



**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung**

Von der IHK Darmstadt
öffentlich bestellt und
vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Mitglied im Gutachterausschuss
für Immobilienwerte beim Amt für
Bodenmanagement Heppenheim

Bauingenieur (Dipl.-Ing.)

Waldmichelbacher Straße 8
64646 Heppenheim
Telefon: 0 62 52/26 71
Telefax: 0 62 52/6 81 09
Mobil: 01 51/11 67 69 42
info@binz-wertermittlung.de
www.binz-wertermittlung.de

GUTACHTEN

Nr. 2024-12-054/RB

im Zwangsversteigerungsverfahren (**AZ: 71 K 18/24**)

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in 68642 Bürstadt, Peterstraße 40**

**Erstellung von
Verkehrswertgutachten**

- als Grundlage bei An- und Verkauf von Grundstücken
- zur Vermögensfeststellung
- bei Vermögensauseinandersetzung von Erb- und Scheidungsfällen
- bei Schenkung
- bei gerichtlichen Auseinandersetzungen
- als Grundlage für eine Immobilienfinanzierung
- zur Kreditvergabe (Beleihungswertermittlung)
- zur Feststellung von Betriebsvermögen
- bei steuerlichen Betrachtungen
- bei Zwangsversteigerungen

Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt. Zusätzlich wurde das Gutachten als pdf-Datei erstellt (zur Veröffentlichung auf dem ZVG-Portal im Internet).



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten.....	4
1.1	Grundstück/Gebäude	4
1.2	Nutzung/Raumaufteilung	4
1.3	Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	7
3.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3.8	Zukünftige wirtschaftliche Nutzung.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienwohnhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4.3	Scheune	13
4.4	Zwischengebäude mit Hofüberbau/Durchfahrt.....	14
4.5	Außenanlagen	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts.....	16
5.2	Verfahrenswahl	17
5.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
5.2.3	Zu den Verfahren	17
5.2.4	Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.3	Denkmalschutz.....	20
5.3.1	Gebäudebezogene Wertminderungen durch den Denkmalschutz.....	20
5.3.2	Denkmalsbedingte Vermögensvorteile	20
5.4	Bodenwertermittlung.....	21
5.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	21
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	21
5.4.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
5.5	Sachwertermittlung	23
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23

5.5.2	Sachwertberechnung	24
5.5.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	25
5.6	Verkehrswert	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	34
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
7	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten

1.1 Grundstück/Gebäude

Lage:	68642 Bürstadt, Peterstraße 40		
Flur:	10		
Flurstücksnummern:	38		
Grundstücksgröße:	839 m ²		
Objektart:	Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude		
Baujahr:	Einfamilienwohnhaus:	unbekannt	
	Scheune:	1964	
	Zwischengebäude:	unbekannt	
Wertermittlungstichtag:	16.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)		

1.2 Nutzung/Raumaufteilung

Raumaufteilung:	Es wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen.		
Wohn-/Nutzflächen:	Einfamilienwohnhaus:	ca. 220,00 m ²	
	Scheune:	ca. 240,00 m ²	
	Zwischengebäude:	unbekannt	
	Die Flächen wurden über Umrechnungsfaktoren ermittelt bzw. den Planunterlagen entnommen.		
Nutzung zum Wertermittlungstichtag:	Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.		

1.3 Ergebnisse

Bodenwert:	rd.	300.000,00	€
Sachwert:	rd.	646.000,00	€
Verkehrswert:	rd.	615.000,00	€

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Peterstraße 40 68642 Bürstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bürstadt, Blatt 9469, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bürstadt, Flur 10, Flurstück 38, Grundstücksfläche: 839 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lampertheim Bürstädter Straße 1 68623 Lampertheim
	Beschluss vom 12.11.2024 - Aktenzeichen 71 K 18/24 - Auftragsschreiben vom 12.11.2024 Auftragseingang am 15.11.2024
Eigentümer:	<i>(hier nicht abgedruckt)</i>

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	16.07.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts von der Straße aus durchgeführt werden, eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Der Eigentümer war zum Ortstermin anwesend.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Auswirkung auf die Bewertung

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Somit besteht das Risiko, dass nicht alle Fakten, insbesondere eventuell vorhandene Mängel/Schäden, sachgemäß berücksichtigt werden konnten oder gewählte Annahmen nicht zutreffen.

Dem Sachverständigen erscheint ein Abschlag von rd. 5 % am Verkehrswert angebracht.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichts Lampertheim
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Planunterlagen (Grundrisse und Schnitte)
- Ortsbesichtigung

2.4 Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts)

Mieter/Pächter:

Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.

Hausverwaltung:

Es gibt keine Hausverwaltung;
es handelt sich um Volleigentum.

Gewerbebetrieb:

Es befindet sich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.

Zubehör etc.:

keine Aussage möglich

Hausschwamm:

keine Aussage möglich

Beschränkungen, Beanstandungen
Rechte und Lasten etc.:

Es besteht eine Eintragung im Altlastenverzeichnis.

Energieausweis:

Es liegt kein Energieausweis vor.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl / Demographische Entwicklung ¹⁾ :	Bürstadt (ca. 17.000 Einwohner)

Das Durchschnittsalter der Einwohner von Bürstadt ist im 10-Jahres-Zeitraum (2013 bis 2023) mit 44,0 Jahren leicht gesunken. Die Einwohnerzahlen sind in diesem Zeitraum gestiegen (+8,7 %). Im Jahr 2023 hat Bürstadt inklusive Stadtteile rd. 17.000 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 hin wird eine weiter steigende Bevölkerungsentwicklung (+3,0 %) sowie ein Durchschnittsalter von 45,5 Jahren prognostiziert.

