

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Amtsgericht Mannheim; AZ: 3 K 142/25

18.02.2026



Einfamilienhaus

Verkehrswert: 505.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Mannheim Blatt 37.913
Flurstück 10383, Gebäude- und Freifläche, Größe 284 m²

Maxstraße 53 in 68199 Mannheim-Neckarau

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.11.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mannheim
AZ: 3 K 142/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
21.11.2025 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Maxstraße 53 in 68199 Mannheim
Lage:	Mannheim-Neckarau, durchschnittliche Wohnlage
Grundstücksgröße:	284 m ²
Detaillangaben:	Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr um 1900, Erweiterung ca. 2000, 2014/15 modernisiert, 3 bis 4 Zimmer in überwiegend offener Raumgestaltung, Küche, zwei Bäder, Wintergarten, überdachte Terrasse und Loggia, Gewölbe-Kriechkeller, Zentralheizung (Fernwärme), zusätzlicher Kaminanschluss, gute Innen-Ausstattung
Nebengebäude:	Schuppen/Gartenhaus
Pkw-Stellplätze:	Nicht vorhanden.
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Objektzustand:	Überwiegend gepflegter baulicher Zustand
Instandhaltungsschau etc. rd.:	4.800,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	505.000,00 €
Verkehrswert:	505.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.1	Definition und Erläuterung	19
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	19
4.3	Sachwertermittlung	20
4.4	Verfahrensergebnis	34
4.5	Verkehrswert	34
5	ANHANG	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs	36
5.2	Luftbild / Hybrid	37
5.3	Grundrisse	38
5.4	Gebäudeschnitt	40
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.6	Rechtsgrundlagen	42
6	FOTOS	43

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 14, 68159 Mannheim

Aktenzeichen: 3 K 142/25

Auftrag: Vom 13.10.2025
Beschluss: Vom 13.10.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX
- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXXXXXXX, Gz.: 25/27154-Sch

gegen

XXXXX
- Antragsgegnerin -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Mannheim

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschafts- art u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Mannheim, Stadtteil Neckarau	10383	Gebäude- und Freifläche	Maxstraße 53	284	37.913

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- [2] Grundbuchblattsabschrift
- [3] Verkehrswertgutachten vom 16.08.2024 zum Bewertungsstichtag/Qualitätsstichtag 30.11.2023

Unterlagen des Antragstellers: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [4] Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster; Stadt Mannheim, Amt für Klima, Natur, Umwelt
- [5] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Geoportal Baden-Württemberg, Online-Abfrage
- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Mannheim, Geoinformation und Stadtplanung

- [7] Auskünfte zur Bauleitplanung; Geoinformationssystem Mannheim, Online-Abfrage
- [8] Auskunft zum Flächennutzungsplan; Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Online-Abfrage
- [9] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Mannheim, Abt. Baurecht, Bauverwaltung u. Denkmalschutz
- [10] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [11] Kopien aus der Bauakte (2000 Erweiterung des Wohnhauses (Baugenehmigung, Baubeschreibung, Lageplan, Grundrisse, Schnitt)); Stadt Mannheim, MARCHIVUM
- [12] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 21.11.2025

Anwesende: Frau XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 21.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Fotos des Anwesens und der Räumlichkeiten angefertigt. Die im Anwesen wohnende Antragsgegnerin hat der Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht zugestimmt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Innenräume abgebildet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Geoinformation und Stadtplanung, ist das Bewertungsgrundstück nicht mit einer Baulast belastet.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich.¹ Bauvorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinweis: Die Regelungen zur Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg 2025 sind zu beachten.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Stadt Mannheim ist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.²

¹ https://www.gis-mannheim.de/mannheim/mod_mobile/index.php?service=fb61#

² http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_aktuell.html

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG BW:

Gemäß Online-Abfrage im Geoportal BW³ ist das Bewertungsgrundstück weder als Kulturdenkmal noch als archäologisches Denkmal gelistet.

Hinweis:

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

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz, ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.

Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) § 20 ff.

Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht.

In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalkostenbeiträge an, da die Kanalisation durch die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.

Hinweis:

In dieser Verkehrswertermittlung wird daher von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

³ <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/karte-kulturdenkmale-auf-geoportal-bw>

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Mannheim Nr. 37913 Datum des Abrufs: 08.09.2025 Letzte Eintragung vom: 08.09.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Karte 40752a 557/2, Flurstück 10383, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Neckarau, Maxstraße 53, Größe 284 m²...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

- 1 XXXXX
- Anteil 1/2 -
- 2 XXXXX
- Anteil 1/2 -
- ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht – Mannheim vom 28.08.2025 (3 K 142/25). Eingetragen (MAN023/245/2025) am 08.09.2025. ...

Anmerkung:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt des Ortstermins besteht Eigennutzung durch die Antragsgegnerin.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk (Landkreis):	Karlsruhe
Ort:	Mannheim
Gliederung:	17 Stadtbezirke, 38 Stadtteile
Fläche rd.:	145 km ²
Einwohnerzahl:	328.647 (Stand: 31.12.2024; kommunale Statistikstelle Mannheim)
Durchschnittliche Höhenlage:	95 m ü. NN

Die kreisfreie Großstadt Mannheim liegt am Zusammenfluss von Rhein und Neckar in der oberrheinischen Tiefebene unmittelbar im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Mit der rheinland-pfälzischen Schwesterstadt Ludwigshafen a. Rhein bildet sie ein zusammenhängendes Stadtgebiet. Als zweitbevölkerungsreichste Stadt des Landes bildet Mannheim auch das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und verfügt über eine ausgezeichnete öffentliche und private Infrastruktur. Das Stadtgebiet der ehemaligen Residenzstadt der Kurpfalz ist durch ihr gitterförmiges Straßennetz, das charakteristische „Quadrat“-System, geprägt und gliedert sich in vielfältige Stadtteile mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbestrukturen.

