzufolge kann der Eigentümer des Nachbargrundstücks seinen Keller sowie seine Hausanschlüsse nur über den Kellerzugang auf dem Bewertungsgrundstück erreichen. Eine vertragliche Regelung hierzu besteht momentan nicht.

Im Erdgeschoss befinden sich:

- 1 x Hauszugang
- 1 x Flur mit Zugängen zu den übrigen Räumen
- 1 x Wohnen
- 1 x Küche mit Terrassenzugang
- 1 x Terrasse
- 1 x Bad/WC
- 1 x Treppenaufgang OG
- 1 x Abstellkammer

Im Erdgeschoss befinden sich:

- 1 x Treppenabgang EG
- 1 x Flur mit Zugängen zu den übrigen Räumen
- 1 x Kind (gem. Grundriss ursprünglich zwei Räume)
- 1 x Eltern mit Loggia Zugang
- 1 x Loggia
- 1 x Kind

1 x WC
1 x Zugang DG

Im Dachboden befinden sich: nicht ausgebauter Dachstuhl

Garage: Auf dem Grundstück befindet sich ein als Garage genehmigtes Nebengebäude. Das Gebäude verfügt über Strom- und Wasseranschluss sowie Fenster mit Rollläden. Eine zukünftige Nutzung wird aufgrund des nicht mehr vorhandenen Garagentor sowie einer sehr schmalen Zufahrt erschwert. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt. Vgl. die Planunterlagen in Anlage 6.

Außenanlagen: Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind vorhanden. Ein Funktionstest konnte durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden.

Besondere Bauteile:

- 1 x Treppenstufe Zugang
- 1 x Vordach Zugang
- 2 x Treppenstufen Terrasse
- 1 x Terrasse
- 1 x Markise
- 1 x Treppe zum Keller

Die Aufzählung ist nicht abschließend und erfolgt unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Besondere Einrichtungen: Besondere Einrichtungen waren bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Bei der Ortsbesichtigung wurden an der straßenseitigen Außenfassade Setzrisse festgestellt. Hierzu wird auf die Fotodokumentation in den Anlagen verwiesen. Eine Bewertung hierzu erfolgt in diesem Gutachten nicht. Hierzu sollte ein Fachgutachter hinzugezogen werden. Es wurden ansonsten keine offensichtlichen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale festgestellt.

4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen nicht verbindlich beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion und Installationen. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen sowie der Beschreibung in der Bauakte.

Baugrund: Kiesboden

<u>Fundamente:</u>	Stapfbeton
<u>Außenwände:</u>	Bimsstein 30 cm
<u>Trennwände:</u>	Bimsstein 10cm + 11 cm
<u>Decken:</u>	Betonfertigbalken
<u>Außenfronten / Fassaden:</u>	Verputzt, teilw. Holzverkleidung
<u>Fenster:</u>	Holzfenster aus dem Jahre 1997, teilw. Glasbausteine, Innenfensterbänke aus Kunststein, Außenfensterbänke aus Granit.
<u>Außentüren:</u>	Holztüre mit Glasausschnitten
<u>Dach:</u>	Einfamilienhaus: Zimmermannsmäßige abgebundene Holzkonstruktion, Pfettendach, Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betonpfannen rotbraun. Garage: Flachdach, Betondecke
<u>Dachentwässerung:</u>	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer
<u>Treppen:</u>	Betonfertigtreppe
<u>Oberböden:</u>	PVC, Textil, Fliesen
<u>Wand- und Deckenbehandlungen:</u>	Wandflächen und Deckenuntersichten Wandflächen Putz, Deckenuntersichten verputzt teilw. Holzpaneel, Teilw. Textil, teilw. malermäßig gespachtelt und gestrichen.
<u>Innentüren:</u>	Holz, teilw. Stahlzargen
<u>Beleuchtung:</u>	Im gesamten Gebäude sind Deckenspots verbaut.
<u>Sanitäre Einrichtungen Bad/WC:</u>	EG: Bad mit Handwaschbecken, Dusche und WC. Teilw. raumhoch gefliest und Fensterlüftung. OG: Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster.
<u>Gebäudetechnische Einrichtungen:</u>	Gasheizung, zusätzliche Ofenheizung im EG Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der haustechnischen Einrichtungen nicht verbindlich beurteilt werden.
<u>Energetischer Zustand:</u>	Der energetische Zustand ist als einfach zu beurteilen. Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren (normales, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren)
- und das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Gem. § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, usw., aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert. Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i.S.d. ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

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

Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

5.2.2 Vergleichswertverfahren

Für bestimmte Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke, Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten) existiert oftmals ein hinreichend großer Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem oftmals die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. durch Zeitungs-, Internet- oder Maklerangebote). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwerte) des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

5.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV 2021 ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirekter Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Dies trifft auf die hier zu bewertende Grundstücksart nicht zu, da es sich aufgrund der momentanen Nutzung um kein typisches Renditeobjekt handelt.

5.2.4 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet und von potentiellen Erwerbern vorrangig zu Eigennutzung nachgefragt werden.

Dies trifft auf das hier zu bewertende Grundstück zu, weshalb es als reines Sachwertobjekt anzusehen ist. Im Folgenden wird das Sachwertwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert ausschließlich aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

5.2.5 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aufgrund der Objektart sowie der zur Verfügung stehenden Datengrundlage im Wege des Sachwertverfahrens ermittelt.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Erläuterung der Bewertungsansätze

Verfahrensbeschreibung:

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Somit ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Vergleichspreise:

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Bodenrichtwert:

Für das Bewertungsgrundstück liegen Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschuss vor.

Zustandsmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:

Gemeinde: Neuenburg am Rhein

Gemarkungsname: Neuenburg

Gemarkungsnummer: 085700

Bodenrichtwertnummer: 57000144

Bodenrichtwert: 450 €/m²

Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2025

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)

Fläche m²: 500

Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

<u>Gemeinde:</u>	Neuenburg am Rhein
<u>Gemarkungsname:</u>	Neuenburg
<u>Flurstück:</u>	4379/1
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	03.02.2026
<u>Entwicklungszustand:</u>	Baureifes Land
<u>Beitragsrechtlicher Zustand:</u>	beitragsfrei
<u>Art der Nutzung:</u>	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
<u>Fläche m²:</u>	215

Abweichende Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

<u>Bauliche Ausnutzbarkeit:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Lage im Baugebiet:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Entwicklungszustand:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Erschließungszustand:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Grundstücksgröße:</u>	wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Bewertungsstichtag:</u>	Laut Gutachterausschuss ist keine Anpassung vorzunehmen

<u>Bewertung der Abweichung:</u>	Es liegt eine Abweichung bei der Grundstücksfläche vor, daher muss der Bodenrichtwert angepasst werden. Die Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks beläuft sich auf 500 m², während sich die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks auf 215 m² beläuft. Die Abweichung wird durch Umrechnungskoeffizienten angepasst welche durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht wurden. Vgl. Anlage 9
----------------------------------	---