Die Entwicklung zeigt zwar einen Wandel hin zu einer im Zeitablauf älter werdenden Bevölkerung, dessen Ausmaß zum Wertermittlungstichtag aber keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Bürstadt hat.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:
Worms, Mannheim, Darmstadt, Heidelberg

Landeshauptstadt:
Wiesbaden

Bundesstraßen:
B 47 und B 44 (direkt an Bürstadt vorbei)

Autobahnzufahrt:
A 67 (Anschluss Lorsch, ca. 10 km)

Bahnhof:
Bürstadt (Nahverkehr)

Flughafen:
Frankfurt/Main (ca. 55 km)

3.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Innerörtliche Lage:	Nähe Stadtmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in Bürstadt ausreichend vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹⁾ www.wegweiser-kommune.de

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; kompakte Bebauung Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 839,00 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform; Übertiefe
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	keine Aussage möglich
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Altstandort aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altstandort liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altstandort gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bürstadt, Blatt 9469, folgende, jedoch im Rahmen der Wertermittlung nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

keine Aussage möglich

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.05.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Denkmalschutzbuch des Kreises Bergstraße ist das straßenseitige Gebäude als denkmalschutzwürdig einzustufen.

Es handelt sich um ein Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz).

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze im Hof.

Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.

Das straßenseitige Gebäude wird als Wohngebäude genutzt, über die Nutzung der übrigen Gebäude kann keine Aussage getroffen werden.

3.8 Zukünftige wirtschaftliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjekts kann für die Bewertung auch als zukünftig wirtschaftliche Nutzung unterstellt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; vermutlich nicht unterkellert; vermutlich ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	unbekannt (evtl. um das Jahr 1900)
Modernisierung:	2012: Kernsanierung (gemäß vorliegender Genehmigung vom 12.10.2011)
Energieeffizienz:	Gemäß § 79 Abs. 4 GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind für Baudenkmäler (straßenseitiges Gebäude) keine Energieausweise erforderlich.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist (für den Bereich Erdgeschoss) barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Erdgeschoss verputzt und gestrichen; ansonsten sichtbares Fachwerk mit Ausfachung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Es wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Bereich Erdgeschoss als Massivbau; ansonsten Holzfachwerk
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Umfassungswände:	Bereich Erdgeschoss Mauerwerk; ansonsten Holzfachwerk mit Ausfachung
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk und Holzfachwerk mit Ausfachung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	keine Aussage möglich
Hauseingang(sbereich):	keine Aussage möglich
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen vermutlich gedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	(vermutlich) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	(vermutlich) Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich
Heizung:	keine Aussage möglich
Lüftung:	keine Aussage möglich
Warmwasserversorgung:	keine Aussage möglich

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
--------------	-----------------------

Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich
Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich
Fenster:	keine Aussage möglich
Türen:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine Aussage möglich
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Küchenausstattung:	keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	keine Aussage möglich
Besonnung und Belichtung:	keine Aussage möglich
Bauschäden und Baumängel:	keine Aussage möglich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand (nach äußerlichem Eindruck) ist normal.

4.3 Scheune

Kurzbeschreibung:	<u>Typ:</u> Scheune
	<u>Baujahr:</u> 1964
	<u>Bauart:</u> massiv
	<u>Außenansicht:</u> Putz mit Anstrich
	<u>Dach:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung</u> Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Faserzement-Wellplatten
	<u>Tor:</u> Rolltor
	<u>Fenster und Türen:</u> keine Aussage möglich

Bodenbelag:
keine Aussage möglich

Wand- und Deckenbekleidungen:
keine Aussage möglich

Besonderheiten:
keine Aussage möglich

Ausstattungsmerkmale:
keine Aussage möglich

Allgemeinbeurteilung:
keine Aussage möglich

4.4 Zwischengebäude mit Hofüberbau/Durchfahrt

Kurzbeschreibung:

Typ:
Zwischengebäude

Baujahr:
unbekannt

Bauart:
(vermutlich) massiv

Außenansicht:
Putz mit Anstrich und Holzverkleidung

Dach:
Satteldach

Dacheindeckung
Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Metall o.ä.

Tor:
Rolltor

Fenster und Türen:
keine Aussage möglich

Bodenbelag:
keine Aussage möglich

Wand- und Deckenbekleidungen:
keine Aussage möglich

Besonderheiten:
keine Aussage möglich

Ausstattungsmerkmale:
keine Aussage möglich

Allgemeinbeurteilung:
keine Aussage möglich

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung
Einfriedigung:	Mauer, Toranlage

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 68642 Bürstadt, Peterstraße 40 zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025 ermittelt.

5.1 Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Bürstadt	9469	1	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Bürstadt	10	38	839 m ²

5.2 Verfahrenswahl

5.2.1 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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind 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; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteil markt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.3 Zu den Verfahren

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 21) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Mit dem **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, wenn bei der Kaufpreisbildung üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Mit dem **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind bei allen drei Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen

Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.4 Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

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

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

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag als auch
- keine Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Denkmalschutz

5.3.1 Gebäudebezogene Wertminderungen durch den Denkmalschutz

Wegen des allgemein gültigen Verbots, denkmalgeschützte Objekte abzubrechen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten.