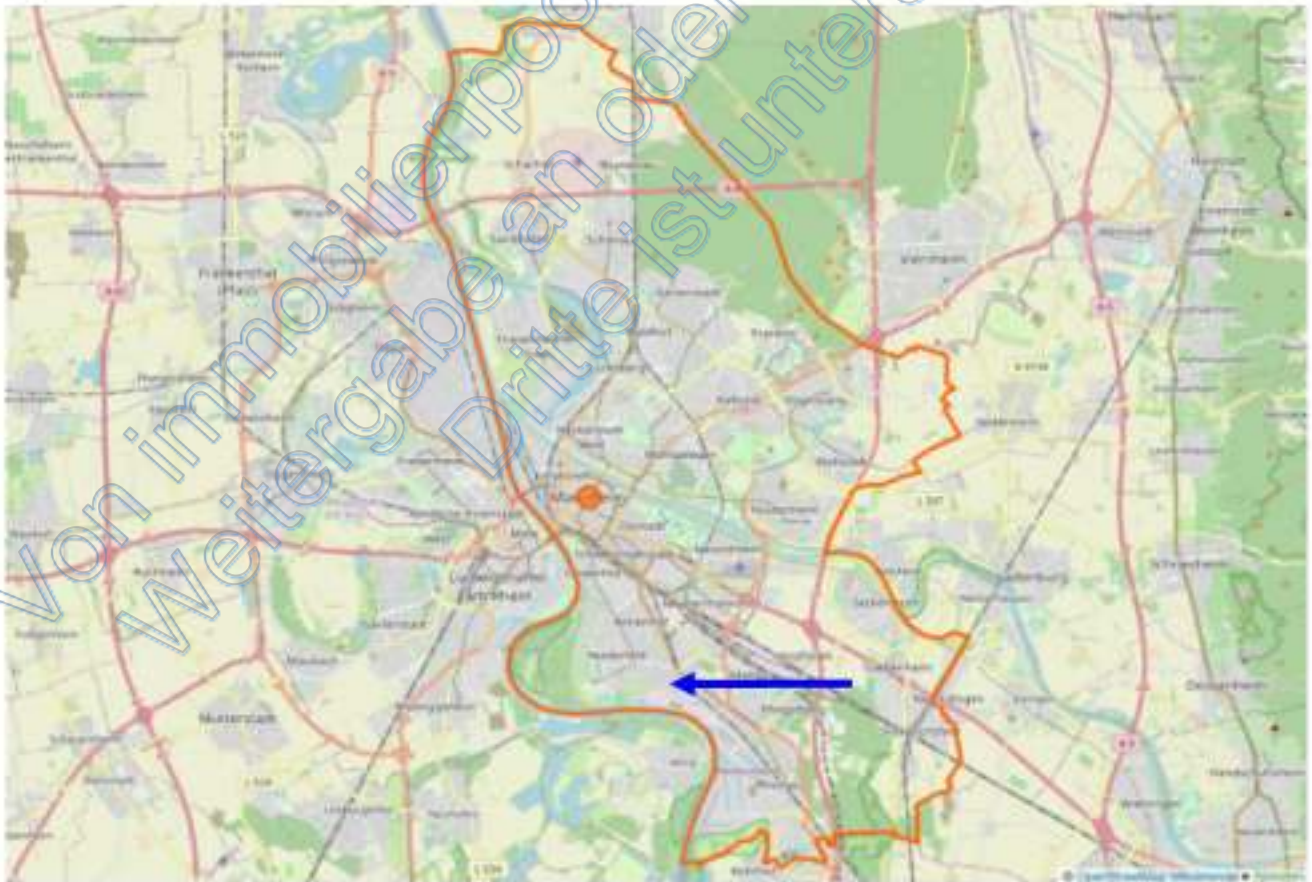


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Mannheim; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjektes; Markierung d.d. SV (blau); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>;

Es bestehen direkte Anschlüsse an die Autobahnen 6, 5 und 656. Mannheim ist bedeutender Verkehrsknotenpunkt mit ICE-Anbindung, dem zweitgrößten Rangierbahnhof Deutschlands und einem der größten Binnenhäfen Europas. Sowohl Straßenbahn- als auch Busnetz sind sehr gut ausgebaut. Mannheims Wirtschaft ist stark diversifiziert, mit Schwerpunkten in Industrie, Handel und Dienstleistungen. Wichtige Sektoren sind das produzierende Gewerbe (z.B. Maschinenbau, chemische Industrie) und der Dienstleistungsbereich, mit zahlreichen großen Unternehmen wie ABB, John Deere und Bilfinger. Mannheim wartet mit zahlreichen Hochschulen, darunter die renommierte Universität Mannheim und die Popakademie Baden-Württemberg und Forschungsinstitute auf. Einrichtungen wie Nationaltheater, Kunsthalle, Reiss-Engelhorn-Museen und Technoseum machen Mannheim zu einem überregionalen Kulturzentrum.

Demografisch wird Mannheim dem Typ 7 zugeordnet. Hierzu zählen Großstädte und Hochschulstädte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, die v.a. durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort und hohe Soziallasten geprägt sind.⁴

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden von Neckarau, einem ca. 6 km südwestlich des Mannheimer Zentrums gelegenen Stadtteil mit rund 16.000 Einwohnern⁵. Gemeinsam mit den Stadtteilen Almenhof und Niederfeld bildet er den Stadtbezirk Neckarau. Die südliche Grenze bildet der Rhein mit Teilen des Naherholungsgebiets „Waldpark“ im Westen; südöstlich liegen die Gewerbegebiete entlang des Rheinufer. Die Nachbarschaftsbauung des zu bewertenden Anwesens besteht aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbauung mit Hausgärten. Im Umkreis von 450 m befinden sich Kindergärten, Schulen und Einkaufszentrum. Das Ortszentrum von Neckarau mit Einzelhandel, Gastronomie, Ärzten und Anschluss an Bus- und Stadtbahnverbindungen liegt ca. 750 m nördlich. Das Autobahnkreuz Mannheim (A656/A6) ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und Immissionen eine „durchschnittliche“ Bewertung.



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

⁴ Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

⁵ www.mannheim.de; Statistische Daten Mannheim N°1/2025

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Rechteckige Grundstücksform
Fläche:	284,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront):	10,2 m
Mittlere Grundstückstiefe:	27,8 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude (Schuppen) bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt über die Maxstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Maxstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Maxstraße ist eine voll ausgebaute asphaltierte Anlieger- und Einbahnstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Befestigte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohnhaus in Grenzbebauung errichtet; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim, Abt. Klima, Natur, Umwelt, ist für das betreffende Grundstück gemäß den der Behörde derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr⁶ o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Bereich eines Regenwassereinsleitungsgebiets. Das Grundstück weist eine Geländehöhe von rd. 93 m ü. NHN auf, bei der für HQextrem (Extremereignisse, seltener als alle 200 Jahre) eine Überflutungsgefahr mit einer Tiefe von rd. 3,0 m besteht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)⁷

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN⁸ / LNight⁹:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im betroffenen Bereich einer Hauptverkehrsstraße. Gemäß Lärmkartierung 2022 wurden keine strategischen Lärmpegel ausgewiesen. Es bestehen keine Hinweise auf relevante Lärmimmissionen durch Straßen-, Schienen- oder Industriequellen. Insgesamt ist daher von einer geringen Lärmbelastung am Standort auszugehen.

Grundlage: Stadt Mannheim, Lärmkartierung 2022¹⁰

Hauptverkehrsstrecke Eisenbahn:

Lärmbelastungen durch Bahnverkehr bestehen nicht.

Datengrundlage: Daten aus dem Geoportal des Eisenbahn-Bundesamtes (GeoPortal.EBA)¹¹; Quelle: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/)

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen¹²:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -1,1 mm/Jahr

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

⁶ Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden.

⁷ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

⁸ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁹ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

¹⁰ <https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=laermkartierung#>

¹¹ <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>

¹² Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte aus dem Jahr 2000 (Erweiterung eines Wohnhauses) sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der anwesenden Antragsgegnerin im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Unterzeichner keine Unterlagen für das Ursprungsgebäude bzw. für Umbaumaßnahmen nach dem Jahr 2000 vorliegen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte in Teilbereichen nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Gegebenheiten übereinstimmen (insb. hinsichtlich der Raumaufteilung im DG). Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen und keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten darstellen (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist teilunterkellert (Gewölbe-/Kriechkeller).
Ursprungsbaujahr:	Um 1900
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht, die jedoch nicht erteilt wurde. Angaben zum Ursprungsbaujahr bzw. Planunterlagen zum Ursprungsgebäude liegen auch in der Bauakte nicht vor. Auf Grundlage der im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Eindrücke, insbesondere unter Berücksichtigung der architektonischen Merkmale wie der Ausführung der Fenstergewände mit Schlusssteinen sowie der charakteristischen Dachform und deren Ausgestaltung, ist das Gebäude aus sachverständiger Sicht der Bauperiode um die Jahrhundertwende zuzuordnen. Die vorgefundenen Bauformen und konstruktiven Details entsprechen typischen Gestaltungsmerkmalen von Wohngebäuden aus der Zeit um etwa 1900. Das Baujahr wird daher im Rahmen dieses Gutachtens mit ca. 1900 angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine sachverständige Schätzung handelt, die auf den äußeren Befundmerkmalen basiert und nicht durch bauamtliche Unterlagen verifiziert wurde. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Erweiterungen, Umnutzungen:	2000 Erweiterung (Anbauten) des Wohnhauses in nördlichen bzw. nordöstlichen Gebäudebereichen.
Nutzung:	Wohnnutzung (eine Wohneinheit)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, gartenseitig Loggia im DG, traufseitig (Eingangsseite) Wintergarten im EG; Fenster-/Türeinfassungen im EG des Ursprungsgebäudes aus Naturstein mit ausgeprägtem, mittig angeordnetem Schlussstein, Fensterbänke aus Naturstein;

Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung bzw. Annahmen des SV)

Konstruktionsart:	Mischbauweise (Massivbauweise/Holzbauweise)
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk / Holzständerwerk, z.T. Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk / Holzständerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (westlicher Gebäudeteil) bzw. Stegfalzblecheindeckung (östlicher Gebäudeteil), Wintergarten mit bituminöser Eindeckung
Geschosstreppe:	Holztreppe, Edelstahlprofilgeländer mit Glasfüllungen Zum Keller: Lukentreppe
Hauseingangsbereich:	Eingangsüberdachung, massive Eingangstreppe

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Z.T. Kunststofffenster bzw. -Fenstertür-Elemente mit Isolierverglasung, z.T. Sprossen-Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Fenstertürelemente aus Holz (Wintergarten); Holzdachfenster, z.T. als Cabrio-Fenster Z.T. elektrische Rollläden
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
Innentüren:	Überwiegend Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, z.T. Glastüren Holzzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Überwiegend durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Fernwärme Zentralheizung (Wärmeübergabestation Bj. 2014), Zusätzlicher Kaminanschluss (zwei Kaminöfen (EG))
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper, z.T. Handtuchheizkörper (Bäder) jeweils mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG¹³ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumliche Aufteilung, Ausstattung

Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Wintergarten, Diele/Treppenraum, Heizungsraum, Terrasse (Ostseite), Terrasse (Nordseite)
Dachgeschoss:	Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, Galerie, Loggia, Treppenraum
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss mit offener Raumgestaltung, Bad im DG ist ein gefangener Raum.
Belichtung/Belüftung:	Normal bis gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend, im Dachgeschoss Ausbau bis zum Dachspitz
Bodenbeläge:	Fliesen, Holzdielen
Wandbekleidungen:	Malervlies, z.T. Holz-Sichtbalken, Steinverkleidungen, verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen in Nassbereichen (Bäder)
Deckenbekleidungen:	Malervlies, z.T. mit Einbaustrahlern, Malervlies auf Gipskarton (DG), Holz-Sichtbalken, Holzbalken mit Holzschalung
Sanitärobjekte Bad EG:	Großzügige bodenebene Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten, Bidet Abtrennung für Waschmaschine und Trockner
Sanitärobjekte Bad DG:	Bodenebene Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten
Terrassen:	Holzdielenboden, Überdachungen (Holzkonstruktion mit Kunststoffplatten-Eindeckung)
Loggia:	Bodenbelag Kunststoffelemente, verzinktes Geländer

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung oder entsprechend vermaßte Pläne liegen nicht vor. Für das vorliegend angewendete Wertermittlungsverfahren ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

¹³ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Eingangstreppe und Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachungen, Kriech-/Gewölbekeller

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Zwei Kaminöfen (EG)
Klimaanlage (DG)

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Eine Kücheneinrichtung, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten, ist vorhanden.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

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

Modernisierungen etc.: Gemäß Angabe der Antragsgegnerin erfolgten in den Jahren 2014 bis 2015 Modernisierungsmaßnahmen, u.a. die Dämmung einer Giebelseite (Osten), Fenstererneuerungen in Teilbereichen, Erneuerung der Heizungsanlage (Übergabestation Fernwärme), Erneuerung von Leitungen (Wasser, Abwasser) und z.T. der Elektrik, Modernisierung der Bäder bzw. Einbau eines Bades im DG und Innenausbau-Maßnahmen.

3.3.3 Nebengebäude

Art der baulichen Anlage: Gartenschuppen/Gartenhaus

Ausführung, Ansicht: Massivbauweise, Pultdach mit Ziegeleindeckung
Fassade verputzt und gestrichen

Baujahr: Nicht bekannt.

Ausstattung: Tür mit Lichtausschnitt, Fenster
Bodenbelag Estrich, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Elektroanschluss

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zugangs-, Wege- und Sitzplatzflächen (Betonpflaster), Müllbehälter-Einhausung (Holzkonstruktion), Einfriedungen (u.a. Mauern, Holzschutzzaun), Metall-Eingangstor etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer ursprünglichen Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befindet sich das Wohngebäude insgesamt in einem gepflegten guten baulichen Zustand. Das Anwesen verfügt über eine verhältnismäßig kleine Grundstücksfläche und einen kleinen Garten-/Außenbereich. Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht vorhanden.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und ver-

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

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

Bauschäden, Instandhaltungsstau
etc. der baulichen Anlagen gemäß
Inaugenscheinnahme:

- z.T. Fenster und Fensterbank Wohnzimmer Fenster Nordost schadhaft
- z.T. elektrische Rollläden defekt (Dachfenster)
- z.T. Feuchteschäden in unteren Wandbereichen (Treppenbereich EG)



Abb. 3: Foto des SV; Setzschäden (Fenster und Fensterbank Wohnzimmer Fenster Nordost schadhaft)



Abb. 4: Foto des SV; Feuchteschäden in unteren Wandbereichen (EG)

3.4.3.2 Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

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

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

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

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

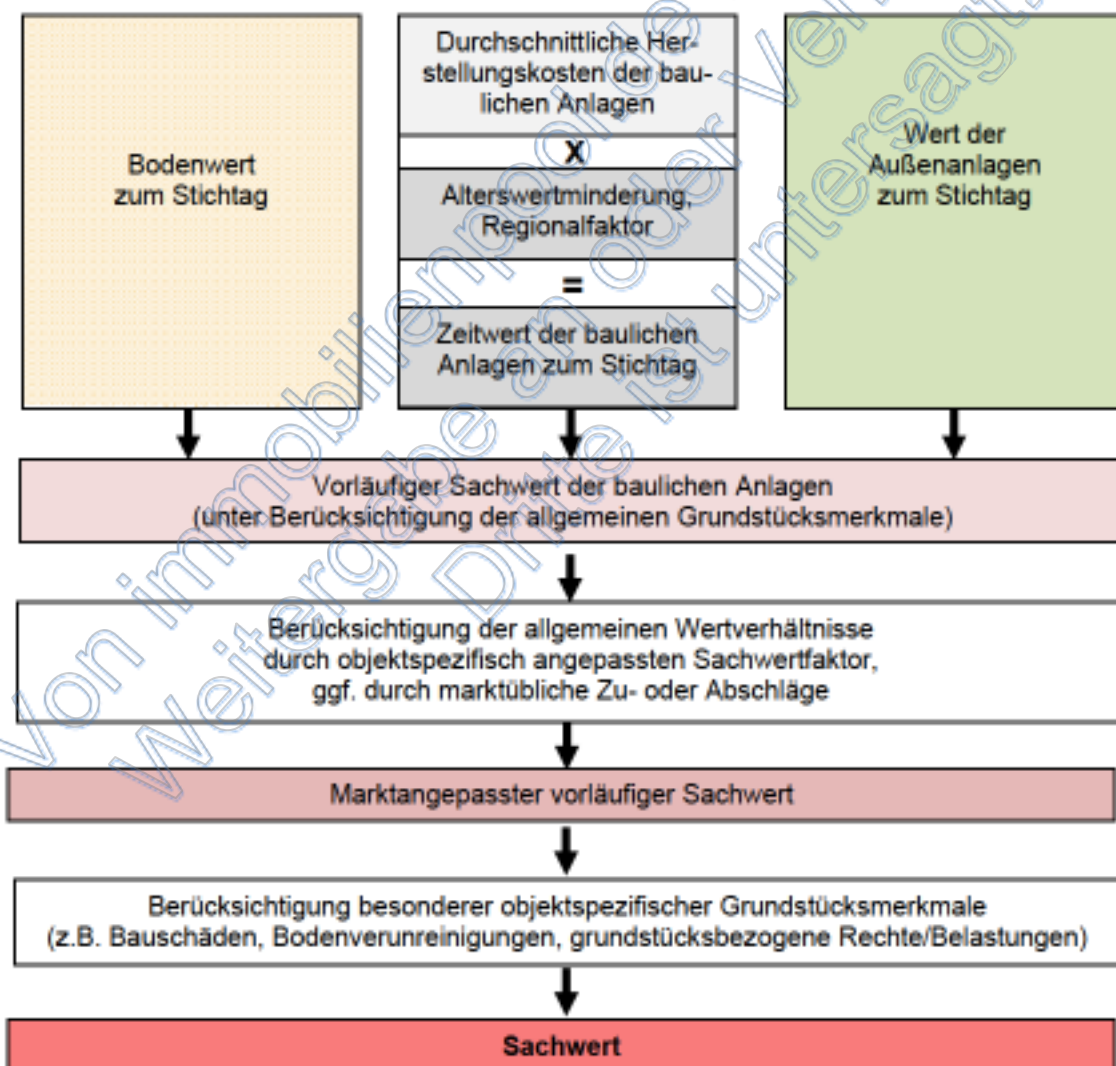


Abb. 5: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

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

4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ...¹⁴

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land - erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) - in Höhe von 580,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	= 580,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 580,00 €/m ²	