<u>Anpassung des Bodenrichtwertes:</u>	Der Umrechnungskoeffizient für das Bodenrichtwertgrundstück liegt bei 1,09 für 500 m². Das Bewertungsgrundstück liegt mit einer Grundstücksfläche von 215 m² zwischen dem Umrechnungskoeffizient von 1,26 für 200 m² und 1,19 für 300 m². Die Anpassung erfolgt mittels Interpolation mit nachfolgender Formel und führt zu einem Umrechnungskoeffizient für 215 m² von 1,250 für das Bewertungsgrundstück.
--	---

$$f(x) = y_u = y_1 + \frac{x_u - x_1}{x_2 - x_1} \times (y_2 - y_1)$$

Quelle: www.bauformeln.de

Anpassung des Bodenrichtwert	
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertgrundstück	1,09
Umrechnungskoeffizient Bewertungsgrundstück	1,25
Bodenrichtwert = $1,25 / 1,09 * 450 \text{ €/m}^2 =$	516,06
Angepasster Bodenrichtwert rd. €/m ²	516 €

Berechnung des Bodenwertes:

Berechnung des Bodenwertes	
Bodenrichtwert €/m ²	516,00
Grundstücksfläche m ²	215,00
Bodenwert $516 \text{ €/m}^2 \times 215 \text{ m}^2$	110.940 €
Bodenwert rd.	111.000 €

Der vorläufige Bodenwert für das Flurstück 4379/1 in der Bahnhofstr. 2a in 79395 Neuenburg am Rhein beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. 111.000 €.

5.4 Sachwertermittlung gem. ImmoWertV 2021**5.4.1 Erläuterung des Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht und die vorrangig von einem potentiellen Erwerber zur Eigennutzung nachgefragt werden. Nach den Ausführungen der ImmoWertV 2021 und ImmoWertA gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren selbst ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. 5.3) vorrangig im Vergleichswertverfahren oder mittels Bodenrichtwerten ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Regionalfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der

entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Anlage 4 der ImmoWertV gewählt. Dort werden für verschiedene Gebäudearten Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 Nr. 3 der ImmoWertV 2021. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Zur detaillierten Ermittlung des Kostenkennwertes für das Bewertungsobjekt wird auf die Erläuterungen der Bewertungsansätze im Sachwertverfahren verwiesen.

5.4.2 Erläuterung der Bewertungsansätze

E01 Wahl des Gebäudetyps:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes Reihenhauses. Für den unterkellerten Teil wird der Gebäudetyp „Doppelhaushälfte mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss“ Gebäudetyp 2.12 gem. ImmoWertV Anlage 4 angesetzt.

Für den nicht unterkellerten Teil wird der Gebäudetyp „Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss“ Gebäudetyp 2.32 gem. ImmoWertV Anlage 4 angesetzt.

E02 Kostenkennwerte aus den
Normalherstellungskosten - § 36
ImmoWertV 2021:

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard (Kostenkennwerte). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Baupreisindex – Basisjahr zurückgerechnet (hier: 2010). Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten:

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Im hier vorliegenden Fall sind entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten in Höhe von 17,0 % der Gebäudeherstellungskosten bereits in den NHK 2010 Kostenkennwerten enthalten

Gewichtung des
Ausstattungsstandards:

Gewichtung der einzelnen Standardstufen der jeweiligen Gewerke mit den bei der Objektbesichtigung bzw. entsprechend der Aktenlage festgestellten Ausstattungsstandardmerkmalen für die entsprechenden Gebäudetypen.

Bestimmung des Kostenkennwertes nach Gewichtung des Ausstattungsstandards									
Gebäudetyp:	2.12		Wägungs- anteil	Kontroll- feld	Standardstufen				
					1	2	3	4	5
					Anteil an den Standardstufen				
Außenwände		23%	1,00		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dächer		15%	1,00		0,00	0,60	0,30	0,10	0,00
Außentüren und Fenster		11%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen		11%	1,00		0,00	0,20	0,80	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen		11%	1,00		0,00	0,00	0,30	0,70	0,00
Fußböden		5%	1,00		0,00	0,80	0,20	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen		9%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung		9%	1,00		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
sonstige technische Ausstattung		6%	1,00		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte (NHK-Werte) gem. Gebäudetyp					535	595	685	825	1.035
Kostenkennwert in €/m² BGF:		650,00			entspricht Standardstufe gem. ImmoWertV:				

Bestimmung des Kostenkennwertes nach Gewichtung des Ausstattungsstandards									
Gebäudetyp:	2.32		Wägungs- anteil	Kontroll- feld	Standardstufen				
					1	2	3	4	5
					Anteil an den Standardstufen				
Außenwände		23%	1,00		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dächer		15%	1,00		0,00	0,60	0,30	0,10	0,00
Außentüren und Fenster		11%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen		11%	1,00		0,00	0,20	0,80	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen		11%	1,00		0,00	0,00	0,30	0,70	0,00
Fußböden		5%	1,00		0,00	0,80	0,20	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen		9%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung		9%	1,00		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
sonstige technische Ausstattung		6%	1,00		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte (NHK-Werte) gem. Gebäudetyp					580	645	745	895	1.120
Kostenkennwert in €/m² BGF:		705,60			entspricht Standardstufe gem. ImmoWertV:				

E03 Ermittlung der Standardstufe:

Der Kostenkennwert für Gebäudetyp 2.12 von 650 € liegt zwischen der Standardstufe 2 (595 €) und Standardstufe 3 (685 €). Um die genaue Standardstufe zu ermitteln werden die Werte mit folgender Formel interpoliert, was im Ergebnis zu einer Standardstufe von rd. 2,6 führt.

Der Kostenkennwert für Gebäudetyp 2.32 von 705,60 € liegt zwischen der Standardstufe 2 (645 €) und Standardstufe 3 (745 €). Um die genaue Standardstufe zu ermitteln werden die Werte interpoliert, was im Ergebnis zu einer Standardstufe von rd. 2,61 führt.

$$f(x) = y_u = y_1 + \frac{x_u - x_1}{x_2 - x_1} \times (y_2 - y_1)$$

Quelle: www.bauformeln.deQuelle: www.bauformeln.de

E04 Baupreisindex - § 36 ImmoWertV:

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

Baupreisindex für das Jahr 2010 Basisjahr 2021 (= 100) = 70,8

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2021 (= 100) = 134,3

Indexfaktor zum Wertermittlungsstichtag $134,3/70,8 = 1,90$

E05 Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Vgl. Anlage 5

E07 Regionalfaktor:

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Der Regionalfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss zur Wahrung der Modellkonformität mit 1,3 in Ansatz gebracht.

E08 Gesamtnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist daher wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Allerdings ist im vorliegenden Bewertungsfall zur Wahrung der Modellkonformität auf die durch den zuständigen Gutachterausschuss vorgegebene Gesamtnutzungsdauer abzustellen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Für das Bewertungsobjekt wird gem. ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt.