Inwieweit das Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht. In dem vorliegenden Gutachten wurde der „denkmalgeprägte Verkehrswert“ ermittelt. Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Wohnhauses abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote weiter.

Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden.

Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller Baumängel und Bauschäden.

Im Sachwert- und Ertragswertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal Umständen - in Form von kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten - angesetzt.

5.3.2 Denkmalsbedingte Vermögensvorteile

Durch den Denkmalschutz bedingte zukünftige Vermögensvorteile wird ein potentieller Käufer ebenso in seine Preisvorstellung einbeziehen wie die o.g. Wertnachteile.

Diese Vermögensvorteile sind bei der Wertermittlung jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Also sind nicht die konkreten Steuer- und Vermögensvorteile, die die derzeitigen Eigentümer genießen, ausschlaggebend, sondern nur solche, die von „jedermann“ als werterhöhend eingestuft werden. Steuervorteile aus dem Denkmalschutz können sich bei der Einkommen-, Schenkungs-, Grund- und Vermögenssteuer ergeben. Besondere Bedeutung für den Großteil der Denkmaleigentümer dürfte die Einkommensteuer und mit Einschränkung auch die Grundsteuerersparnis besitzen. Denkmalspezifisch sind insbesondere die Bestimmungen des § 7 i des Einkommensteuergesetzes sowie des § 82 i der Einkommensteuereinführungsverordnung.

Durch den Denkmalschutz können zusätzliche Herstellungskosten, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den neun folgenden Jahren bis zu 10 % abgesetzt werden. Dies gilt sowohl für eigen- als auch für fremdgenutzte Baudenkmäler.

Jedoch sind die Steuervorteile i.d.R. bei einer näheren Betrachtung geringer, als es den Anschein hat. Dies trifft auch auf das vorliegende Wertermittlungsobjekt zu, da kurz- bis mittelfristig nur Mehraufwendungen zur Unterhaltung des Denkmals entstehen. Diese können jedoch nicht durch denkmalspezifische Steuervorschriften geltend gemacht werden.

Steuervorteile können nur in Anspruch genommen werden, wenn in das Denkmal investiert wird und die Investition insbesondere dazu geeignet ist, die Denkmaleigenschaft zu erhalten.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen erkennt der Sachverständige auf keine sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Steuervorteile.

Im Übrigen werden Zuschüsse nur dann berücksichtigt, wenn sie mit hoher Sicherheit zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der leeren Kassen wird zu Zuschusspraxis von der öffentlichen Hand sehr zurückhaltend ausgeübt.

5.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	839 m ²

5.4.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 340,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.07.2025	× 1,050	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufäche)	M (gemischte Baufäche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 357,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	839	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 357,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 357,00 €/m²	
Fläche	× 839 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 299.523,00 € rd. <u>300.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.07.2025 insgesamt

300.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Für gemischte Baufächen sind keine Bodenindexreihen veröffentlicht. Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an die Veränderungen der Wohnbaufächen.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Scheune	Zwischengebäude mit Hofüberbau/Durchfahrt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	920,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	310,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	285.200,00 €		
Baupreisindex (BPI) 16.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	537.887,20 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	537.887,20 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre		
• prozentual		38,57 %		
• Faktor	x	0,6143		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	330.424,11 €	40.000,00 €	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		385.424,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.271,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	404.695,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	300.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	704.695,32 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	704.695,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	58.500,00 €
Sachwert	=	646.195,32 €
	rd.	646.000,00 €

5.5.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Allgemeine Hinweise

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 erstellt werden - unabhängig vom Wertermittlungstichtag - die ImmoWertV 21 anzuwenden.

Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann (ursprünglich) bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 21 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 01.01.2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 21 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu. Die o.g. Frist wurde mit BR-Drucksache 436/24, Artikel 4 bis zum 31.12.2027 verlängert.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (teilweise überschlägig auf Grund fehlendem Maßstab) durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 - NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus**

Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	0,0	0,00
3	920,00	100,0	920,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 920,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 920,00 €/m² BGF
 rd. 920,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte	19.271,21 €
Summe	19.271,21 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage gemäß Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre. Zur Wahrung der Modellkonformität ist gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und 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, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2012 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsaniierung: 2012,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsaniierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsaniierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsaniierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsaniierung 2012} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre} = 1998.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1998 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Der angesetzte objektspezifische Sachwertfaktor wird unter Hinzuziehung des am Wertermittlungstichtag aktuellen örtlichen Immobilienmarktberichts bestimmt, in dem die Sachwertfaktoren gegliedert nach Objektart, Bodenwertniveau) und vorläufigem Sachwert angegeben sind.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vor, die Modellparameter der Auswertung stimmen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend überein. Über die Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung) trifft der Gutachterausschuss keine Aussage.

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		Bewertungsobjekt
Ø Bodenrichtwert angepasst	: 360 €/m ²	rd. 340 €/m ²
Ø vorläufiger Sachwert	: 452.000 €	rd. 705.000 €
Ø Grundstücksgröße	: 580 m ²	839 m ²
Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer	: 32 Jahre	43 Jahre
Ø Standardstufe	: 2,7	3,0
Ø Bruttogrundfläche	: 360 m ²	310 m ²
Ø Wohnfläche	: 160 m ²	rd. 220 m ²

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 705.000 € im Bodenrichtwertbereich 300 €/m² bis 399 €/m² wird der durchschnittliche Sachwertfaktor (interpoliert) mit 0,90 (Standardabweichung +/- 0,20) angegeben. Somit ergibt sich eine Bandbreite von 0,70 bis 1,10 für den Sachwertfaktor. Weichen die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts von der Referenzimmobilie ab und ist dies nicht bereits unmittelbar im Bewertungsverfahren berücksichtigt, sind sach- und marktgerechte Zu- und Abschläge anzusetzen.

