



## Verkehrswertgutachten

Nach § 194 Baugesetzbuch

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

für die Landwirtschaftsfläche

Neue Bahnhofstraße in 68535 Edingen (Neu-Edingen) über

Flurstück 4630

Auftraggeber

Amtsgericht Heidelberg  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

Aktenzeichen

5 K 138/22

**Verkehrswert (Marktwert):**

**40.000,00 €**



Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten. Diese enthalten 1 Anlagen mit insgesamt einer Seite. Das Wertermittlungsgutachten wird auftragsgemäß in 5-facher Ausfertigungen erstellt, sowie zusätzlich als PDF-Datei an das Amtsgericht übermittelt. Erstattete Zeichen: ca. 28.200



Im Nachfolgenden wird für das genannte Objekt und für dessen Besonderheit der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB, ImmoWertV 2021 und WertR (Anlagen) in seiner jeweils gültigen Fassung ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um

ein unbebautes Grundstück (Landwirtschaftsfläche lt. Grundbuch)

Unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ergibt sich folgender Verkehrswert (Marktwert):

**Verkehrswert (Marktwert): 40.000,00 €**

Laut § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Zitat: „Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass, trotz der Definition des Verkehrswertes als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis (inklusive der hierzu erlassenen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV), der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

Der ermittelte Verkehrswert ist als eine Prognose des am örtlichen Immobilienmarkt möglicherweise zu erzielenden Kaufpreises für die Immobilie zu sehen. Zurzeit liegt es aber ebenso im Rahmen des Möglichen, dass der Markt auch im Fall eines Verkaufs auf einen höheren Kaufpreis mit Kaufinteresse reagieren würde. Ebenso besteht aber auch die Möglichkeit, dass die beschriebenen Risiken das Marktinteresse einschränken.

#### **Bemerkung:**

Mit Schreiben vom 25.05.2023 wurden die Eigentümer und alle am Verfahren Beteiligten ordnungsgemäß durch die Sachverständige zum Ortstermin am 28.06.2023 geladen.

Alle Eigentümer hatten kein Interesse am Ortstermin teilzunehmen und meldeten sich schriftlich bei der Sachverständigen ab.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in 68535 Edingen (Neu-Edingen) Neue Bahnhofstraße. Das Grundstück ist lt. Grundbuch eine Landwirtschaftsfläche und ihm ist keine Hausnummer zugeordnet. Das Flurstück liegt innerhalb eines nicht qualifizierten Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan



als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Das Flurstück befindet sich am Ende einer Bebauung in Feldrandlage.

Am Bewertungsstichtag ist das Grundstück gärtnerisch angelegt worden. Nach Auskunft aller Beteiligten ist nicht bekannt, wer dieses Grundstück bewirtschaftet.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 28.06.2023.

**Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten Anlage 15 69115 Heidelberg
<b>Aktenzeichen</b>	5 K 138/22
<b>Bewertungsobjekt</b>	Neue Bahnhofstraße, 68535 Edingen
<b>Grundbuch</b>	Nr. 1206 von Edingen
<b>Flurstück</b>	Nr. 4630
<b>Grundstücksgröße</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	28.06.2023
<b>Ortstermin</b>	28.06.2023
<b>Tatsächlich erzielte Pacht</b>	Nicht bekannt.
<b>Bodenwert</b>	40.000,00 €



## Inhalt

<b>Kurzbeschreibung und tabellarische Zusammenstellung</b>	<b>4</b>
<b>Vorbemerkungen</b>	<b>6</b>
1.1    Bedingungen des Gutachtens	7
2.0    Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1    Lage	7
2.2    Gestalt und Form	9
2.3    Erschließung	11
2.4    Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1    Privatrechtliche Situation	12
2.4.2    Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5    Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
3.0    Grundstücksbeschreibung	15
4.0    Ermittlung des Bodenwertes	16
4.1    Ermittlung des Bodenwertes	16
5.0    Schlussbemerkung	19
6.0    Definitionen	21
7.0    Anlagen	26



## Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Heidelberg, Kurfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg	
Aktenzeichen	5 K 138/22	
Auftrag	Beschluss/Auftrag vom: Eingang am:	11.04.2023 21.04.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- ImmoWertV 2021</li><li>- Wertermittlungsrichtlinien</li><li>- Baugesetzbuch BauGB</li><li>- Baunutzungsverordnung BauNVO</li><li>- Bürgerliches Gesetzbuch BGB</li><li>- Normalherstellungskosten 2010 (§ 36 ImmoWertV 2021)</li><li>- Auszug aus dem Grundbuch vom 13.06.2023</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.06.2023</li><li>- Schriftliche Auskunft aus dem Bauamt der Gemeinde Edingen vom 12.06.2023</li><li>- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch der Gemeinde Edingen vom 20.06.2023</li><li>- Auskünfte aus dem Portal Boris BW, online vom 17.07.2023 und 07.09.2023</li><li>- Telefonische Auskunft aus dem Bauamt der Gemeinde Edingen vom 06.09.2023</li><li>- Hochwasserrisikomanagement-Abfrage</li><li>- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, online-Abfrage</li><li>- Online-Portal der Gemeinde Edingen</li><li>- Auskunft aus der Homepage des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden</li><li>- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg</li><li>- wikipedia</li><li>- www.ongeo.de</li></ul>	
Tag der Ortsbesichtigung	28.06.2023	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	28.06.2023	
Teilnehmer am Ortstermin	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dipl. Ing. Monika Ihlenfeld, Freie Architektin und Sachverständige</li></ul>	



## 1.1 Bedingungen des Gutachtens

Die tatsächlichen Eigenschaften und die Beschaffenheit von Grund und Boden wurden durch die Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Angaben aus den Verzeichnissen der Gemeinde und die persönlichen Datenerhebungen festgestellt. Auflagen und Genehmigungen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen und Verfügungen fließen nur soweit in die Ermittlung ein, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Es fand keine Bodenuntersuchung statt. Die Ermittlungen beruhen auf entsprechender Inaugenscheinnahme (visuell). Zerstörende Maßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Ob das Bewertungsobjekt zurzeit eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit aufweist, konnte zum Ortstermin nicht festgestellt werden, da kein Zugang auf das Gelände möglich war.

Des Weiteren wird unterstellt, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen. Es gibt keine äußereren Hinweise.

Dieses Gutachten genießt Urheberrecht und darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.