E09: Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts abhängig. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Herleitung der Restnutzungsdauer: Dem Sachverständigen wurde durch die Beteiligten mitgeteilt, dass ca. 2018 die Gasheizung und ca. 2022 das Bad im EG erneuert wurde. Weitere durchgeführten Modernisierungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Gemäß den bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnisse ist der Zustand des Wertermittlungsobjektes gem. Anlage 2 der ImmoWertV eingeordnet worden. Die Ermittlung der Modernisierungspunktzahl erfolgt durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades und wird in einen Modernisierungsgrad mit 2 Modernisierungspunkten eingeordnet.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen gibt die ImmoWertV nachstehende Formel vor:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem Alter (relatives Alter) von 60 % anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel errechnet:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Mit folgenden Vorgaben für die Variablen a, b und c sowie dem relativen Alter, ab dem die obige Formel angewendet werden darf.

Das Gebäudealter beläuft sich auf 57 Jahre und das relative Alter auf 71%, somit ist die obige Formel für die Modifizierung der Restnutzungsdauer anwendbar. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt gem. Anlage 2 ImmoWertV demnach 25 Jahre.

Restnutzungsdauer	
Bewertungsjahr	2025
Baujahr	1968
Festgelegte Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alter in Jahren	57
Rechnerische Restnutzungsdauer	23
relatives Alter	71%
Modifizierte Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021 Anlage 2	25
Fiktives (verjüngtes) Baujahr	1970

E10 Alterswertminderungsfaktor:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (ggf. wegen Modernisierung) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen. In Abhängigkeit vom Herleitungsmodell der Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses kann jedoch auch ein anderes Abschreibungsmodell zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird die, gem. ImmoWertV übliche und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses entsprechende, lineare Alterswertminderung in Ansatz gebracht

Alterswertminderungsfaktor	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80
Restnutzungsdauer RND	25
Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,31

E11 Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude:

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören u.a. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgaupen und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten sowie Geräteschuppen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeit- oder Neuwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden. Bei der Ortsbesichtigung wurden u.a. folgende besondere Bauteile bzw. Nebengebäude festgestellt:

- 2 x Treppenstufen Zugang
- 1 x Vordach Zugang
- 2 x Treppenstufen Terrasse
- 1 x Terrasse
- 1 x Markise
- 1 x Treppe zum Keller

Die Aufzählung ist nicht abschließend und erfolgt unter dem Vorbehalt der Nachprüfung. Die Garage (Nebengebäude) wird gesondert bewertet.

Es wird für die nicht vom Normgebäude erfassten Bauteile und Nebengebäude modellkonform ein pauschaler Zeitwert von 5 % von den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlage (Doppelhaushälfte) angesetzt.³

E12 Besondere Betriebseinrichtungen:

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen Betriebseinrichtungen vor.

³ Fußnote: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage, S. 1658.

E13 Außenanlagen:

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Im vorliegenden Gutachten werden die wertbeeinflussenden Außenanlagen gem. Sachwertmodell pauschal zu ihrem Zeitwert mit 5,0 % des Gebäudezeitwertes (inkl. BNK) in Ansatz gebracht.

E14 Garage:

Hier Garagentyp 14.1 "Einzelgarage gem. ImmoWertV Anlage 4. Aufgrund der Vorgabe des Gutachterausschuss und zur Einhaltung der Modellkonformität wird für die Garage ein Wert von 14.000 € angesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Nutzung wird ein pauschaler Abschlag von 5.000 € sachverständig festgelegt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

E16 Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor:

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden. Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind, in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes, der Bodenwertklasse und der Objektart durch den zuständigen Gutachterausschuss für den Wertermittlungstichtag Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden. Die Sachwertfaktoren wurden dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt.

Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten Sachwertfaktoren beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen, rechnerischen Ergebnisse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke marktgerecht korrigiert werden können.

Nach Überprüfung der durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Merkmale der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften sowie der Lage und der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor von 1,108 als plausibel erachtet und sachverständig festgelegt.

5.4.3 Sachwertberechnung

Sachwertberechnung			Erläuterungen
Berechnung der Doppelhaushälfte unterkellert			
Gebäude-Typ NHK 2010:	2,12		E01
Gebäudestandardkennzahl:	2,60		E03
Kostenkennwert Wohngebäude aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Wohngebäudes (€/m² Bruttogrundfläche BGF)	650 €		E02
+/- Zu-/ Abschlag Grad der Nutzbarkeit nicht ausgebautes Dachgeschoß [€]	0		
+ Zuschlag vorhandener Drempel bei nicht ausgebautem DG [€]	0		
- Abschlag für nur teilweise ausgebautes DG [€]	0		
+ Zuschlag ausgebauter Spitzboden im Dachgeschoss [€]	0		
= aufsummierter Kostenkennwert (€ / m²-BGF) gerundet	650 €		
x Korrekturfaktor freistehendes Zweifamilienhaus	0,00		
x Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,90		E04
= Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungsstichtag WEST [€ / m² BGF]		1.235 €	
x Bruttogrundfläche BGF des unterkellerten Wohngebäudes [m²]	103		E05
= durchschnittliche Herstellungskosten		126.876 €	
Berechnung der Doppelhaushälfte nicht unterkellert			
Gebäude-Typ NHK 2010:	2,32		E01
Gebäudestandardkennzahl:	2,61		E03
Kostenkennwert Wohngebäude aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des	705,60 €		E02
+/- Zu-/ Abschlag Grad der Nutzbarkeit nicht ausgebautes Dachgeschoß [€]	0		
+ Zuschlag vorhandener Drempel bei nicht ausgebautem DG [€]	0		
- Abschlag für nur teilweise ausgebautes DG [€]	0		
+ Zuschlag ausgebauter Spitzboden im Dachgeschoss [€]	0		
= aufsummierter Kostenkennwert (€ / m²-BGF) gerundet	705,60 €		
x Korrekturfaktor freistehendes Zweifamilienhaus	0,00		
x Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,90		E04
= Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungsstichtag WEST [€ / m² BGF]		1.341 €	
x Bruttogrundfläche BGF des nicht unterkellerten Wohngebäudes [m²]	114		E05
= durchschnittliche Herstellungskosten		153.419 €	
= durchschnittliche Herstellungskosten der Doppelhaushälfte		280.295 €	
+ Ansatz für die nicht vom Normgebäude erfassten Bauteile von 5 %	14.015 €		E11
= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage		294.309 €	
x Regionalfaktor	1,3		
x lineare AWM d. HK d. Wohngebäudes (RND/GND)	0,31		E10
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage ohne Garage		119.563 €	
Berechnung der Garage:			
+ Ansatz gem. Gutachterausschuss	14.000 €		
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Doppelhaushälfte und Garage)		133.563 €	
+ Ansatz der baulichen Außenanlagen 5 % vom vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	6.678 €		E13
= vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen		140.241 €	
+ Bodenwert		111.000 €	
= vorläufiger Sachwert		251.241 €	
x Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	1,108		E16
= marktangepasster, vorläufiger Sachwert		278.375 €	
+ - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
- Abschlag Garage	5.000,00 €		E14
= Sachwert		273.375 €	
Sachwert gerundet		273.000 €	

5.4.4 Ergebnis der Sachwertberechnung

Der Sachwert für das bebaute Flurstück 4379/1 Bahnhofstr. 2a in 79395 Neuenburg am Rhein beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 03.02.2026 rd. **273.000€**.