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Kriterien für eine Anpassung des Sachwertfaktors benannt. I.d.R. bestehen folgende Abhängigkeiten. Den lageabhängigen Kriterien sowie der Nutzung (bezugsfrei oder vermietet) sind i.d.R. das höchste Gewicht beizumessen.

Abschlag vom Sachwertfaktor:

zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen

- mäßige Wohnlage / geringe Nachfrage
- Rand- bis Umlandlage (ländliches Gebiet)
- (wesentlich) niedrigere Standardstufe
- (größerer) Modernisierungsbedarf
- keine direkte Eigennutzungsmöglichkeit

Zuschlag auf Sachwertfaktor:

zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen

- gute Wohnlage / hohe Nachfrage
- Orts- bis Zentrumsnähe (städtisches Gebiet)
- (wesentlich) höhere Standardstufe
- Eigennutzungsmöglichkeit / nicht vermietet

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag, der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der eingeschätzten Marktgängigkeit/Nachfragesituation, der Lage, der wertbestimmenden Merkmale sowie Zustand und sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Sachverständige einen objektartenspezifischen Sachwertfaktor von 1,00 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.																														
<ul style="list-style-type: none"> Bewirtschaftungsmehrkosten infolge Denkmalschutz Aufgrund des Denkmalschutzes sind in den Verfahren erhöhte Kosten für die laufende Instandhaltung (infolge denkmalspezifischer Mehraufwendungen z.B. für die Verwendung bestimmter Materialien) zu berücksichtigen. <p>Dies erfolgt als Barwert der Bewirtschaftungsmehrkosten, diese werden auf rd. 5,00 €/m² Wohnfläche geschätzt.</p> <p>Einfamilienwohnhäuser rd. 220,00 m² x 5,00 €/m² = 1.100,00 €/Jahr</p> <p>Der Barwert ergibt sich somit wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="277 779 1083 1205"> <tr> <td>Bewirtschaftungsmehrkosten</td> <td>R =</td> <td>1.100,00 €/Jahr</td> </tr> <tr> <td>Laufzeit (Restnutzungsdauer)</td> <td>n =</td> <td>43 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Zahlungen pro Jahr</td> <td>t =</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Zahlungsweise</td> <td>=</td> <td>vorschüssig</td> </tr> <tr> <td>Kapitalisierungszinssatz</td> <td>k =</td> <td>2,00 %/Jahr</td> </tr> <tr> <td>Dynamik(zins)satz der Bewirtschaftungskosten</td> <td>s =</td> <td>3,00 %/Jahr</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Berechnungsformel für Barwert: $B_n = R \times a_n^{(t)}$</td> </tr> <tr> <td>Barwertfaktor</td> <td>$a_n^{(t)}$ =</td> <td>53,164887</td> </tr> <tr> <td>Barwert der Bewirtschaftungsmehrkosten</td> <td>B_n =</td> <td>58.481,38 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>rd.</td> <td>58.500,00 €</td> </tr> </table>	Bewirtschaftungsmehrkosten	R =	1.100,00 €/Jahr	Laufzeit (Restnutzungsdauer)	n =	43 Jahre	Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t =	1	Zahlungsweise	=	vorschüssig	Kapitalisierungszinssatz	k =	2,00 %/Jahr	Dynamik(zins)satz der Bewirtschaftungskosten	s =	3,00 %/Jahr	Berechnungsformel für Barwert: $B_n = R \times a_n^{(t)}$			Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$ =	53,164887	Barwert der Bewirtschaftungsmehrkosten	B_n =	58.481,38 €		rd.	58.500,00 €	<p>-58.500,00 €</p>
Bewirtschaftungsmehrkosten	R =	1.100,00 €/Jahr																													
Laufzeit (Restnutzungsdauer)	n =	43 Jahre																													
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t =	1																													
Zahlungsweise	=	vorschüssig																													
Kapitalisierungszinssatz	k =	2,00 %/Jahr																													
Dynamik(zins)satz der Bewirtschaftungskosten	s =	3,00 %/Jahr																													
Berechnungsformel für Barwert: $B_n = R \times a_n^{(t)}$																															
Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$ =	53,164887																													
Barwert der Bewirtschaftungsmehrkosten	B_n =	58.481,38 €																													
	rd.	58.500,00 €																													
Summe	-58.500,00 €																														

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d.h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **646.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 68642 Bürstadt, Peterstraße 40

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Bürstadt	9469	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bürstadt	10	38

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025 mit rd.