## 2.0 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

## Bundesland Baden-Württemberg

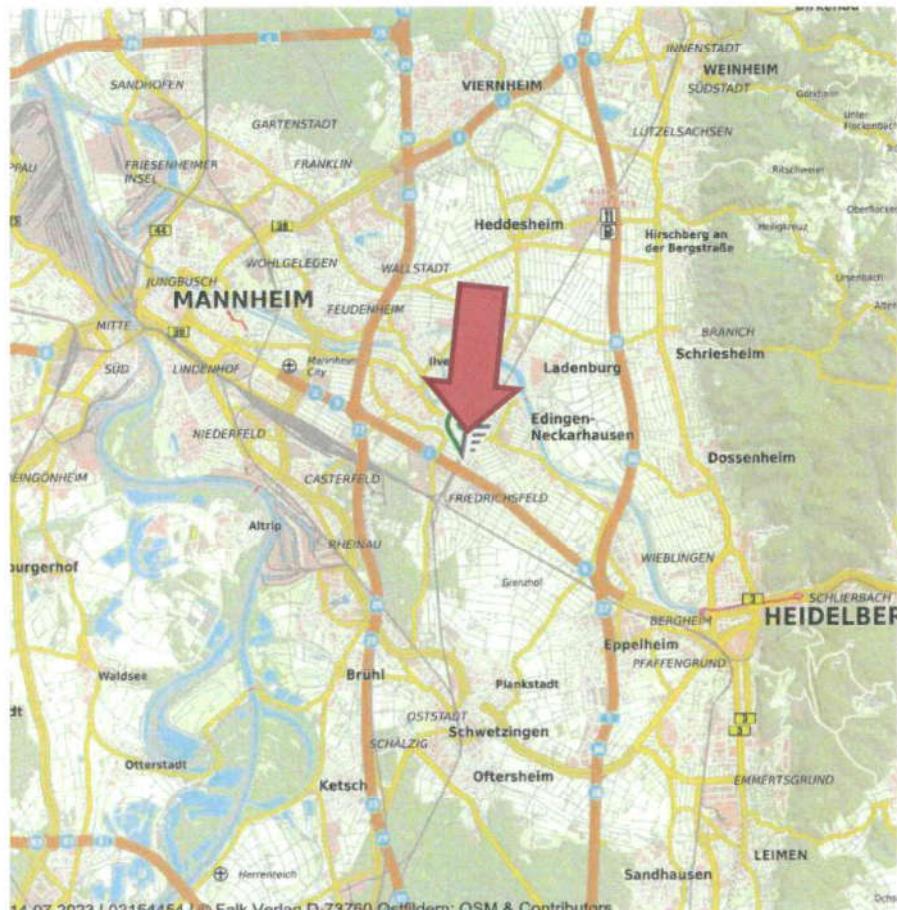
## Regierungsbezirk Karlsruhe

Ort und Einwohnerzahl      Edingen hat ca. 14.200 Einwohner

## Überörtliche Anbindung

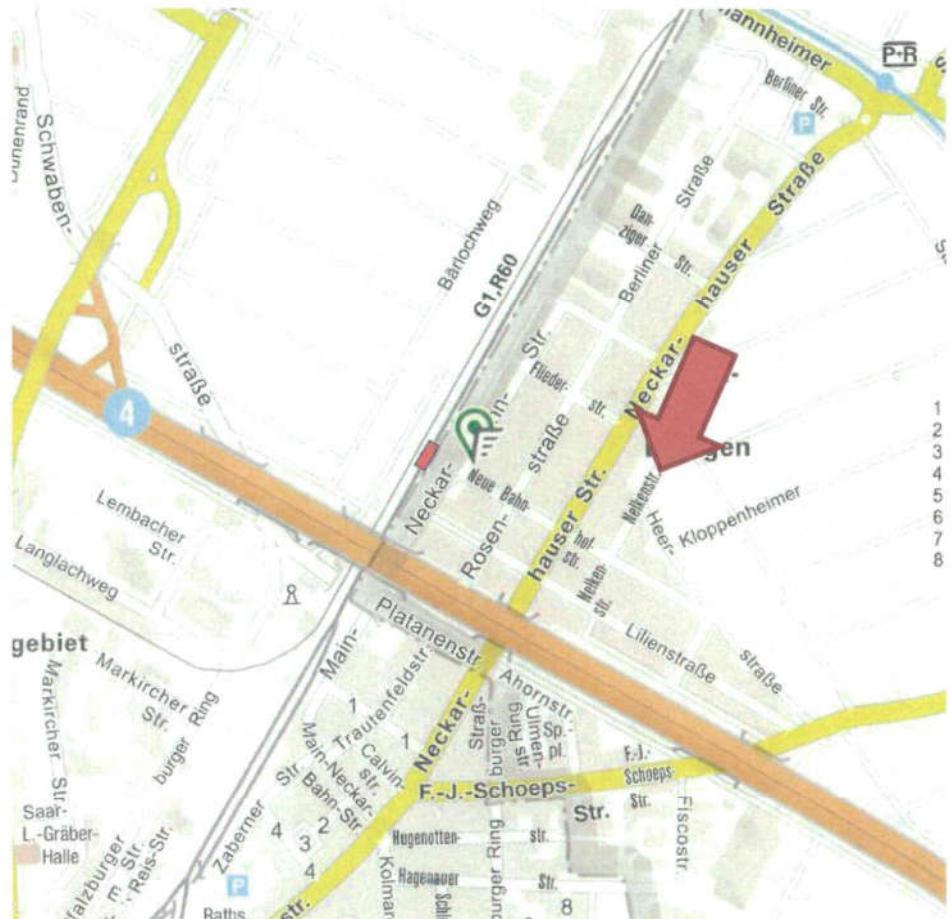
Landeshauptstadt	Stuttgart	130 km
Heidelberg	Bismarckplatz	13 km
	Hauptbahnhof	12 km
Mannheim	Wasserturm	20 km
Autobahn	A 656	2.500 m
	A 6	6.000 m
Int. Flughafen	Frankfurt	76 km