5.4.5 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken gem. ImmoWertV 2021. Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des zuständigen Gutachterausschusses, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes am **Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 (=Qualitätsstichtag) mit

273.000 Euro

(in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

Schlussklärung des Sachverständigen:

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

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 15.04.2026



Maximilian May, B.Sc. | M.Eng.

Sachverständiger für die Wertermittlung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO BW)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“
- Bewertungsgesetz (BewG)

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

Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de
- Immobilienwertermittlung, Götz-Joachim Gottschalk, 3. Auflage, 2014, Verlag C.H. Beck
- Baukosten 2020: Neubau, Schmitz/Gerlach/Meisel, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
- Baukosten 2020: Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Schmitz/Gerlach/Meisel, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler/Langner/Simon/Kleiber, 8. Auflage, 2005, Luchterhand Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll/Hausmann/Rolf, 4. Auflage, 2015
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Tabellenhandbuch, Tillmann/Kleiber/Seitz, 2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021, AGVGA.NRW, 05/2023

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

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:	Katasterauszug	44
Anlage 2:	Karten zur Mikro- und Makrolage.....	45
Anlage 3:	Bodenrichtwert	47
Anlage 4:	Fotodokumentation	49
Anlage 5:	Flächen.....	58
Anlage 6:	Pläne aus der Bauakte	61
Anlage 7:	Auszug Flächennutzungsplan Stadt Neuenburg am Rhein (Auszug)	66
Anlage 8:	Bebauungsplan Ortsmitte II (Auszug)	67
Anlage 9:	Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen.....	68

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

Anlage 1: Katasterauszug

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

Anlage 2: Karten zur Mikro- und Makrolage

Makrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

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

Anlage 3: Bodenrichtwert

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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Neuenburg am Rhein
Gemarkungsname	Neuenburg
Gemarkungsnummer	086790
Bodenrichtwertnummer	57000144
Bodenrichtwert	490 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betragerechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Fläche	500 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 4: Fotodokumentation



Straßenansicht



Hausansicht



Straßenansicht



Setzrisse Fassade



Setzrisse Fassade



Fenster / Rollläden



Regenfallrohr



Regenrinne / Fallrohr



Zufahrt



Zufahrt



Zugang



Zufahrt / Zufahrt



Ursprüngliche Garage



Rückwärtige Ansicht



Rückwärtige Ansicht



Rückwertiger Grundstücksteil



Rückwertige Ansicht



Rückwertige Ansicht



Zugang Keller



Zugang Keller

Keller

Keller

Kellerbereich Nachbargrundstück

Garage

Garage

Garage



Küche

Küche mit Terrassenzugang



Küche mit Terrassenzugang

Wohnzimmer



Wohnen mit Ofen



Ofen



Bad



Bad



Bad



Bad



Gastherme



Flur



Zugang / Flur



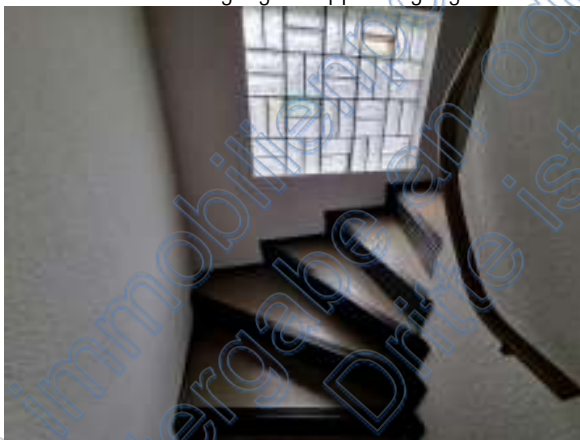
Flur



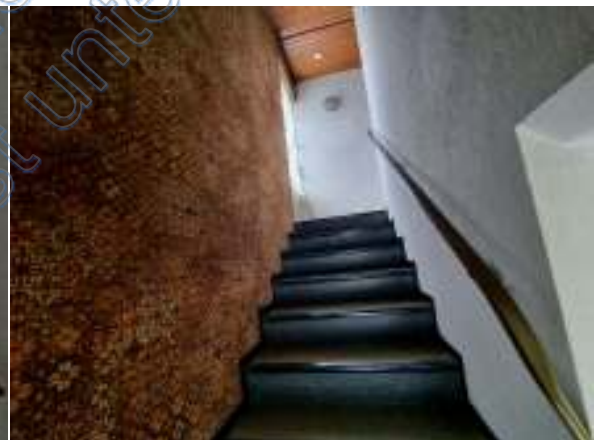
Flur / Zugang / Treppenaufgang



Abstellkammer



Treppenaufgang



Treppenaufgang



Deckenverkleidung / Zugang Dachboden



WC



Flur OG



Zugang Zimmer OG



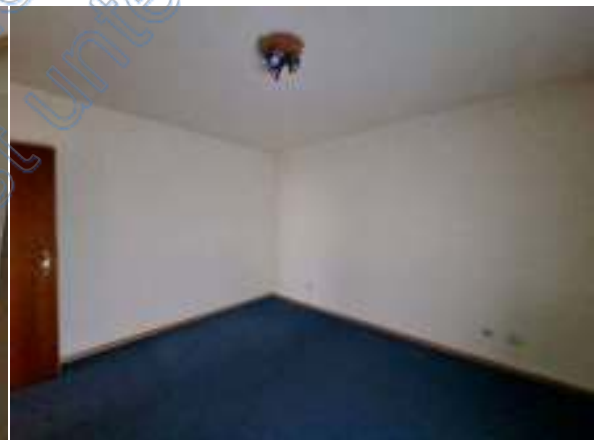
Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG mit Balkonzugang