	646.000,00 €	
./. (5,00 %, fehlende Besichtigung)	<u>32.300,00 €</u>	
	613.700,00 €	
rd.	615.000,00 €	

in Worten: sechshundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

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

Heppenheim, 12.09.2025



Dipl.- Ing. Reinhard Binz

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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. Insbesondere die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

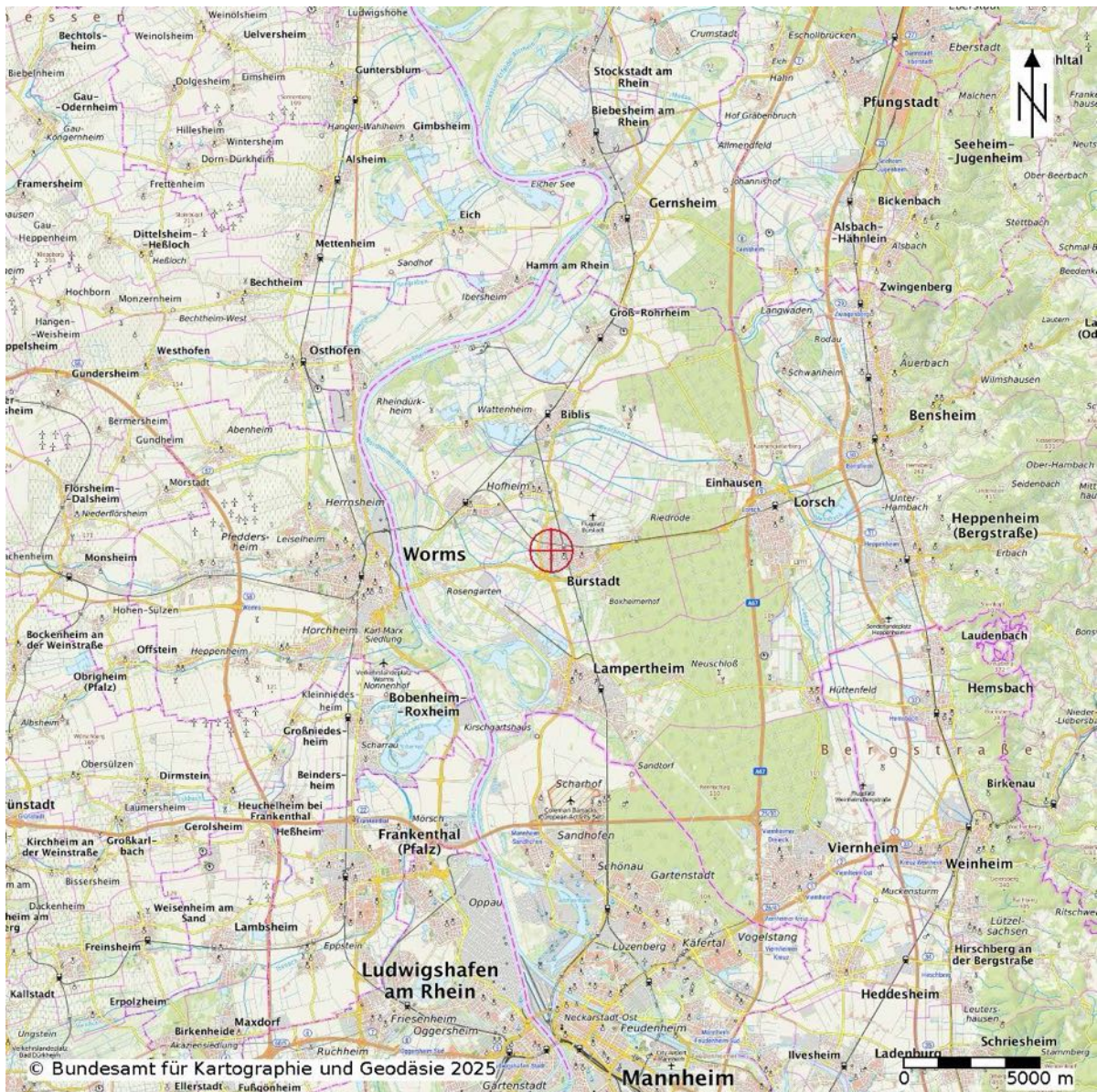
- [0] Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Immobilienmarktbericht 2025 (Daten des Immobilienmarktes Südhessen)
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

- [5] Kleiber: ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV : ImmoWertA, Bundesanzeiger-Verlag, 14. Auflage 2024
- [6] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 10. Auflage 2023
- [7] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag, 10. Auflage 2025

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Katasterkarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 5:** Grundrisse und Schnitte (ohne Maßstab)
- Anlage 6:** Fotoaufnahmen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)