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

¹⁴ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	21.11.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 580,00 €/m²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	33102260	33102260		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	+ 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser			
Sonstige Merkmale	-	-	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 580,00 €/m²	

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

E4: Wertbeeinflussende Abweichungen in Zuschnitt, Oberflächengestalt, Lage/Position etc. sind für das Bewertungsgrundstück nicht erkennbar. Der zonale Bodenrichtwert wird in voller Höhe angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		= 580,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert		+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert		= 580,00 €/m²	
Fläche		× 284,00 m²	
b/a-freier Bodenwert		= 164.720,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.		+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.		= 164.720,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Maxstraße 53 in Mannheim-Neckarau mit 164.720,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Typologische Einordnung des Gebäudes

Das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Gebäude ist ein Einfamilienwohnhaus, dessen Giebelseite zur Straße ausgerichtet ist. Es ist auf der südlichen Längsseite in Grenzbebauung errichtet. Die übrigen Gebäudeseiten, insbesondere die Nord- und Ostseite, weisen großzügige Fensterflächen auf, was eine ursprünglich freistehende Konzeption des Gebäudes belegt. Die Bauform ist individuell geprägt und entspricht keinem typisierten Doppelhausgrundriss. Besonders zu berücksichtigen ist die historische Bebauungssituation des südlich angrenzenden Grundstücks. Dieses südliche Nachbargrundstück war ursprünglich ebenfalls mit einem Wohnhaus bebaut, welches jedoch seinerseits in Grenzbebauung an seiner südlichen Grundstücksgrenze und nicht unmittelbar an der Grenze zum Bewertungsgrundstück errichtet wurde. Somit waren beide Gebäude ursprünglich baulich voneinander getrennt und konstruktiv eigenständig (s. Abb. 6).

Abb. 6: Lageplan zum Baugesuch 24.04.2000; Quelle: Bauakte

Es bestand insbesondere keine gemeinsame Gebäudetrennwand, keine konstruktive Einheit, keine spiegelbildliche Bauweise und keine gemeinsame Planung oder Errichtung. Erst zu einem späteren Zeitpunkt wurde das ursprüngliche südliche Wohnhaus abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, der nunmehr teilweise an das Bewertungsobjekt angebaut wurde. Diese nachträgliche bauliche Veränderung ist jedoch für die typologische Einordnung des Bewertungsobjekts nicht maßgeblich, da die ursprüngliche Gebäudecharakteristik entscheidend ist. Nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlung (ImmoWertV, NHK 2010 sowie Wertermittlungsliteratur, u. a. Kleiber und Sprengnetter) ist ein Gebäude nur dann als Doppelhaus einzuordnen, wenn dieses konstruktiv als Doppelhaus konzipiert wurde, eine gemeinsame Gebäudetrennwand aufweist und als bauliche Einheit mit einem Nachbargebäude errichtet wurde.

Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Die einseitige Grenzbebauung allein begründet keine Doppelhauseigenschaft. Das Bewertungsobjekt ist typologisch eindeutig als freistehendes Einfamilienhaus einzuordnen. Diese Einordnung ist insbesondere maßgeblich für:

- die Auswahl der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- sowie die allgemeine Marktanpassung im Sachwertverfahren
- die Anwendung des zutreffenden Sachwertfaktors

4.3.3.2 Bruttogrundfläche

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

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

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

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

Abb. 7: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Wohnhaus

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakte und den Erkenntnissen am Ortstermin ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
EG	19,350	6,470	0,00	1,0	125,195	0,00	125,19	a	
	4,000	1,730	0,00	1,0	6,920	0,00	6,92	a	
DG	19,350	6,470	0,00	1,0	125,195	0,00	125,19	a,b	
gesamt a,b							257,31		
gesamt a, b rd.							257,00		

4.3.3.3 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 189,6 (3. Quartal 2025¹⁵).

4.3.3.4 Herstellungswert

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

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

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁶

¹⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.10.2025

¹⁶ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,40	0,60	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,40	0,50	0,10	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,30	0,70	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,20	0,80	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	790,00 EUR/m ²	875,00 EUR/m ²	1005,00 EUR/m ²	1215,00 EUR/m ²	1515,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	193,43	EUR/m ²
Dach	15,00%	141,00	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	107,14	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	103,40	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	110,55	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	57,60	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	105,57	EUR/m ²
Heizung	9,00%	94,23	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	60,30	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	973,22	EUR/m ²
		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		973,22	EUR/m ²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert) bei überwiegend durchschnittlichem Standard ein Kostenkennwert von 973,22 €/m² BGF = rd. 973,00 €/m² BGF.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempele ist in der Regel durch Abschlüsse zu berücksichtigen (vgl. Anlage 4 Satz 4 ImmoWertV). In vorliegender Wertermittlung erfolgt aufgrund der aufwendigen Ausbauphase des Dachgeschosses bis in den Dachspitz kein Abschlag.

Schuppen

Für den Schuppen in Massivbauweise wird ein pauschaler Zeitwert von 8.000 € angehalten.

4.3.3.5 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen

Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss Mannheim verwendet keine Regionalfaktoren (Regionalfaktor = 1,0).

4.3.3.6 Zu-/Abschläge

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

4.3.3.7 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

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

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

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe, Eingangsüberdachung		2.000,00 €
Terrassenüberdachungen		4.000,00 €
Kriech-/Gewölbekeller		1.000,00 €
Summe rd.		7.000,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

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

4.3.3.8 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Zwei Kaminöfen (EG)		500,00 €
Klimaanlage (DG)		500,00 €
Summe rd.		1.000,00 €

Der geschätzte Zeitwert/Restwert der beweglichen Gegenstände in Höhe von 1.000,00 € ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.3.3.9 Baunebenkosten

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

4.3.3.10 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. vier Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend zur Anlage 1 ImmoWertV mit 70 Jahren angesetzt, da das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Mannheim in Anlehnung an Anlage 3 der SW-RL auf 70 Jahre (ausstattungsunabhängig) abstellt.

4.3.3.12 Restnutzungsdauer

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

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr).