Zimmer OG



Balkonzugang



Balkonzugang



Balkon



Balkon



Blick auf den hinteren Grundstücksteil



Blick auf den hinteren Grundstücksteil



Dachunterbau



Flur OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Setzrisse OG



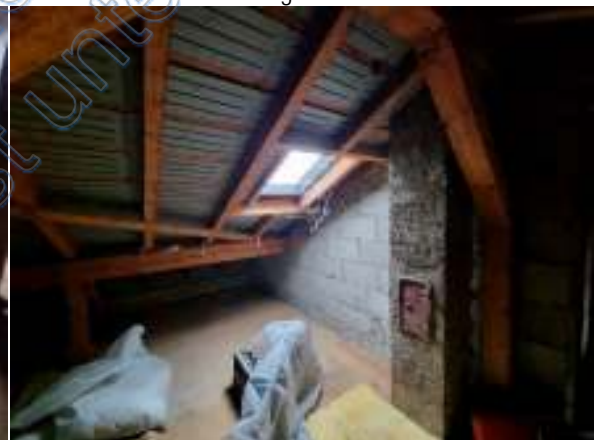
Zugang DG



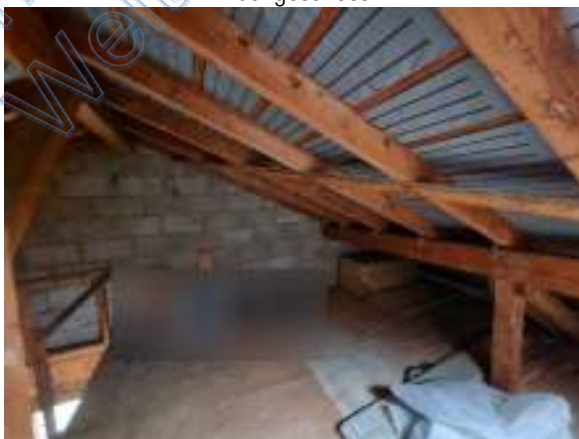
Dachgeschoss



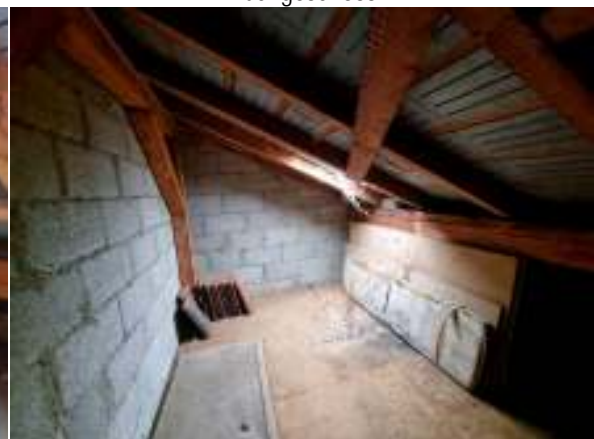
Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Anlage 5: FlächenWohn- / Nutzflächen

Für die Gebäude liegen diverse bemaßte Grundrisse sowie eine Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft und anhand der vorliegenden Pläne eine Wohn- und Nutzflächenberechnung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erstellt. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht bzw. nur teilweise durchgeführt. Alle Angaben gelten unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Keller	m²
Keller	22,70
Gesamt ca.	22,70

EG	m²
Flur	8,79
Wohnen	22,47
Küche	14,17
Bad/WC	5,58
Abstellkammer unter der Treppe	0,32
Terrasse (Ansatz 25 %)	2,23
Gesamt ca.	54

OG	m²
Flur	7,75
Kind	22,47
Eltern	12,63
Loggia (Ansatz 50 %)	2,08
Kind	11,30
WC	2,11
Gesamt ca.	58

DG	m²
Grundfläche Bühne ca.	45
Gesamt ca.	45

Garage	m²
Nutzfläche ca.	26
Gesamt ca.	26

Wohnfläche	m²
EG	54
OG	58
Gesamt ca.	112

Nutzfläche	m ²
Keller	22,70
Bühne	45,00
Garage	26,00
Gesamt ca.	68

BGF-Berechnung:

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

(3) 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.

(4) 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.

(Abbildung 1) Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

Berechnung:

BGF Einfamilienhaus	m ²	Bereich a,b,c
Keller	25,68	a
EG unterkellert	25,68	a + b
EG nicht unterkellert	41,68	a
OG unterkellert	25,68	a + b
OG nicht unterkellert	42,19	a
DG unterkellert	25,68	a
DG nicht unterkellert	30,57	a
BGF Gesamt unterkellert ca.	103	
BGF Gesamt nicht unterkellert ca.	114	
BGF Gesamt ca.	217	

BGF Garage	m ²	Bereich a,b,c
Garage	31,50	a
BGF Gesamt ca.	32	

GRZ-Berechnung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich gem. §19 BauNVO aus den Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche welche von baulichen Anlagen überdeckt sind. Hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird gem. Bauakte von einer Doppelhaushälfte, einer Garage sowie der Zufahrt zu dieser ausgegangen.

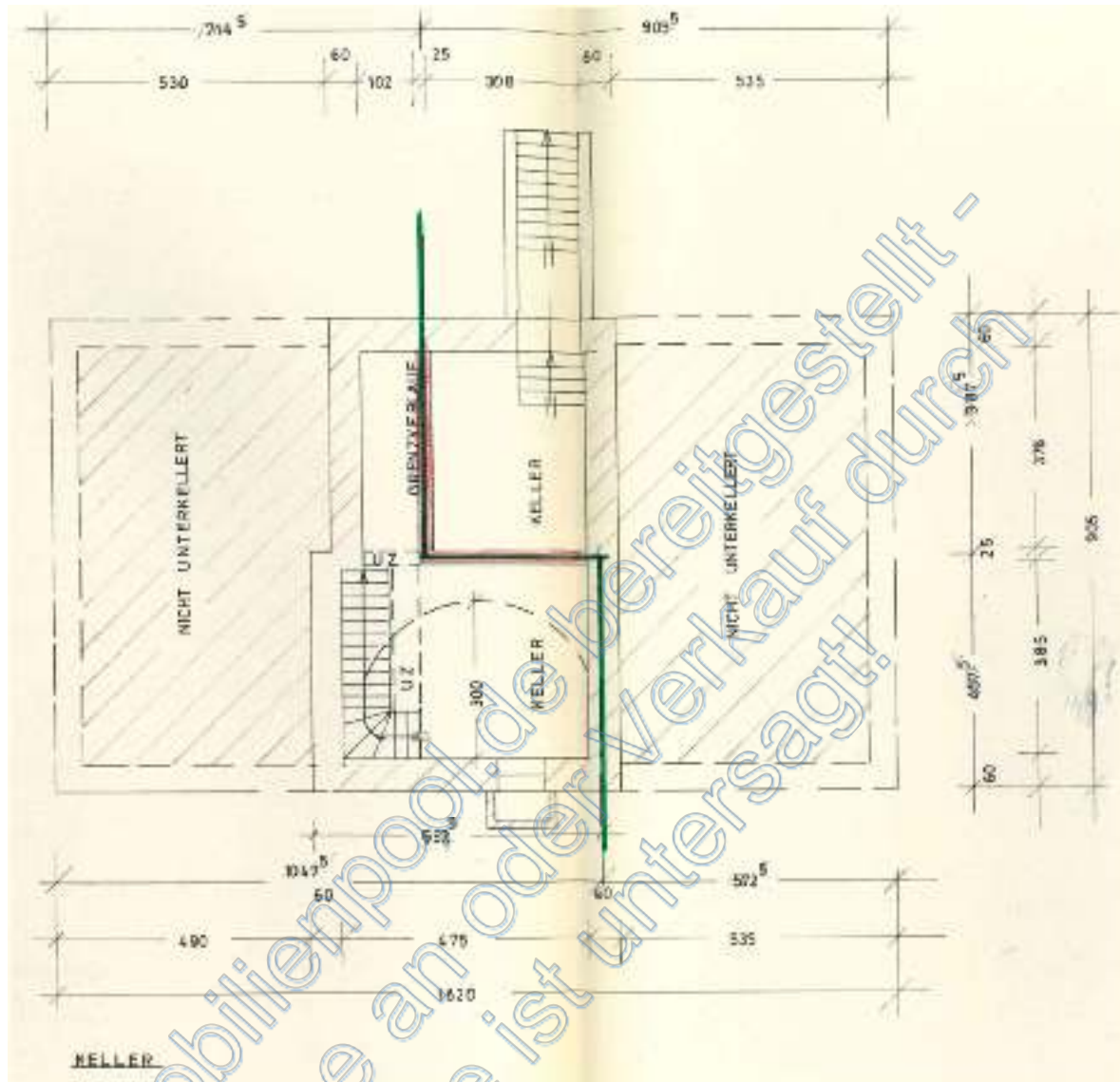
GRZ	m ²
Grundfläche Gebäude ca.	67,37
Grundfläche Garage ca.	31,50
Grundfläche Zufahrt ca.	35,00
Grundfläche gesamt ca.	133,87
Grundstücksfläche	215
GRZ (Grundfläche / Grundstücksfläche) ca.	0,62