Quelle: Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

Stand: 18.08.2025

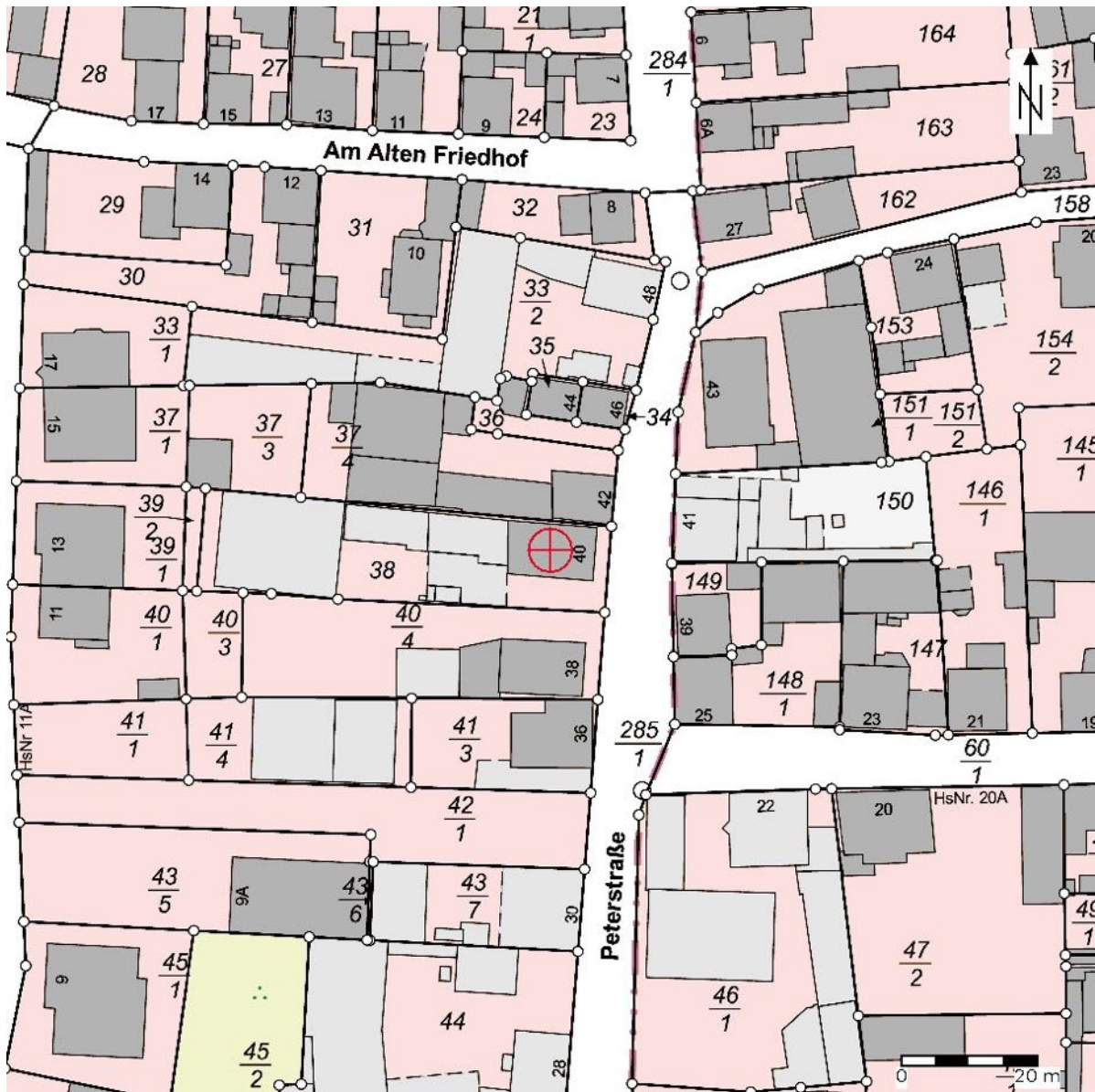
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

Stand: 18.08.2025

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden (lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

Stand: 18.08.2025

Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft



Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)

Bodenrichtwertauskunft

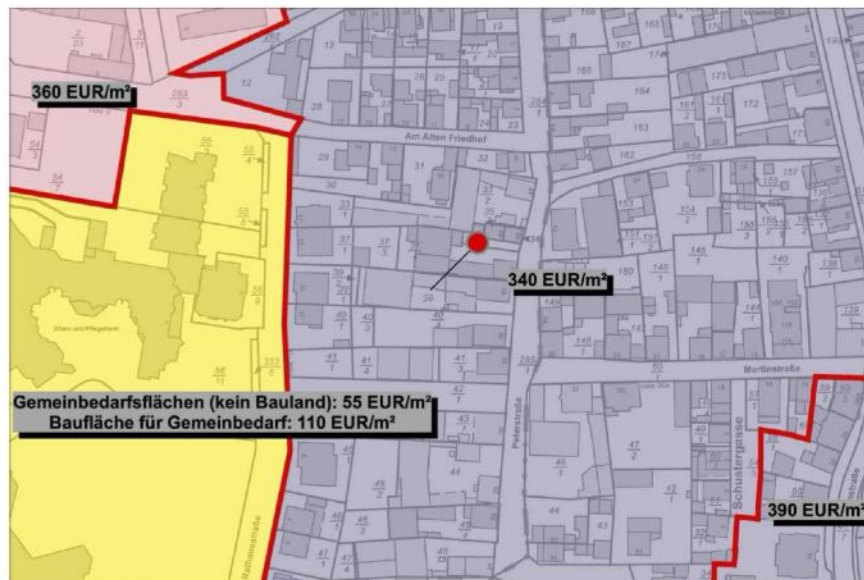
Erstellt am: 18.08.2025
Antrag: 202990838-1
AZ:

Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück

Gemeinde: Bürstadt
Gemarkung: Bürstadt
Lagebezeichnung: Peterstraße 40
Flur: 10
Flurstück: 38

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:
(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Maßstab 1:2000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich
Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-
Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)

Bodenrichtwert- auskunft

Erstellt am: 18.08.2025
Antrag: 202990838-1
AZ:

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

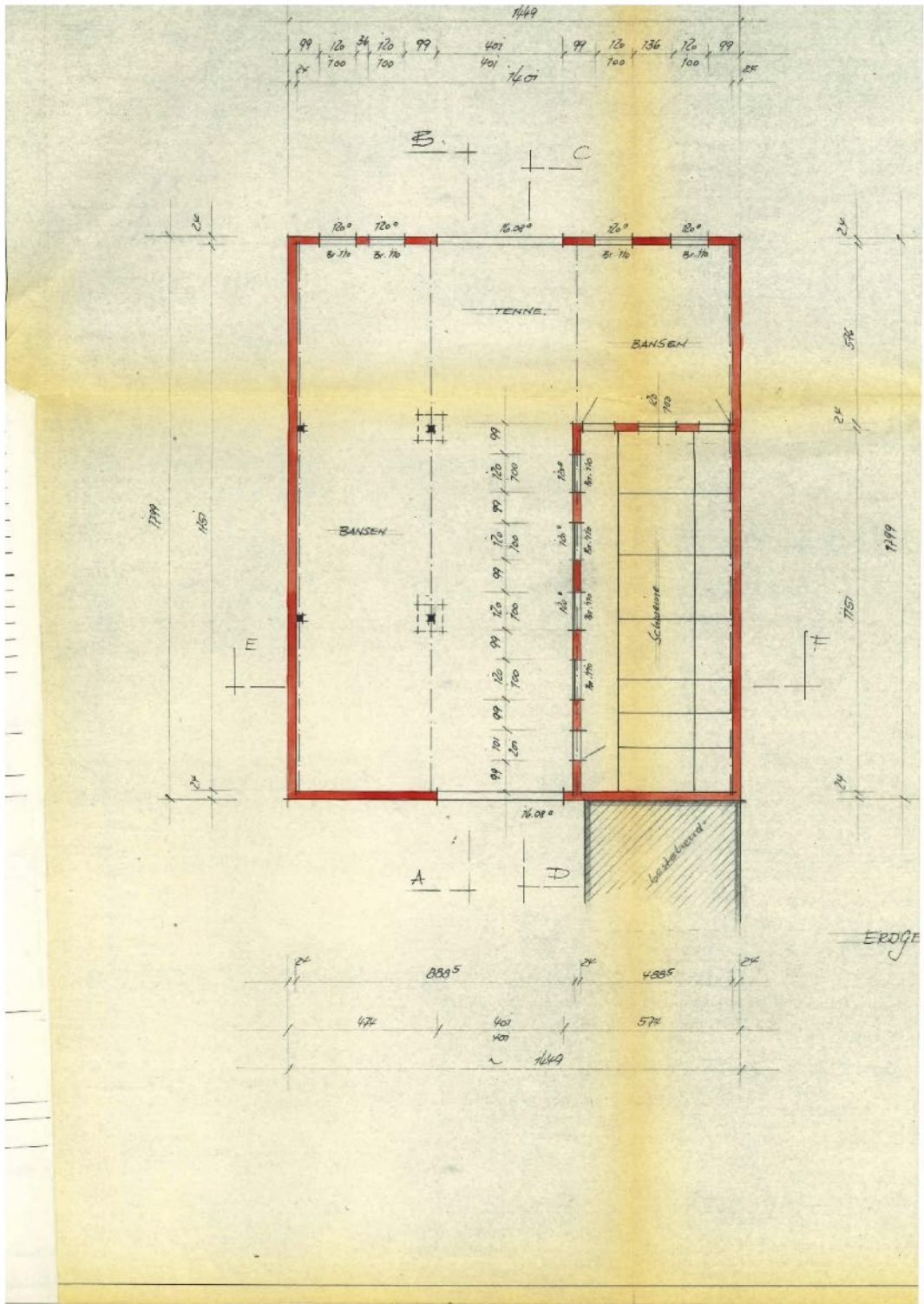
Das Flurstück in **Bürstadt, Peterstraße 40** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Bürstadt
Gemarkung:	Bürstadt
Zonaler Bodenrichtwert:	340 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	29810002
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

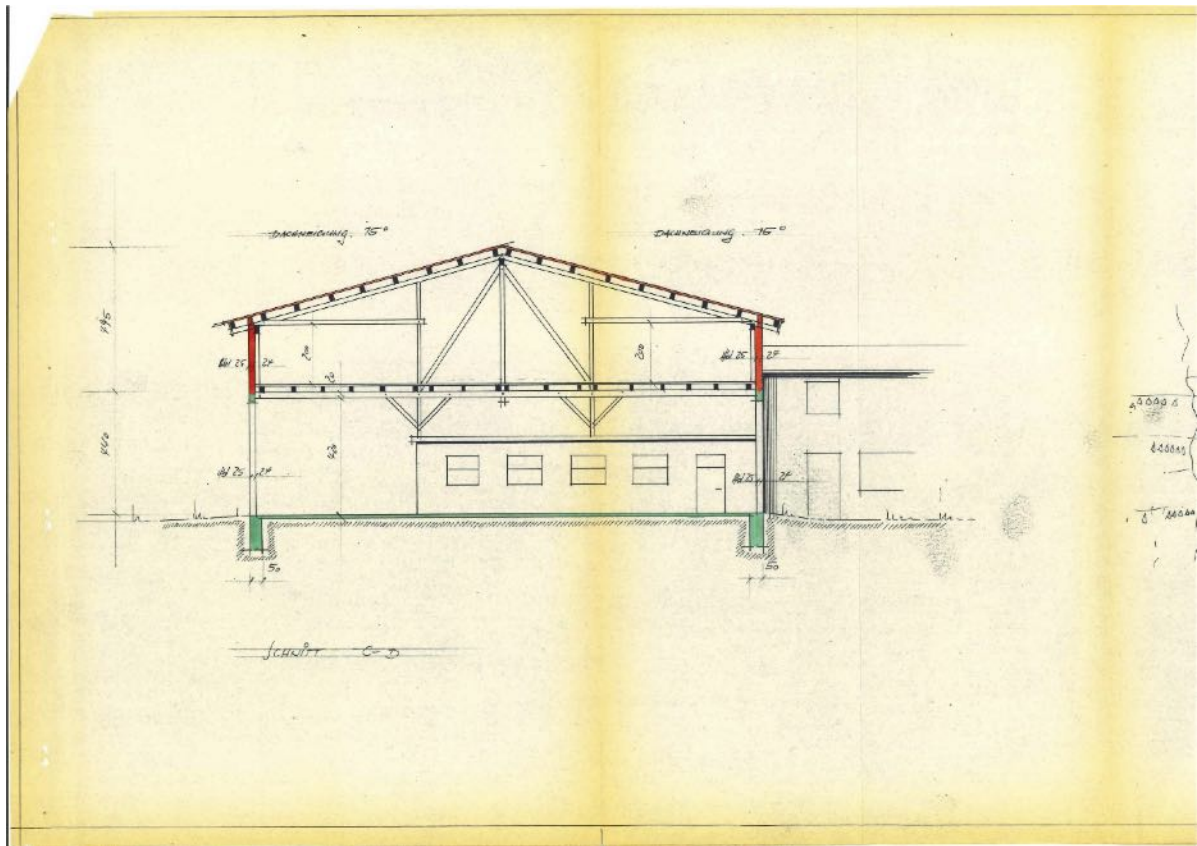
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

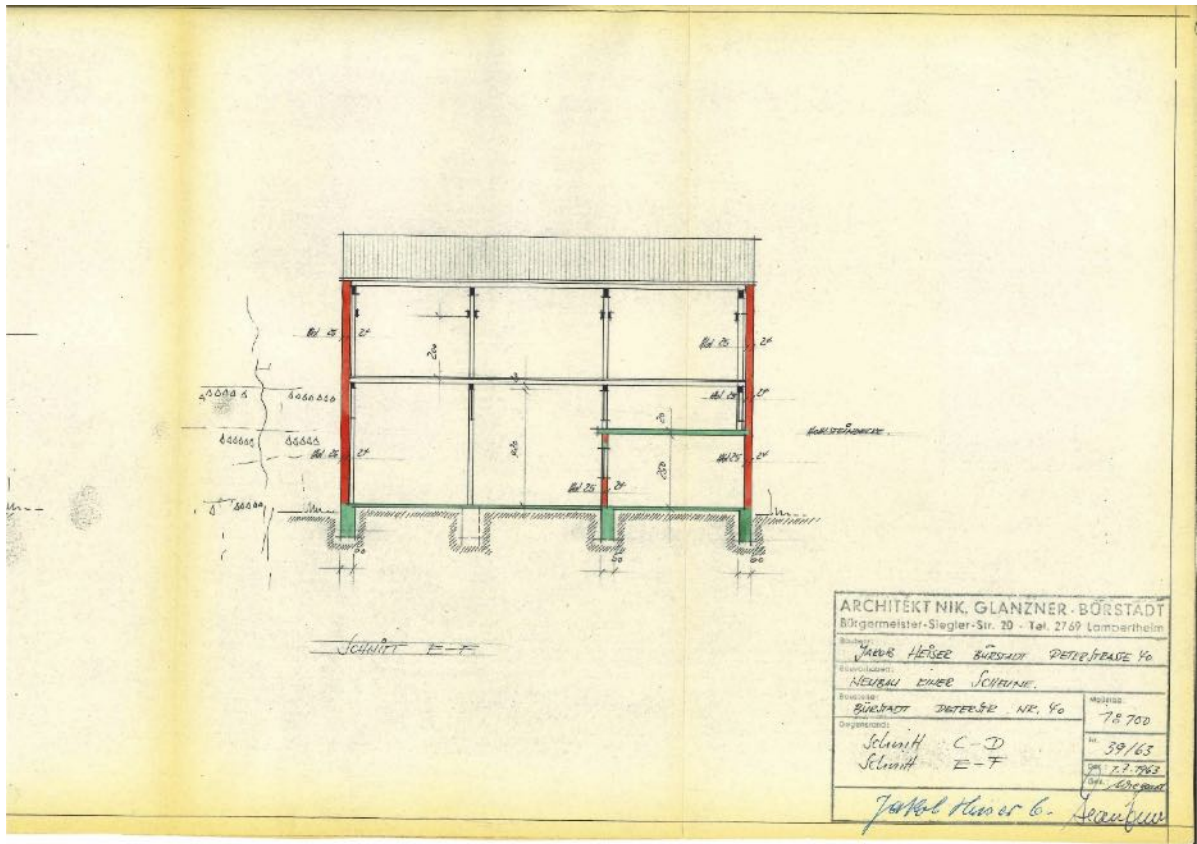
Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten entnehmen Sie bitte der Anlage.



Scheune: Grundriss



Scheune: Schnitt 2



Scheune: Schnitt 3

Anlage 6: Fotoaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Hofansicht des Bewertungsobjekts



Bild 5: Hofansicht des Bewertungsobjekts



Bild 6: Hofansicht des Bewertungsobjekts