Da keine vollständigen Planunterlagen und keine lückenlose Modernisierungshistorie vorliegen, ist zur Ableitung der Restnutzungsdauer (RND) ein fiktives Baujahr rechnerisch herzuleiten. Das fiktive Baujahr stellt dabei kein historisches Errichtungsjahr dar, sondern ein Modellbaujahr, das den heute maßgeblichen Ausstattungs- und Modernisierungsstand abbildet.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Altbauanteil (Ursprungsgebäude) aus einem unterstellten Baujahr 1900. Aus der Bauakte ergibt sich, dass das Gebäude im Jahr 2000 in Teilbereichen erweitert wurde (genehmigter Erweiterungsanteil). Vom Sachverständigen wird ohne Weiteres unterstellt, dass im Zuge dieser Erweiterung auch bereits vorhandene Gebäudeteilbereiche ertüchtigt/saniert wurden. Unter einer grundlegenden Sanierung wird in der Wertermittlung üblicherweise verstanden, dass wesentliche Gewerke in mehreren Hauptkategorien erneuert bzw. auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden (z. B. Sanitär/Elektro/Heizung, Fenster, Dach, Innenausbau). Konkrete Unterlagen (Leistungsbeschreibungen, Rechnungen, Detailpläne etc.) liegen jedoch nicht vor, so dass als hergeleitete Eingangsgröße zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von einem gemittelten Baujahr 1950 (gemitteltes Alter: 75 Jahre) ausgegangen wird.

Gemäß Angabe am Ortstermin seien im Jahr 2014 im Zuge des Erwerbs weitere Modernisierungen erfolgt (siehe unter 3.3.2.11).

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

Fehlen detaillierte Angaben zur Modernisierung, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann innerhalb der angegebenen Punktespanne eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

Abb. 9: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁷

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des (z.T. wertermittlungstheoretisch unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen

¹⁷ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Verwendungsfähigkeit mit rd. 30 Jahren angehalten. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 40 Jahre.

4.3.3.13 Alterswertminderung

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

4.3.3.14 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

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

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Der Sachwertfaktor wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss hat bei Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bzw. Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücken im Berichtsjahr 2024 vorläufige Sachwerte berechnet. Aus diesen wurden sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, in dem das Verhältnis normierter Kaufpreise zu berechneten vorläufigen Sachwerten bestimmt wurde.¹⁸ Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Mannheim (Auswertungen des Jahres 2024) werden die Untersuchungsergebnisse für regionale Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig zu interpretieren und auszufüllen.

Im Auswertungszeitraum 2024 wurden im Stadtgebiet Mannheim 205 auswertbare Kauffälle von Einfamilienhäusern verzeichnet, was eine Steigerung von 36,7 % zum Vorjahr darstellt. Gleichzeitig sanken die Wohnflächen-Mittelpreise um - 0,6 %. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis in der Altersklasse 1951-1991 wurde mit 3.498 €/m² ermittelt. Im Ortsteil Neckarau wurden 2024 sieben Kauffälle von Einfamilienhäusern in derselben Baualtersklasse ausgewertet. Der mittlere Wohnflächenpreis wurde mit 3.522 €/m² in einer Spanne von 1.750 – 5.136 €/m² ermittelt.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 392.000 €. Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwertniveau von 400.000 € innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 420 – 650 €/m² lässt sich aus der Darstellung der Trendlinie in logarithmischer Form mit 1,18 entnehmen.

¹⁸ Vgl. S. 73ff.; Grundstücksmarktbericht Mannheim 2024

Auswirkungen von Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen auf den Sachwertfaktor		
Durchschnittlicher SWF: 1,18 (gemäß Trendlinie im Streudiagramm) bei vorläufigem Sachwertniveau rd. 400.000 €		
Merkmale der Kauffälle	Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor
Bodenrichtwertniveau, Lagequalität	durchschnittlich	→
Baujahr Restnutzungsdauer	unterdurchschnittlich	↘
Grundstücksgröße	unterdurchschnittlich	↗
Bruttogrundfläche	unterdurchschnittlich	↗
Gebäudestandard	durchschnittlich	→
Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt seit Veröffentlichung	Leicht steigende Tendenz der Kauf- preise	↗

Unter Berücksichtigung der Merkmale der ausgewerteten Kauffälle und den Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Sachwertfaktor modifiziert und nach Würdigung der wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten sachverständig mit 1,30 angesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.3.1 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung		€
Maßnahmen		
z.T. Fenstereparatur		1.500,00
Reparatur von defekten elektrischen Rollläden (Dachfenster)		1.000,00
Beseitigung von Feuchteschäden in unteren Wandbereichen (EG)		1.500,00
Zwischensumme 1 (brutto)		4.000,00
Baunebenkosten (20%)		800,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		4.800,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		4.800,00
Summe rd.		4.800,00

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die vorstehenden Kostenansätze für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

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

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Schuppen		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	257,00	pauschal		
Baupreisindex (BPI)	189,60			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	973,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.844,81			
Herstellungswert				
• Normgebäude	474.115,66 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	474.115,66 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	40			
• prozentual	57,1%			
• Betrag	270.720,04 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	203.395,62 €			
• Besondere Bauteile	7.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	210.395,62 €	8.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	218.395,62 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	8.700,00 €
----------------------------------	-------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	227.095,62 €
--	---------------------

Bodenwert	164.720,00 €
------------------	---------------------

vorläufiger Sachwert	391.815,62 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	1,30
--------------------------------------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	509.360,30 €
--	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	509.000,00 €
--	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	
Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	- 4.800,00 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks	504.560,30 €
--	---------------------

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.	505.000,00 €
--	---------------------

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebauten Grundstücks, Maxstraße 53 in 68199 Mannheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.11.2025 mit rd. 505.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude (Gartenschuppen) bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Mannheim Blatt 37913
Flurstück 10383, Gebäude- und Freifläche, Größe 284 m²

Maxstraße 53 in 68199 Mannheim

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 21.11.2025 mit

505.000,00 €

in Worten: **fünfhundertfünftausend Euro** geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

18.02.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

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

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

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 10: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

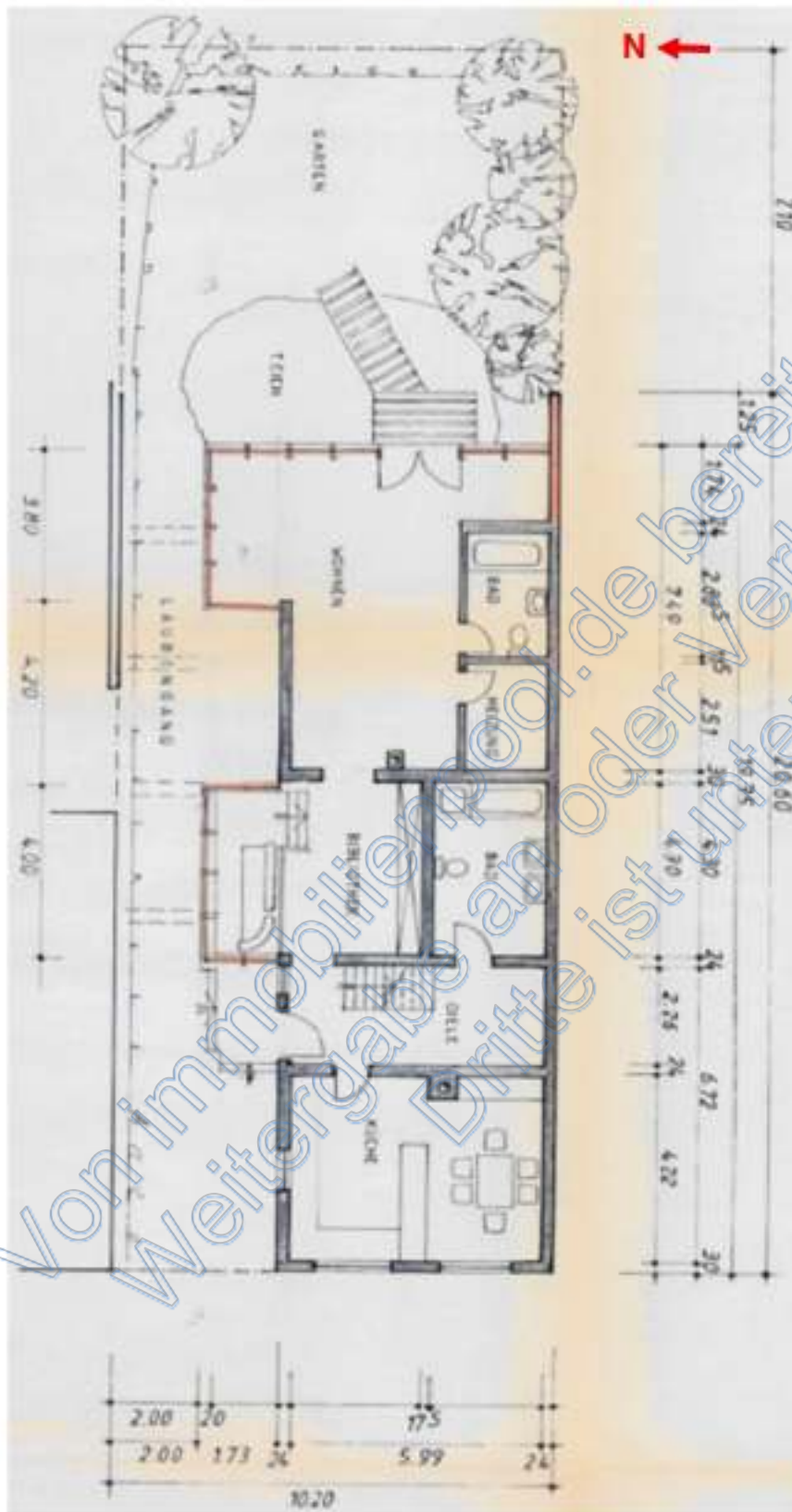


Abb. 11: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab) vom 24.04.2000; Quelle: Bauakte Wohnhauserweiterung; Nordpfeil d.d. SV

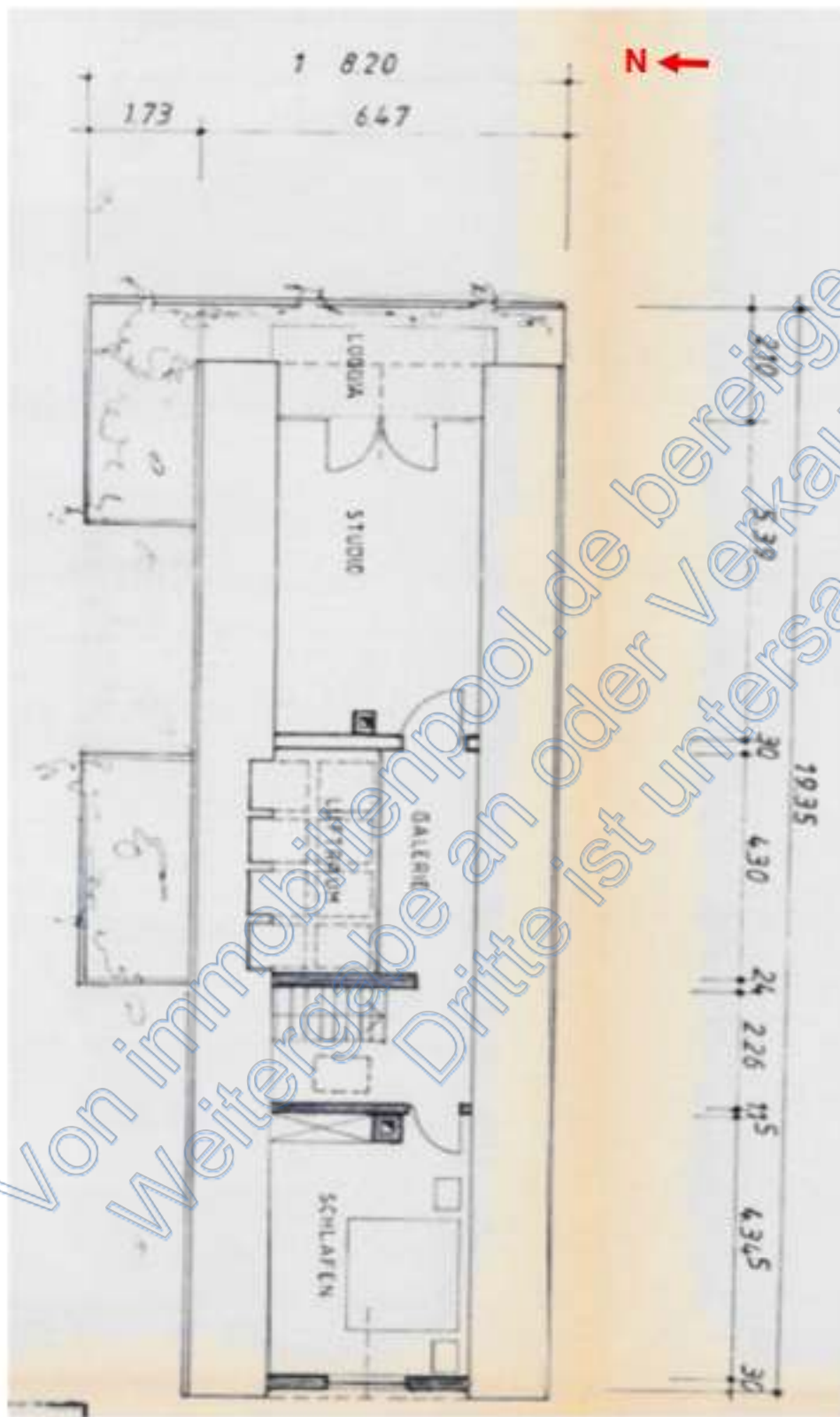


Abb. 12: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab) vom 24.04.2000; Quelle: Bauakte Wohnhauserweiterung; Nordpfeil d.d.

5.4 Gebäudeschnitt

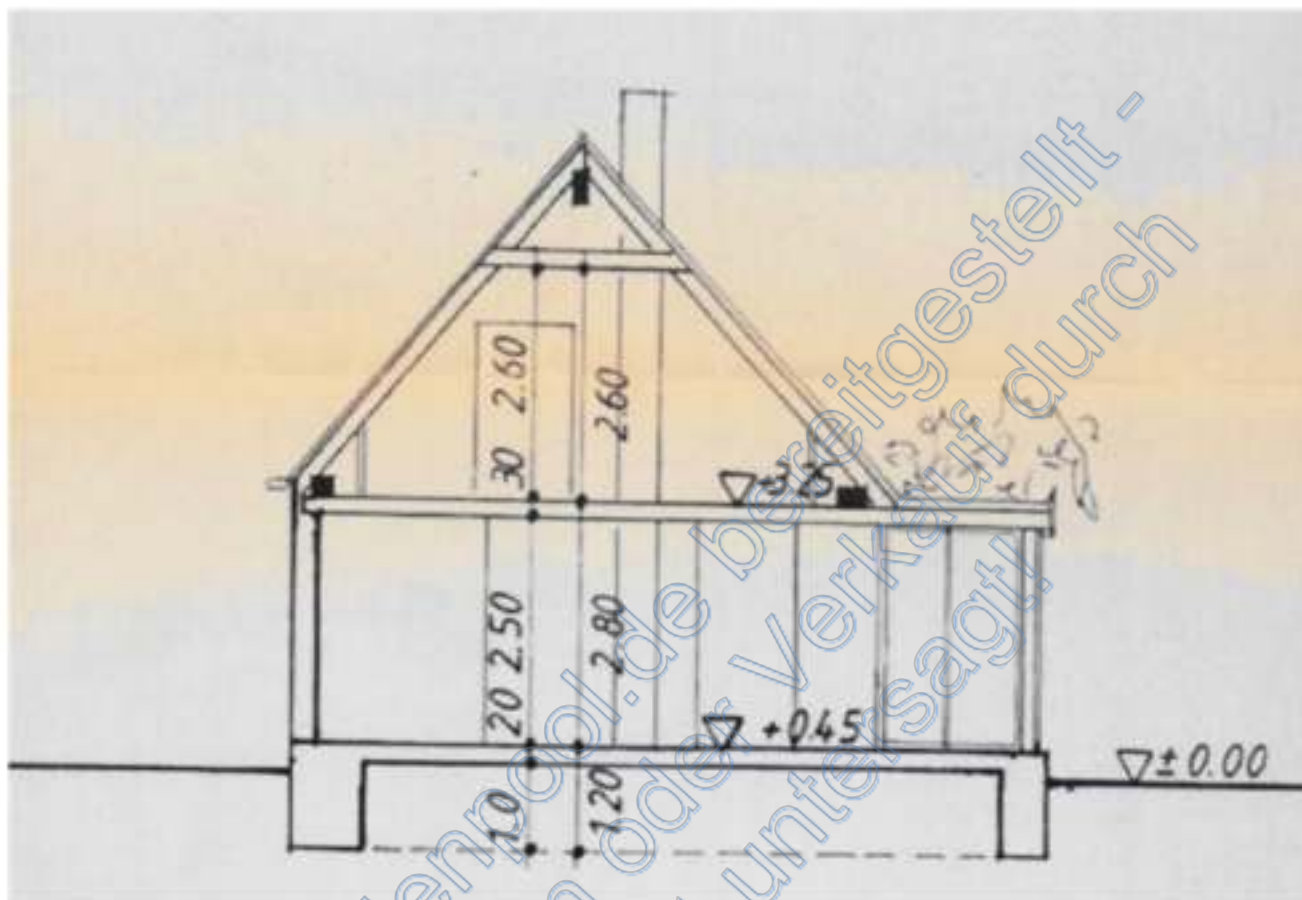


Abb. 13: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab) vom 24.04.2000; Quelle: Bauakte Wohnhauserweiterung

5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

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

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

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

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mannheim (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024. Mannheim August 2025

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Westen, Straßenansicht; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten, Straßenansicht



Foto 3 des SV: Ansicht von Norden, Gebäudeeingangsseite



Foto 4 des SV: Ansicht von Osten, vom Garten; Gebäuderückseite



Foto 5 des SV: überdachte Terrasse seitlich (traufseitig)



Foto 6 des SV: Wintergarten (Draufsicht)



Foto 7 des SV: Garten



Foto 8 des SV: Schuppen/Gartenhaus