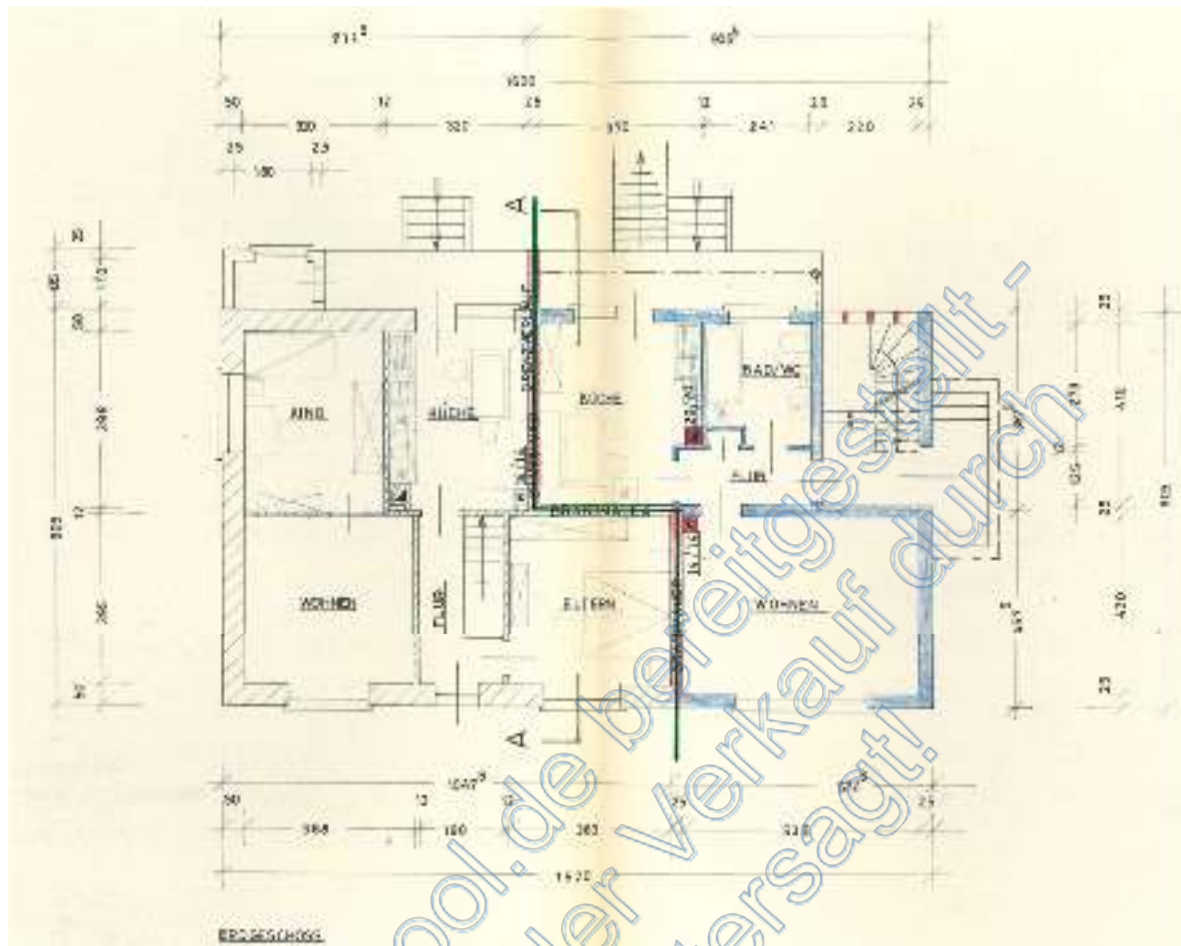
GFZ-Berechnung:

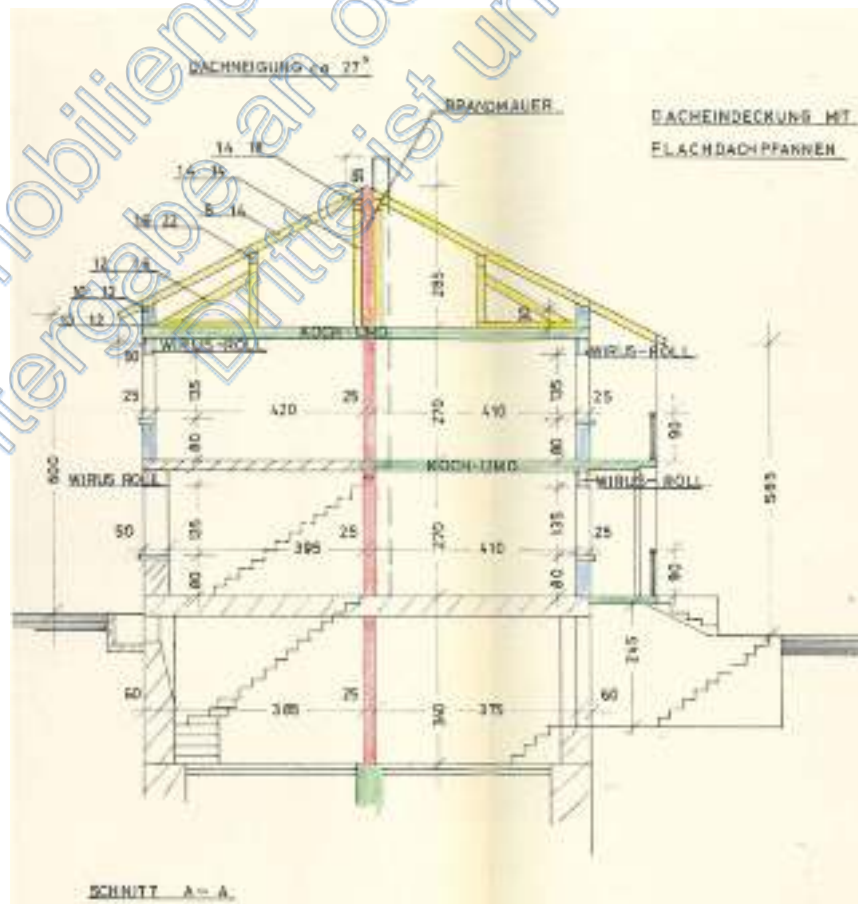
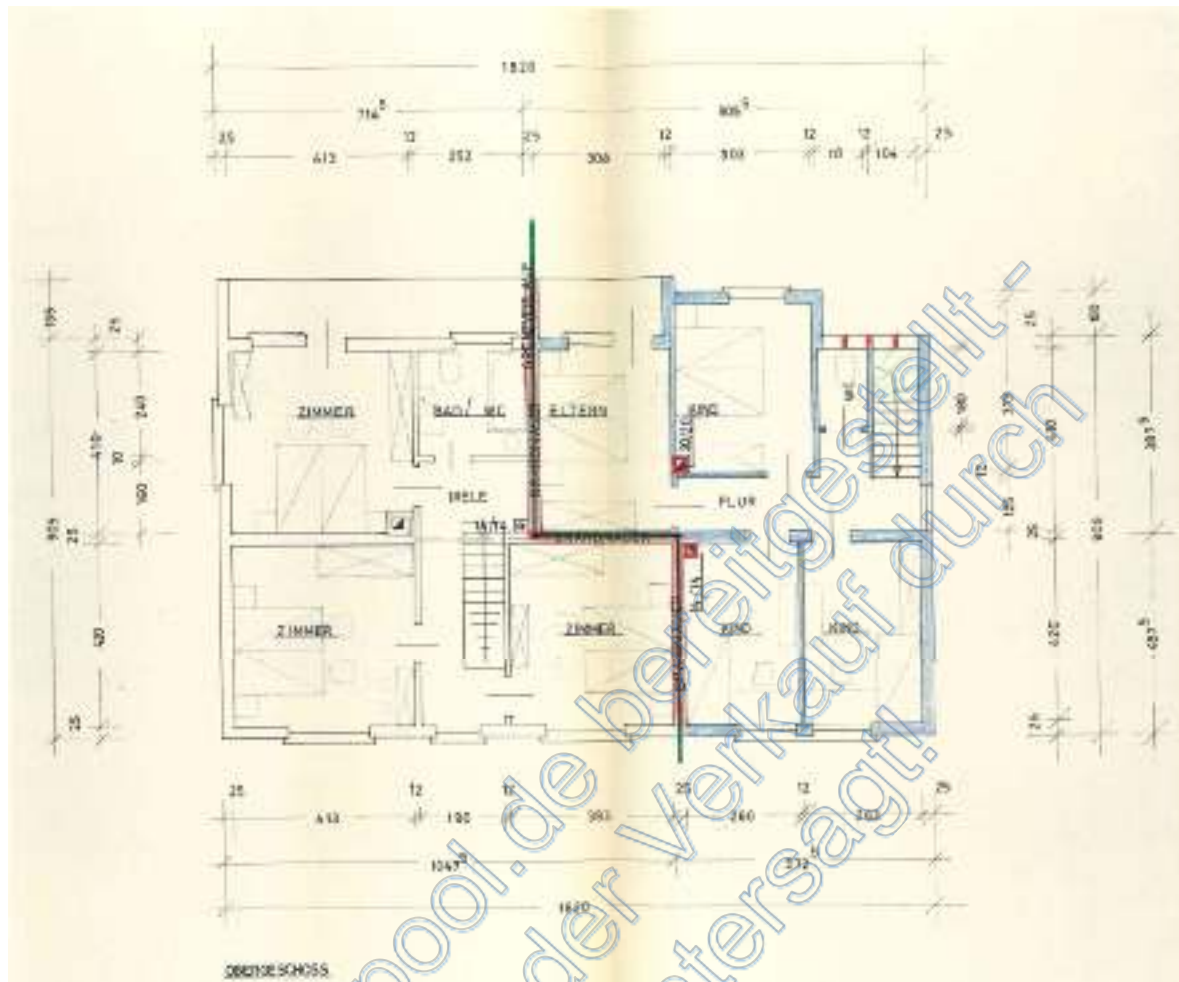
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden ist und ergibt sich aus den Außenmaßen aller Vollgeschosse des Gebäudes (Vgl. § 20 BauNVO). Das Dachgeschoss wird modellkonform gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV 2021 pauschal mit 75% berücksichtigt. Das Kellergeschoss besitzt keine Aufenthaltsraumqualität und wird bei der Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) nicht berücksichtigt.