ÖPNV		
Bushaltestelle:	RVN: „Breslauerstraße“	450 m
Straßenbahn	RVN: „Gewerbegebiet“	1.100 m
S-Bahn:	„Mannheim-Friedrichsfeld“	1.500 m
Regionalbahn	„Neu-Edingen/Friedrichsfeld“	400 m



#### Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in 68535 Eddingen (Neu-Eddingen) Neue Bahnhofstraße. Das Grundstück ist lt. Grundbuch eine Landwirtschaftsfläche und ihm ist keine Hausnummer zugeordnet. Das Flurstück befindet sich am Ende einer Bebauung in Feldrandlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Vereine sind in Eddingen vorhanden.



## 2.2 Gestalt und Form

Grundstücksform	Das Grundstück hat eine langgestreckte Form und ist etwas trapezförmig
Straßenfront	Entlang der Straße Neue Bahnhofstr. 20,00 m
Mittlere Tiefe	Von namensgebender Straße ca. 45,00 m
Grundstücksgröße	Flurstück 4630 mit 700 m <sup>2</sup> (lt. Grundbucheintrag vom 13.06.2023)



## Wohnlage

## Keine Wohnlage

## Geschäftslage

## Keine Geschäftslage

### Art der Bebauung in der Straße

## Landwirtschaftliche Flächen

## Immissionen

Keine

## Topographische Grundstückslage eben





Ca. Lage des Flurstücks im Luftbild

### 2.3 Erschließung

Straßenart	Feldweg
Parken	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung <sup>1</sup> Eine Erschließung mittels Wasser/Abwasser wäre wohl nur als „weiterer Anschluss“ möglich. Grundstück über nördlichen Feldweg anfahrbar. Ergebnis Erschließungsbeiträge: alles „bezahlt soweit angefordert“..	
Baugrund, Grundwasser	Lageüblich (soweit augenscheinlich ersichtlich)

#### Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es ergaben sich keine Anzeichen für Altlasten und Kontaminationen. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Kontaminationen

<sup>1</sup> Gemeinde Edingen, Email 12.06.2023



und Altlasten des Bodens oder archäologische Risiken wurden nicht kontrolliert und waren nicht Aufgabenstellung des Gutachtens.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

#### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.06.2023 vor. Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Heidelberg-Vollstreckungsgericht vom 27.10.2022 (5 K 138/22) (5 K 138/22)  
Eingetragen (MAN040/272/2022) am 10.11.2022

**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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

**Bodenordnung<sup>2</sup>** Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (Altlasten) sind nach Auskunft des Baurechtsamtes nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen diesbezüglich angestellt.

### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### Baulasten und Denkmalschutz<sup>2</sup>

**Baulastenverzeichnis** Keine Eintragungen

**Denkmalschutz** Es besteht kein Denkmalschutz

<sup>2</sup> Gemeinde Edingen, 12.06.2023, per Mail

Altlasten<sup>3</sup>

Keine bekannten Altlasten

Hochwasser<sup>4</sup>

Kein Hochwasserrisiko

### Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan<sup>5</sup>

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzung im Bebauungsplan<sup>2</sup>

„Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“

nicht qualifizierter Bebauungsplan „Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“

Im Bebauungsplan ist eine Teilfläche Bauland, die restliche Teilfläche könnte mit Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen bebaut werden. Nach Rücksprache mit dem örtlichen Bauamt in Edingen-Neckarhausen ist das Grundstück nur für eine Bebauung mit einer Nebennutzung möglich.



Auszug aus dem Bebauungsplan

<sup>3</sup> Auskunft aus dem Altlastenkataster

<sup>4</sup> Hochwasserrisikokarte online

<sup>5</sup> Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, online-Abfrage



#### Anmerkung zum Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus der Hand der Gemeinde Edingen und der recherchierten Pläne bei den jeweiligen Ämtern durchgeführt.

Sanierungsgebiet    Kein Sanierungsgebiet

#### 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand    Baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsgrundstück ist nicht durch eine historische Straße ortsüblich erschlossen. Es liegt an einem Feldweg. Sollten die Straße „Neue Bahnhofstraße“ in diesem Straßenabschnitt ausgebaut werden, können Ausbaubeuräge nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) erhoben werden.

Das Bauamt teilte mit: „eine Erschließung mittels Wasser/Abwasser wäre wohl nur als „weiterer Anschluss“ möglich. Grundstück über nördlichen Feldweg anfahrbar. Ergebnis Erschließungsbeiträge: alles „bezahlt soweit angefordert“..

#### Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, persönlich bzw. telefonisch beim Bauamt der Gemeinde Edingen, beim Grundbuchamt, beim Vermessungsamt und beim Katasteramt eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung    Das Grundstück ist am Wertermittlungstag unbebaut und wird gärtnerisch genutzt.



### 3.0 Grundstücksbeschreibung

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

Das Grundstück wurde insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den mir vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während der Ortsbegehung

**Das Gelände konnte zum Ortstermin nicht betreten werden.**

Die Bewertungsobjekte befinden sich auf Edinger Gemarkung. Das Gelände ist mit einigen Bäumen und Büschen bewachsen, und im wesentlichen einfachst gärtnerisch angelegt. Es ist zu den Nachbarn und zum Feldweg durch Zäune abgegrenzt.

Das Grundstück liegt in Feldrandlage, unweit zu der Bebauung in Edingen. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück nicht bebaubar und nach Auskunft aller Eigentümer weder verpachtet noch vermietet.



## 4.0 Ermittlung des Bodenwertes

Nachfolgend wird der Bodenwert für das Grundstück in 68535 Edingen, Neue Bahnhofstraße zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.06.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Nr. 1206 von Edingen
Flurstück	4630
Wertermittlungsstichtag	28.06.2023

## 4.1 Ermittlung des Bodenwertes

### 4.1.1 Vorbemerkung zur Ermittlung des Bodenwertes (§§ 15-16 ImmoWertV 2021)

Die Bodenrichtwerte 2022 für Edingen sind auf dem Internetportal Boris-BW ([www.gutachterausschusse-bw.de](http://www.gutachterausschusse-bw.de)) abrufbar. Die „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022“ sind ebenfalls auf dem vorgenannten Internetportal unter „örtliche Fachinformationen“ (BORIS\_BW) abrufbar.

Der Bodenrichtwert ist in Edingen nicht an die Geschossflächenzahl (GFZ) gebunden.

Vorgenannter Richtwert zum Stichtag: 01.01.2022

Im Internetportal Boris-BW wird für den Lagebereich, Bodenrichtwertnummer 29900150 des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ausgewiesen.

**von 460,00 €/m<sup>2</sup>**

Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren wurden nicht ermittelt. Es wird kein Bebauungsabschlag vorgenommen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.06.2023, und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

Das Bodenrichtwertgrundstück weist folgende Parameter auf:

- |                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| - Bodenrichtwert | 460,00 €/m <sup>2</sup> |
| - Baureifes Land |                         |
| - Beitragsfrei   |                         |
| - Wohnbaufläche  |                         |

Der Gutachterausschuss gab folgende Auskunft

Bodenrichtwert für Baulandflächen	460,00 €/m <sup>2</sup>
-----------------------------------	-------------------------



Gartenland im Innenbereich	50,00-60,00 €/m <sup>2</sup>
Flächen für Garagen, Stellplätze etc	50 % vom BRW
Garten am Haus im Innenbereich	10% vom BRW
Freizeitgartenland im Außenbereich	25,00 €/m <sup>2</sup>

Im Bebauungsplan liegt eine Teilfläche des Grundstücks innerhalb eines Baufensters, die restliche Fläche könnte ausschließlich mit Garagen, Stellplätzen etc bebaut werden. Somit wäre insgesamt nur eine Nebennutzung (Garage, Stellplätze) auf dem gesamten Grundstück eingeschränkt möglich.

Um dieses umzusetzen

1. wäre eine Erschließung (Wasser/Abwasser) erforderlich
2. müsste eine Zufahrt hergestellt werden
3. müssten die wirtschaftlichen Verhältnisse überprüft werden (ist hierfür ein Markt vorhanden?)
4. müssten die ungeklärte Rechtsverhältnisse erledigt werden



Auszug aus dem Bebauungsplan



Nach Rücksprache mit dem örtlichen Bauamt in Edingen-Neckarhausen ist das Grundstück nur für eine Bebauung mit einer Nebennutzung möglich.

Das Grundstück wird zum Ortstermin und zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich gärtnerisch genutzt. Eine Zufahrt ist nur über einen verwilderten Feldweg möglich. Eine Bebaubarkeit ist zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich.

#### 4.1.1 Berechnung des Bodenwertes des Grundstückes

Garten am Haus = 10 % von 460,00 € =	46,00 €/m <sup>2</sup>
+ Zuschlag für eine mögliche Nebennutzung 15 %	Rd. 7,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	Rd. 53,00 €/m <sup>2</sup>
53,00 €/m <sup>2</sup>	* 700 m <sup>2</sup> = 37.000,00 €
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>rd. 40.000,00 €</b>



## 5.0 Schlussbemerkung

Beim Ortstermin wurden auftragsgemäß keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk sowie Metall), bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen. Eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe (z.B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzement etc.) oder Verunreinigungen (Altlasten) wurden die baulichen Anlagen und der Boden auftragsgemäß ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen und Prüfungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

Nach den geltenden Bewertungsgrundsätzen ist der Verkehrswert von der Art wird die vorliegenden Liegenschaft aus dem Bodenwert abzuleiten.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, bei genannten Stellen erfragten Informationen sowie der durch die Eigentümer oder deren Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Wertermittlungsobjekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschrieben. Auf Grund der momentanen Marktsituation und der zuvor beschriebenen und berücksichtigten Belastungen des Objektes wird sich die Preisbildung am Bodenwert orientieren.

Das Wertermittlungsobjekt wurde beim Ortstermin von mir persönlich besichtigt. Ich versichere, dass die Wertermittlung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Erwerb, nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen wurde.

Das Wertermittlungsgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet.

Das Wertermittlungsgutachten wird in 5-facher Ausfertigungen sowie zusätzlich als PDF-Datei an das Amtsgericht Heidelberg per E-Mail übermittelt.



Aufgrund der speziellen Eigenschaften des Grundstücks, der Besichtigung und der vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller objektiv beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktsituation in Edingen wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.06.2023, der Verkehrswert (Marktwert)

**Verkehrswert (Marktwert):** **rd. 40.000,00 €**

Das Grundstück konnte nicht betreten werden. ermittelt.

**Monika Ihlenfeld**  
Dipl.Ing. Freie Architektin  
Sachverständige für bebaute  
und unbebaute Grundstücke  
TÜV/EIPOS  
Werderstr. 43  
69120 Heidelberg  
Fon 06221 419063  
Fax 06221 411463

Heidelberg, den 12.09.2023



## 6.0 Definitionen

### Verkehrswert

Im § 194 BauGB ist der Begriff des Verkehrswertes definiert:

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

### Das Ertragswertmodell (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)

Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Die Ermittlung basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen wie Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summen aller Einnahmen bilden den Rohertrag. Wichtig für den Ertragswert ist aber der Reinertrag. Er ermittelt sich aus Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wiederum ist um den Betrag zu mindern, der sich durch Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Für die Verzinsung ist der sogenannte Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der hieraus ermittelte Wert ist mit einem Vervielfältiger zu kapitalisieren. Der Vervielfältiger setzt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zusammen und kann in Tabellen der ImmoWertV 2010 (Anlage 1 zu § 20) nachgelesen werden.

### Begriffe

#### Reinertrag/Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Unter Bewirtschaftungskosten werden die Kosten verstanden, die man nicht auf den Mieter umlegen kann. Dazu zählen

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV 2010 durch Einrechnung des Rentenbarwertfaktors für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteil des Reinertrages berücksichtigt.

**Objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz  
(§ 33 ImmoWertV 2021)**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise ermittelt und von den Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden veröffentlicht.

Der Liegenschaftszinssatz wirkt als Marktanpassungsfaktor, das heißt, er stellt sicher, dass das Ergebnis marktkonform ist.

**Barwertfaktor  
(§ 34 ImmoWertV 2021)**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

**Restnutzungsdauer  
(§ 4 (3) ImmoWertV 2021)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Fiktives Baujahr  
(Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)**

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

**Berücksichtigung der allgemein besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. (§ 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

**Sachwertverfahren**  
(§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens steht die baulichen Anlage (Gebäude, Außenanlagen, bes. Betriebseinrichtungen) im Vordergrund. Es wird ein Herstellungswert ermittelt.

Der Herstellungswert berücksichtigt

- das Alter
- die Baumängel und Bauschäden
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bodenwert, Wert der baulichen Anlage und sonstige Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstückes.

**Regionalfaktor**  
(§ 36 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlage, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor ist ein festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt und wird von den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt.

**Normalherstellungskosten NHK 2010**  
(§ 36 (2) ImmoWertV 2021)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' (Anlage 4 der ImmoWertV 2021) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen worden.

**Brutto- Grundfläche**  
(Anlage 4 der ImmoWertV 2021)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



## Baupreisindex

Durch den Baupreisindex (zu erfragen beim Statistischen Bundesamt in Wiesbaden) werden die Normalherstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

## Baunebenkosten

(Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

Sie sind in den Kostenkennwerten der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung enthalten.

## Restnutzungsdauer

(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnte; durchgeführte Instandsetzung oder Modernisierung oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

## Fiktives Baujahr

(Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021)

Durch wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Objektes. Berücksichtigt werden in der Regel jedoch nur Maßnahmen in den letzten 20 Jahren.

## Alterswertminderungsfaktor

(§ 38 ImmoWertV 2021)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer

## Marktanpassung

(vgl. § 35 Abs. 3, 4 ImmoWertV 2021 und Sachwertfaktoren § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Mit der Ermittlung des „vorläufigen Sachwertes“ wird in der Regel nur der theoretische Wert eines Objektes dargestellt.

Mit dem Marktanpassungsfaktor sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt erfasst werden.

Marktanpassungsfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise gebildet und stellen die Differenz zwischen Sachwert und Marktwert dar.

Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren sind Auswertungsergebnisse aus den Kaufpreissammlungen. Sie werden aus einer Vielzahl gleichartiger Kauffälle ermittelt und stellen die Differenz zwischen Sach- und Marktwert dar, sodass bei vergleichbaren Bewertungsobjekten der ermittelte „vorläufige“ Sachwert an die Marktsituation angepasst werden kann.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

**Außenanlagen  
(§ 37 ImmoWertV 2021)**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlage und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig befasst wurden.

Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.



## 7.0 Anlagen

7.1 Fotos

Seite 27



## Anlage 7.1



Zugang zum Grundstück



Weg zum Grundstück, Feldweg



Blick auf das Grundstück