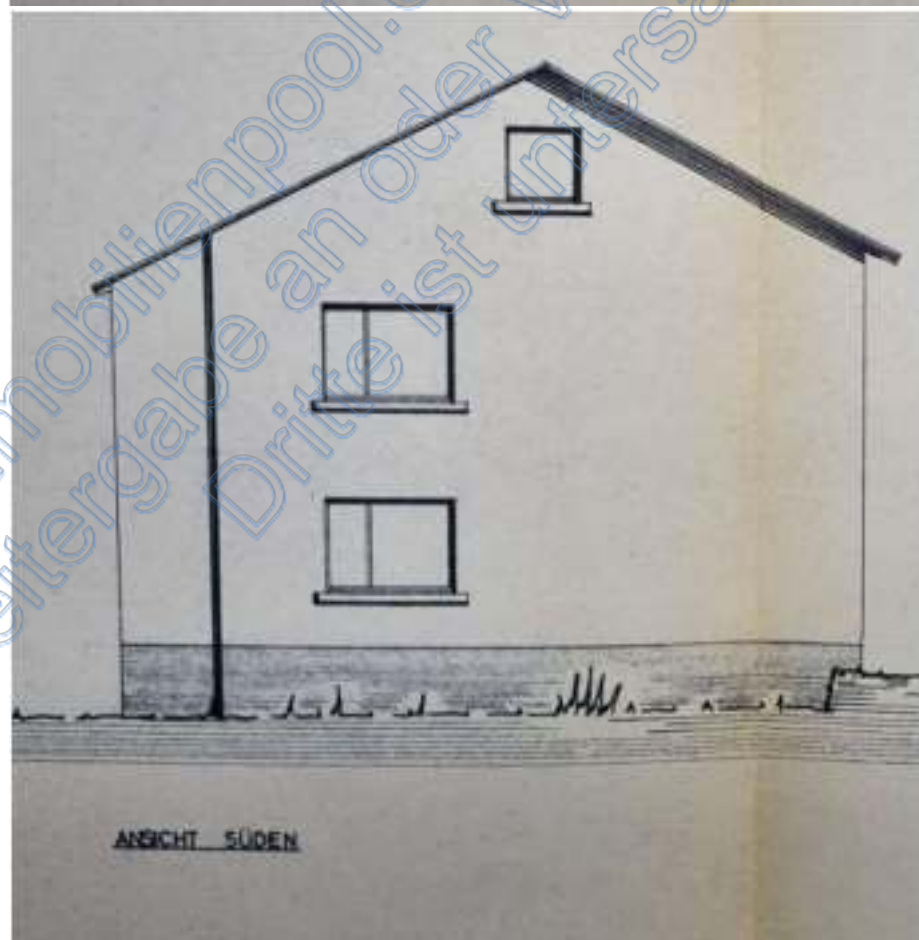
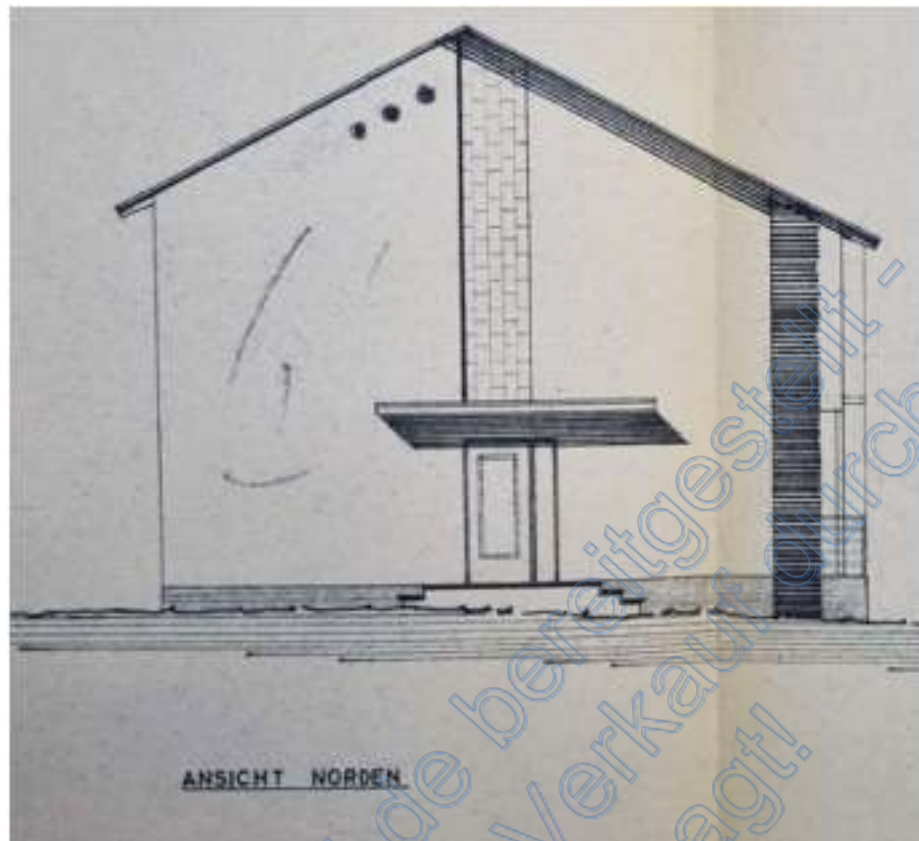
GFZ	m ²
EG	67,37
OG	67,87
Geschossfläche ca.	135
Grundstücksfläche ca.	215
WGFZ ca.	0,63

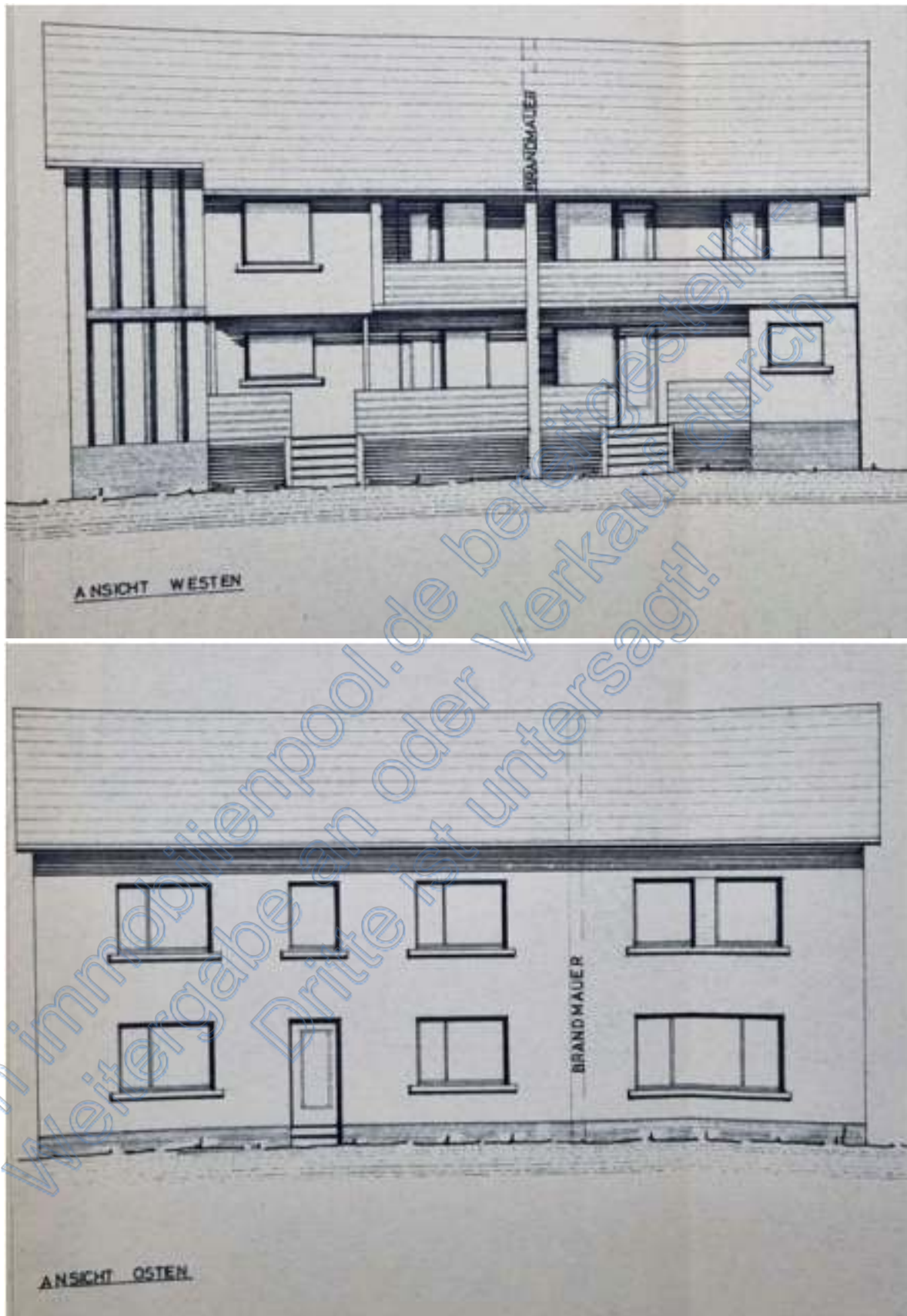
Anlage 6: Pläne aus der Bauakte











Anlage 7: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Neuenburg am Rhein (Auszug)

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

Anlage 8: Bebauungsplan Ortsmitte II (Auszug)

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

Anlage 9: Umrechnungstabelle für Grundstücksgrößen

Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau