



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!**

Gutachten-Nr.:
24.051

Ausfertigung-Nr.:
—

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß

Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Mannheim
-Vollstreckungsgericht-
69149 Mannheim

Aktenzeichen: **3 K 255/24**



Ort: **68307 Mannheim-Sandhofen**

Straße: **Viernheimer Weg 6**

Objektart: **Einfamilienwohnhaus, einseitig
angebaut auf Flst.-Nr. 31599/16**

Wertermittlungsstichtag: 13.06.2024

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
254.000EUR

In Worten: Zweihundertvierundfünfzigtausend Euro

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



Das Gutachten besteht aus 38 Seiten und 7 Anlagen mit 21 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTlung	17
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	30
6.5 Verkehrswert	36
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	36
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	38
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Grundriss-Skizzen, unmaßstäblich	2
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	13
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus mit eingeschossigem Anbau
Wertermittlungsstichtag	13.06.2024
Flst.Nr.	31599/16
Grundstücksgröße	212 m ²
Vermietbare Fläche	110,27 m ²
Bruttogrundfläche	212,81 m ²
Baujahr	Nicht bekannt, vermutlich um 1920
Jahres-Rohertrag	14.256 EUR
Bewirtschaftungskosten	16,80%
Liegenschaftszinssatz	2,30%
Vervielfältiger	24,73
Restnutzungsdauer (in Jahren)	37
Bodenwert	98.580 EUR
Sachwert	254.383 EUR
Ertragswert	252.765 EUR
Verkehrswert (Marktwert)	254.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche	2.303 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	17,82
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	5,61%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	4,67%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	894 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulisten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim -Vollstreckungsgericht- 69149 Mannheim
Aktenzeichen:	3 K 255/24
Beschluss:	Vom 17.04.2024
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 17.04.2024 (3 K 255/24).
Ort:	68307 Mannheim-Sandhofen
Straße:	Viernheimer Weg 6 = Postadresse (gemäß Grundbuch Viernheimer Weg 6 / Oppauer Kreuzweg 42)
Flst.Nr.:	31599/16
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Objektbesichtigung:	Am 21.02.2024
Teilnehmer:	Herr xxxx (Miteigentümer) sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2024 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	13.06.2024 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss vom 17.04.2024 mit Auftragsschreiben vom 23.04.2024
- Grundbuchauszug vom 28.03.2024

Von den Beteiligten übergeben

Unterlagen:

- Privater Grundriss DG mit Maßeintragungen

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Auskunft bzgl. Bebauungsplan über die Internetseite der Stadt Mannheim (GIS-mannheim.de) am 18.06.2024
- Telefonische Auskunft des Bauarchivs Mannheim (Archivum) vom 20.06.2024 bzgl. Bauplänen/Baugenehmigung
- Schriftliche Auskunft des Grundbuchamts Mannheim über Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim vom 25.06.2024 bzgl. der im Grundbuch eingetragenen Nutzungsregelung
- Auskunft des Bodenrichtwertes über die Internetseite der Stadt Mannheim (GIS-mannheim.de) und BORIS-BW am 18.06.2023
- Schriftliche Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz, Mannheim vom 20.06.2024 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Stadtplanungsamts Mannheim vom 20.06.2023 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz Mannheim vom 01.07.2024 bzgl. Denkmalschutz
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Mannheim, Klima, Natur, Umwelt vom 26.06.2024 bzgl. Altlasten
- Anforderung eines Lageplans und der Übersichtskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum: Vom 28.03.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuchs sind als Eigentümer unter der Ifd. Nr. 1 eingetragen:
4.1 xxxx -Anteil 1/2-
4.2 xxxx -Anteil 1/2-

Grundbuch von: Mannheim

Amtsgerichtsbezirk: Mannheim

Gemarkung: Mannheim, Stadtteil Sandhofen

Blatt: Nr. 87.773

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:
Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:
Flst. Nr. 31599/16, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Sandhofen, Oppauer
Kreuzweg 42, Viernheimer Weg 6 mit einer Größe von:
212 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuchs (Lasten
und Beschränkungen):
Lfd. Nr. 1) bis 5) bereits gelöscht

Lfd. Nr. 6)
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit wegen ausschließlicher Nutzung zu
Wohnzwecken für die Stadt Mannheim.
Hat Rang vor Abteilung III Nr. 3.
Bezug: Bewilligung vom 12./ 25. September 2001 (Notariat 8 Mannheim,
UR.Nr. 1359/01, 1417/01). Eingetragen (AS 189) am 9. November 2001.

Lfd. Nr. 7)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts -Vollstreckungsgericht- Mannheim vom
20.03.2024 (3 K 255/24). Eingetragen (MAN040/119/2024) am 28.03.2024.

Wertung der Eintragungen:
Gemäß Eintragungsbewilligung vom 12.09./ 25.09.2001 lautet der Inhalt
der Dienstbarkeit für die Stadt Mannheim, dass das Grundstück zu anderen
als Wohnzwecken **nicht** genutzt werden darf.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird nur der lastenfreie Verkehrswert
(Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wert-
beeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuchs beim
Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des
Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten
wertmäßig nicht berücksichtigt.
Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen
berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der
Bebauungsplan "51.2c", welcher am 15.09.1984 in Kraft getreten ist.
Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Teiländerung zu Nr.
51/2, welcher die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im
Dachgeschoss erleichtern soll. Für den vorhanden BPL gilt das Verbot des
Einbaus selbständiger Wohnungen im DG bei Dachneigungen unter 40°.
Des Weiteren werden Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der
Gebäudelänge zugelassen.

Ansonsten gibt es die Bebauungspläne Nr. 51.2 vom 01.04.1957, Nr. 51.1
vom 18.03.1954 und vier weitere ältere Bebauungspläne vor 1962, welche
lediglich Baufluchten regeln.

Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Gemäß Baufluchten und Vorgaben zu Dachaufbauten, ansonsten gemäß § 34 BauGB
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts Mannheim vom 20.06.2024 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 31599/16 keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz:	Laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz Mannheim vom 01.07.2024 ist das Gebäude nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Baudenkmal noch liegt es im Bereich eines Bodendenkmals.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Anwesen ist eigengenutzt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage	Mannheim ist die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und hat rund 310.000 Einwohner. Mannheim bietet den Unternehmen durch die einzigartige Verbindung von zentraler Lage und optimaler Infrastruktur kurze Wege zu den europäischen Absatz- und Beschaffungsmärkten. Alle Verkehrs- und Kommunikationsmittel stehen zur Verfügung und bilden den strategischen und kostengünstigen Wettbewerbsvorteil. Bahn, LKW, Schiff und Flugzeug lassen sich wie sonst fast nirgendwo kombinieren. Dies zeichnet Mannheim gegenüber anderen Standorten aus.
------------------	--

Wirtschaftsdaten:

Mannheim ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, das mit 2,4 Millionen Einwohnern und 772.709 Beschäftigten (Stand 30.06.2007) Deutschlands siebtgrößter Ballungsraum ist. Mit seinen berühmten Museen, Theatern und Konzerthäusern bietet Mannheim ein Kulturangebot, dessen Einzugsgebiet der ganze Südwesten Deutschlands ist. Vielfältige Freizeitangebote, attraktive Wohngegenden, gepflegte Stadtparks, dazu die Landschaft zwischen Pfalz und Odenwald, gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Auspendler an den SvB: 43,0 %

Einpendler an den SvB: 61,3 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.mannheim.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 3. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,8 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal (Schaubild 1; Tabelle 2). Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 1,8 % der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor. Die Ergebnisse der BIP Schätzung können im Rahmen des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die als Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren wie z.B. die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für den weiteren Konjunkturverlauf zunächst keine Erholung.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im 3. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,2 % und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 1,5 %. Für das 4. Quartal dürften sich die Umsatzrückgänge zum Vorquartal jeweils nochmal verstärken.

Am Arbeitsmarkt waren im 3. Quartal 2023 mit durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen 1,0 % mehr als im Vorjahr sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 3. und im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an (+7,2 % bzw. +9,5 %). Die Arbeitslosenquote lag damit im 4. Quartal bei 3,9 %.

Die Inflationsrate lag im 3. Quartal 2023 bei 6,3 %. Im 4. Quartal flachte die Teuerung nochmal ab und fiel auf 3,9 %. Dabei gingen die Preise in fast allen Teilbereichen zurück. Besonders nahm die Teuerung durch den Rückgang der Heizöl- und Kraftstoffpreise ab, mit einem Minus von 35,0 % bzw. 6,1 % zum Vorjahr. Die Preissteigerung der Nahrungsmittel schwächte sich auf eine Wachstumsrate von 5,0 % im Vergleich zum Vorjahr ab.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2024/1 vom Januar 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Mannheim von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,5 % abnehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.
(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Wohnfläche pro Person in Mannheim: 40,4 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,9 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Mannheim: 19,6 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,7 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsgebiet des Mannheimer Stadtteils Sandhofen, welcher nördlich der Innenstadt liegt.

Das Objekt liegt an der Ecke Viernheimer Weg und Oppauer Kreuzweg im Norden des Stadtteils Sandhofen.

Bauweise:

Offene Bauweise, einseitig angebaut

Wohnlage:

Einfache bis mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit vereinzelt Läden im EG, Tankstelle

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Stadtmitte von Mannheim beträgt die Entfernung etwa 9 km.

Infrastruktur**Individualverkehr:**

Durch Mannheim verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 36, 37, 38, 38 a und 44). Die B 44 grenzt an Sandhofen. Die Auffahrt ist ca. 400 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Insgesamt fünf Autobahnen führen durch Mannheim. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (Mannheim-Sandhofen, A 6) ist rund 1 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV:

Insgesamt beste Anbindung an die europäischen Verkehrswägen. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist einer der bedeutendsten Knotenpunkte im europäischen Schnellbahnenetz. Der internationale Flughafen Frankfurt/Main ist etwa 70 km von Mannheim entfernt.

Sehr gut ausbautes überregionales ÖPNV-Netz über den gesamten Rhein-Neckar-Raum bis in die Regionen Mainz und Karlsruhe. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt benachbart, die nächste Straßenbahnhaltestelle ebenfalls etwa 900 m. Der Hauptbahnhof Mannheim ist etwa 10,5 km entfernt.

Schulen:	In Mannheim sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen sowie diverse Berufsschulen vorhanden. Mannheim ist Sitz einer Universität und einer Fachhochschule sowie der deutschlandweit einzigartigen Pop-Akademie und weiterer Hochschulen und Akademien.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Mannheim mit komplettem Angebot gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Großstadt sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	<p>Viernheimer Weg: Zweispurig ausgebaut, asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg</p> <p>Oppauer Kreuzweg: Zweispurig ausgebaut, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg</p>
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straßen
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p>Definition:</p> <p>Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Während der Objektbesichtigung wurde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Viernheimer Weg festgestellt.</p>
Zusammenfassende Beurteilung:	Einfache bis mittlere Wohnlage im Norden des Mannheimer Stadtteils Sandhofen.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.mannheim.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 31599/16 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Zwischen ca. 8 und 13 m -vom Viernheimer Weg aus-
Grundstückstiefe:	Bis ca. 21 m -vom Viernheimer Weg aus-
Grenzbebauung/-überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohnhaus (mit Anbau) mit einer Gebäudeseite bis an die Nachbargrenze gebaut. Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:	<p>Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.</p> <p>Das Grundstück liegt ca. 2 km östlich des Rheins.</p> <p>Im Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nur bei extremen Hochwasser (HQExtrem) gefährdet. Die Überflutungstiefe ist in diesem Fall mit 0,1 m angegeben.</p>
Topographie:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.</p>
Altlasten:	<p>Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.</p> <p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächig keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p>
Unterirdische Leitungen:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 26.06.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Erschließung:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließungskosten:	<p>Voll erschlossen; öffentlich und gesichert</p> <p>Laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Mannheim vom 20.06.2024 ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlage erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung.</p> <p>Diese Erklärung gilt für Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) § 20 ff.</p> <p>Ausbabeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehender Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht.</p>
Hausanschlüsse:	<p>In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalbaukostenbeiträge an, da die Kanalisation über die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.</p> <p>Es wird daher unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p> <p>Strom, Wasser, Telefon, Gas, Kanalisation</p>

Einfriedigung:	Einfriedigung mit Mauer, teils mit Holzzaun, teils Grenzbebauung
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen (2005 erneuert). Die Außenanlagen befinden sich in normalem Unterhaltungszustand.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Auf der Hoffläche ist ein Stellplatz im Freien vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind kostenlose Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt, soweit nichts anderes vermerkt ist.

Gemäß Auskunft des Aktenarchivs Mannheim (Marchivum) ist für das Objekt keine Bauakte vorhanden. Alle Akten von Vorkriegsbauten sind im 2. Weltkrieg verbrannt. Es kann daher keine Angaben gemacht werden, ob eine Baugenehmigung vorhanden war. Insbesondere ist nicht bekannt, ob der Anbau genehmigt ist. Das Erstellungsdatum für den Anbau ist nicht bekannt. Sollte der Anbau nach dem 2. Weltkrieg durchgeführt worden sein, ist dieser baurechtlich nicht genehmigt, da für das Objekt keinerlei Bauakten vorhanden sind.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 31599/16 befindet sich ein einseitig angebautes, zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit eingeschossigem Anbau.

Der Zugang erfolgt vom Oppauer Kreuzweg aus. Der Hauseingang liegt am Hof an der Südwestseite.

Nutzung :

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

KG:

Vier Kellerräume

EG:

Wohnen, Essen, Küche mit kleiner Abstellkammer, Dusche/WC und Flur

OG:

Ein Zimmer, Bad/WC und Flur

DG:

Zwei Zimmer, Flur, Abstell-/Heizraum

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG, OG und DG beläuft sich auf insgesamt rund 110 m².

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau**Gebäude 1:****Einfamilienwohnhaus**

Baujahr:

Nicht bekannt, vermutlich um 1920

Renovierung / Modernisierung /

Umbau:

- 2023: Fliesen im EG
- 2021 Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems
- um 2020: Bad im EG renoviert
- um 2010: Erneuerung der Dacheindeckung am Anbau
- 2007: Erneuerung der Fenster
- 2003: Erneuerung der Heizung, Bad im OG renoviert, Elektroinstallationen erneuert

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung, Küchenanbau nicht unterkellert

Dachausbau:

Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Vermutlich Betonfundamente (bauzeitüblich)

Kellerwände:

Außenwände aus Stampfbeton, Innenwände aus Mauerwerk

Geschoßwände:

Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände teils aus Mauerwerk, teils Riegelwände

Geschoßdecken:

Schienenbetondecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken

Dach:

Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, über Küchenanbau flaches Pultdach mit Ziegeleindeckung

Fassade:

Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem

Treppe:

Holztreppe mit verkleidetem Holzgeländer, Massivtreppe ohne Belag in das KG

Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Gestrichene Holztüren mit Holzzargen; übliche Haustüre
Installation:	Teilerneuerte Installationen (2003 Strom- und Abwasserinstallationen)
Heizung:	Gasbrennwertheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Über Elektroboiler
Bodenbeläge:	<i>KG:</i> Beton <i>EG:</i> Fliesen, im Arbeitszimmer Parkett <i>OG:</i> Laminat <i>DG:</i> Laminat
Sanitärräume:	<i>EG:</i> Dusche mit WC und Waschbecken, raumhoch gefliest Wände, Boden gefliest <i>DG:</i> Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, raumhoch gefliest Wände und Boden gefliest, Holzdecke
Wände:	Putz mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Balkone, Terrasse:	Keine
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "baujahrestypisch und nicht mehr ganz zeitgemäß" zu beurteilen. Die energetischen Eigenschaften der Fassade wurde durch das Aufbringen eines WDVS verbessert.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein kleines, zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und noch einigermaßen zeitgemäß. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich bis unterdurchschnittlich (Zimmer im DG ca. 8 m ²). Das Esszimmer ist eher eine Essdiele und dient als Durchgang zur Küche und zum Wohnzimmer. Ansonsten sind keine klassischen Durchgangszimmer vorhanden. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten (nicht maßstabsgereuen) Grundrisskizzen verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich in befriedigendem, teilrenoviertem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden:

- die Heizungsanlage ist defekt (Therme)
- der neue Bodenbelag im EG ist im Eingangsbereich nicht fertig verlegt
- Fliesen im Bad bei Ständerwand sind beschädigt
- der Laminatboden ist erneuerungsbedürftig
- einige Renovierungsarbeiten sind nicht fertig ausgeführt
- das Bad im OG ist renovierungsbedürftig
- die Treppe ist renovierungsbedürftig
- Innenputzarbeiten fehlen teils (teils kleine Fehlstellen)
- die Dachdeckung ist erneuerungsbedürftig
- die Dachrinne ist schadhaft
- die Gaupen sind sanierungsbedürftig

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Keine

Sonstiges Zubehör:

Einbauküche; diese wird bei der Wertermittlung nicht mitbewertet

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:

Zweigeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) mit eingeschossigem Anbau mit etwas unterdurchschnittlicher Wohnfläche und befriedigendem, teilrenoviertem Bauzustand mit einigen Mängeln/Schäden und Renovierungstau. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:

Das Objekt wird zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen. Aufgrund der Nutzungsbeschränkung in Abt. II des Grundbuchs, die jegliche Nutzung außer Wohnnutzung ausschließt, ist das Objekt auch weiterhin nur zu Wohnzwecken nutzbar. Ohne diese Einschränkung wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke denkbar. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus unterstellt.

6. WERTERMITTlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Etragswertverfahren und*
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

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

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und

2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten**(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren**(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

Liegenschaftszinssätze;**Sachwertfaktoren (§ 21****ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische**Grundstücksmerkmale****(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. 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. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein eigengenutztes Einfamilienwohnhaus.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Mannheim gibt einen Bodenrichtwert von **490,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das boris-geoportal www.gutachterausschuesse-bw.de). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, und Wohnbaufläche. Ansonsten wurden keine weiteren beschreibenden Merkmale definiert.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **490,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen.

Es handelt sich um eine sehr große Bodenrichtwertzone mit uneinheitlichen Grundstücksgrößen. Der Grundstückszuschnitt ist für ein Eckgrundstück nicht ungewöhnlich und bedarf keiner Bodenwertanpassung.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf dem Viernheimer Weg wird ein Abschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert für markt- und sachgerecht erachtet. Die überwiegende Zahl von Grundstücken liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone eher ruhiger.

Zum Wertermittlungsstichtag (seit Festsetzung des Bodenrichtwertes) hat sich das Preisniveau nicht wesentlich verändert, so dass keine Anpassung (Zu-/Abschlag) zum Stichtag erforderlich ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	490 EUR
Abschlag wegen Verkehrsbeeinträchtigung ca. 5 %	-25 EUR
Bodenwert angepasst:	465 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Fist. Nr. 31599/16 mit einer Größe von 212 m²:</i>	
212 m ² x 465EUR = 98.580 EUR	
Bodenwert gesamt	= 98.580EUR

6.3. Sachwert

**Vorläufiger Sachwert
der baulichen Anlagen;
durchschnittliche
Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =

$$\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierter Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Einfamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 212,81 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienhaus, Typ 2.11 bzw. 2.23 (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert, einseitig angebaut, Anbau eingeschossig, nicht unterkellert).

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand) als Mischkalkulation.

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 812 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,8

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Anlage 4 der ImmoWertV sind fehlende Drempel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge auf die Kostenkennwerte zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Für Zweifamilienhäuser ist zudem ein Korrekturfaktor auf den Kostenkennwert von 1,05 vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Im vorliegenden Fall ist kein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

Entfällt	0%
----------	----

Summe der Zu- und Abschläge:	+ 0%
------------------------------	------

Anzusetzender Korrekturfaktor:	1,00
--------------------------------	------

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,812 -Stand 1. Quartal 2024-

Baujahr

Nicht bekannt, vermutlich um 1920

Gebäudealter

> GND

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Es wurden bislang einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Um das Jahr 2003 wurde im OG das Bad renoviert und die Elektroinstallation und die Heizung erneuert (Heizung ist allerdings defekt und wird als erneuert angerechnet). Im Jahr 2007 wurden die Fenster erneuert. Um das Jahr 2010 wurde die Dachdeckung im Anbau erneuert. Um das Jahr 2020/2021 wurde das Bad im EG renoviert und ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

Unter Berücksichtigung der durchgeföhrten und durchzuföhrenden Renovierungsmaßnahmen, wobei die Heizung ungehend zu erneuern ist, ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständlich wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	10

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständlich durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- | | |
|---------------|--|
| 0-1 Punkt | = nicht modernisiert |
| 2-5 Punkte | = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 6-10 Punkte | = mittlerer Modernisierungsgrad |
| 11-17 Punkte | = überwiegend modernisiert |
| 18 -20 Punkte | = umfassend modernisiert |

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1986 (mittleres Gebäudealter), welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	10	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	37	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			812,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x 1,000	=	812,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x 1,812	=	1.471,34EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x 212,81	=	313.116 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			313.116 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Keine			0 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			313.116 EUR
x Regionalfaktor (kein Regionalfaktor gemäß GMB Mannheim)			-
-entfällt-			
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
313.116 EUR	x 0,4625	=	144.816 EUR
<hr/>			
Einfamilienwohnhaus			= 144.816 EUR

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienhaus	=	144.816 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	144.816 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,50%	= 6.517 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		151.333 EUR
zzgl. Bodenwert		98.580 EUR
Vorläufiger Sachwert		249.913EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:

- Heizungsanlage ist defekt (Therme) - muss erneuert werden
- der neue Bodenbelag im EG ist im Eingangsbereich nicht fertig verlegt
- Fliese im Bad bei Ständerwand ist beschädigt
- Laminatboden ist erneuerungsbedürftig
- einige Arbeiten sind nicht fertig ausgeführt
- Bad im OG ist renovierungsbedürftig
- Treppe ist renovierungsbedürftig
- Innenputzarbeiten fehlen teils (teils kleine Fehlstellen)
- Dachdeckung ist erneuerungsbedürftig
- Dachrinne ist schadhaft
- Gaupen sind renovierungsbedürftig

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht und Mängel, welche sofort behoben werden müssen):

= 80.000EUR

Sonstiges:

Wie bereits erwähnt gibt es keine Bauakten des Objekts, da die Bauakte im Krieg verbrannt ist. Ob der Küchenanbau bereits vor dem Krieg erstellt war und genehmigt war oder nach dem Krieg ohne baurechtliche Genehmigung erstellt wurde ist nicht zu klären. Für das Risiko zur Erlangung einer nachträglichen Genehmigung bzw. Duldung und den damit verbundenen Gebühren oder Auflagen/Änderungen usw. ist ein geringer Abschlag vorzunehmen. Dieser wird geschätzt auf ca. 3.000,- Euro.

= 3.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

= 83.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung für Ein- und Zweifamilienhäuser, ausgewiesen.

Für das Bodenrichtwertniveau von 430,-- bis 480 Euro,-- pro m² wird für Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor von ca. 1,4 ausgewiesen. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Sachwertfaktor von ca. 1,38 ausgewiesen, bei dem Bodenrichtwertniveau von 370,--bis 610,-- Euro pro m².

Die Werte gelten für Auswertungen von 2023. In der Grafik werden ebenfalls die Sachwertfaktoren für Kauffälle von 2022 ausgewiesen, welche deutlich über den 2023er Faktoren liegen.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (kleineres Einfamilienhaus, teils renoviert, teils renovierungsbedürftig, einfache bis mittlere Wohnlage im Stadtteil Sandhofen) wird ein Sachwertfaktor von 1,35 als angemessen erachtet.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurden in erster Linie die Kauffälle von 2023 berücksichtigt, da seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Dies spiegelt sich auch in den Sachwertfaktoren 2022 / 2023 wieder. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die zwischenzeitlich stark gestiegenen Gas- und Ölpreise sowie die unsicher wirtschaftliche Lage.

Sachwert	Vorläufiger Sachwert	=	249.913EUR
	Sachwertfaktor: 1,35 das entspricht einem Zuschlag von 35,00%	=	87.470 EUR
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		337.383EUR
	Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	83.000EUR
	Sachwert	=	254.383EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1) die Verwaltungskosten,
Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3) das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 18 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16,80 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,00EUR	1	Einheit	=	351EUR
46,00EUR	1	Stellplatz	=	46EUR
<u>Instandhaltungsrücklage</u>				
13,80EUR	110,27	m² Wohnfläche	=	1.522EUR
103,90EUR	1	Stellplatz	=	104EUR
<u>Mitausfallwagnis:</u>				
14.256,00EUR	2,0%		=	285EUR

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil:

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023

wird ein mittlerer Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO2-Rechentools ermittelt

In diesem Fall trägt der Vermieter 40% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 90EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.398EUR

Das entspricht ungefähr

16,80%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

**Liegenschaftzinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftzinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftzinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftzinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftzinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkauflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

Zuständiger Gutachterausschuss

Im Grundstücksmarktbericht 2023 von Mannheim sind Liegenschaftzinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Ein- und Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 20 bis 65 Jahre:	(3,20 %)
(für diese RND konnten nur 3 Fälle ausgewertet werden)	(Spanne 1,6 -6,0 %)

Benachbarte Gutachterausschüsse

Im Grundstücksmarktbericht 2023 von Rheinland-Pfalz sind für das benachbarte Ludwigshafen ebenfalls Liegenschaftzinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Ein- und Zweifamilienhaus	1,38 %
Marktsegment 5, typ. BRW-Niveau 300,-/m ²	

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 u. a. folgende Liegenschaftzinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser (nicht vermietete Objekte)	1,60 %
(56 Fälle)	(Spanne -0,10 bis 3,60 %)
Doppel-/Reihenendhäuser	1,00 %
(44 Fälle)	(Spanne -0,8 bis 2,50 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenendhaus	1,50 - 4,50 %
--	---------------

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

2,30%

Aufgrund der sehr geringen Datendichte orientiert sich der Sachverständige auch an den Liegenschaftszinssätzen der umliegenden Gutachterausschüsse.

(Einstufungskriterien: durchschnittliche Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, einfache bis mittlere Wohnlage in Sandhofen, eigengenutzt, etwas unterdurchschnittliche Wohnfläche, leicht unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer, teils renoviert, teils renovierungsbedürftig). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind, welche energetisch nicht auf dem neuesten Stand sind und auch ansonsten renovierungsbedürftig sind. Gründe für die Preisrückgänge sind die in kurzer Zeit stark gestiegenen Bauzinsen, die zeitweise hohe Inflation, die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Beheizung der Gebäude, die hohen Baupreise und Sanierungskosten sowie die unsichere wirtschaftliche Lage.

Restnutzungsdauer

(§ 4 Abs. 3

ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Hier ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Ermittlung der Restnutzungsdauer:

37 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes bei der Ortsbesichtigung ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche im EG, OG und DG 110,27 m²

Mietsituation

Das Anwesen ist eigengenutzt.

Mietspiegel

Für die Stadt Mannheim gibt es einen qualifizierten Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Mannheim auf Grundlage des Mietspiegels 2023/2024, der seit dem 08.02.2023 gültig ist, ergeben sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmieten, allerdings bezogen auf Wohnungen und nicht auf Einfamilienhäuser bzw. Reihenendhäuser:

Ortsübliche Vergleichsmiete	Mietpreisspanne
Viernheimer Weg 6 7,76 EUR	(6,29 bis 9,23 Euro)

Hierbei wurden die Ausstattung, die Lage, das Baujahr sowie die Wohnungsgrößen berücksichtigt. Der Zustand konnte im Onlinerechner nicht berücksichtigt werden.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. etwas von der ortsüblichen Miete abweicht.

Marktüblich erzielbare Miete

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis März 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 68307 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser mit etwas unterdurchschnittlicher Wohnfläche und durchschnittlichem Ausstattungsstandard in Mannheim-Sandhofen bei etwa 10,50 Euro pro m² Wohnfläche (nach Renovierung). Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	110,27	10,50EUR	1.158EUR
2) Stellplatz		-pauschal-	30EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat		=	1.188EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)		=	14.256EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung		=	-2.398EUR
Reinertrag		=	11.858EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 98.580EUR	x 2,30%	=	-2.267EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		=	9.591EUR
Barwertfaktor bei 37 Jahren RND 2,30% Liegenschaftszinssatz	x		24,73
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	237.185EUR
zzgl. Bodenwert		=	98.580EUR
Vorläufiger Ertragswert		=	335.765EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)		=	-83.000EUR
Ertragswert		=	252.765EUR

6.5 Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

S A C H W E R T	254.383EUR
E R T R A G S W E R T	252.765EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 68307 Mannheim-Sandhofen, Viernheimer Weg 6 / Oppauer Kreuzweg 42, Flst. Nr. 31599/16 -zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 254.000EUR
(in Worten: Zweihundertvierundfünfzigtausend Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim Amt für Klima, Natur, Umwelt vom 26.06.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Verwalter:	Es ist kein externer Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Das Anwesen ist eigengenutzt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es wurde noch kein Energieausweis erstellt.
Baubehördliche Auflagen:	Sind nicht bekannt; es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass es keine Bauakten gibt, da diese im 2. Weltkrieg verbrannt sind. Ob der Anbau genehmigt ist, kann daher nicht ermittelt werden. Sollte dieser nach der Vernichtung der Bauakten erstellt worden sein, dann ohne baurechtliche Genehmigung.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

- Rechtliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
 - ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung
- Literatur**
- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
 - Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
 - Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
 - Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D.Unglaube (2021)
 - Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
 - Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
 - Immobilienmarktbericht Mannheim 2023
 - Immobilienmarktbericht Rheinland-Pfalz
 - Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

Gebäude 1:	Einfamilienhaus
Unterlagen:	Lageplan, Ortsbesichtigung, Innenaufmaß
Aufmaß:	Nein
Hinweis:	Gemäß Auskunft des Bauaktenarchivs Mannheim (Marchivum) sind keine Bauakten des Objekts vorhanden. Bei Vorkriegsbauten sind die Bauakten im 2. Weltkrieg verbrannt.

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe	BGF
Kellergeschoss	8,000	x	5,800	=	46,40	46,40 m ²
Erdgeschoss	8,000	x	5,800	=	46,40	
Küchenanbau	5,000	x	4,050	=	20,25	
	5,800	x	1,200	=	6,96	73,61 m ²
Obergeschoss	8,000	x	5,800	=	46,40	46,40 m ²
Dachgeschoss	8,000	x	5,800	=	46,40	46,40 m ²
Bruttogrundfläche des Wohnhauses						212,81 m ²

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 68307 Mannheim, Viernheimer Weg 6

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus
 Geschoss: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
 Fläche: Wohnfläche
 Unterlagen: nur Ortsbesichtigung, es ist keine Bauakte vorhanden lt. Marchivum Mannheim,
 für das DG wurde dem Sachverständigen von den Beteilten ein Grundriss mit Maßeinträgen übergeben.
 Aufmaß: Ja; im DG teils anhand der Maße im OG ergänzt

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 0,00%	Wohnfläche
Erdgeschoss							
Wohnen	5,250 x -0,400 x	3,570 0,400	= =	18,74 -0,16	18,58	0,00	18,58 m ²
Essen	3,580 x	3,140	=	11,24	11,24	0,00	11,24 m ²
Küche	4,740 x 1,230 x -0,690 x	3,570 1,050 0,260	= = =	16,92 1,29 -0,18	18,03	0,00	18,03 m ²
Abst.	1,130 x	0,590	=	0,67	0,67	0,00	0,67 m ²
DU/WC	3,450 x	0,970	=	3,35	3,35	0,00	3,35 m ²
Flur	2,040 x 2,630 x	1,100 0,950	= =	2,24 2,50	4,74	0,00	4,74 m ²
Summe EG							56,61 m ²

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 0,00%	Wohnfläche
Obergeschoss							
Zimmer	5,470 x	3,600	=	19,69			
	-0,400 x	0,400	=	-0,16	19,53	0,00	19,53 m ²
Bad	3,800 x	3,250	=	12,35	12,35	0,00	12,35 m ²
Flur	2,010 x	1,610	=	3,24	3,24	0,00	3,24 m ²
					Summe OG		35,12 m ²

Dachgeschoss							
Zimmer	3,240 x	3,110	=	10,08			
	-0,400 x	0,400	=	-0,16			
< 1 m Höhe entfällt	-1,520 x	0,380	=	-0,58			
< 2 m Höhe zu 1/2	-1,520 x	1,730	0,5	-1,31	8,03	0,00	8,03 m ²
Zimmer	3,270 x	3,100	=	10,14			
< 1 m Höhe entfällt	-1,820 x	0,550	=	-1,00			
< 2 m Höhe zu 1/2	-1,820 x	1,730	0,5	-1,57	7,57	0,00	7,57 m ²
Flur	2,000 x	1,220	=	2,44			
	1,000 x	0,500	=	0,50	2,94	0,00	2,94 m ²
(überschlägig, wurde nicht aufgemessen)					Summe DG		18,54 m ²

Summe der Wohnfläche des EFH im EG, OG und DG 110,27 m²
-gerundet- 110 m²

Grundriss-Skizzen unmaßstäblich

Hinweis: die Grundriss-Skizzen geben grob die Grundrisseinteilung des Objekts wieder.
Sie wurden vom Sachverständigen anhand des Lageplans und des durchgeföhrten Innenaufmaßes erstellt.
Diese sind nicht maßstäblich. Eine Bauakte mit Bauplänen ist im Bauaktenarchiv nicht vorhanden,
da die Vorkriegsakten im 2. Weltkrieg verbrannt sind.

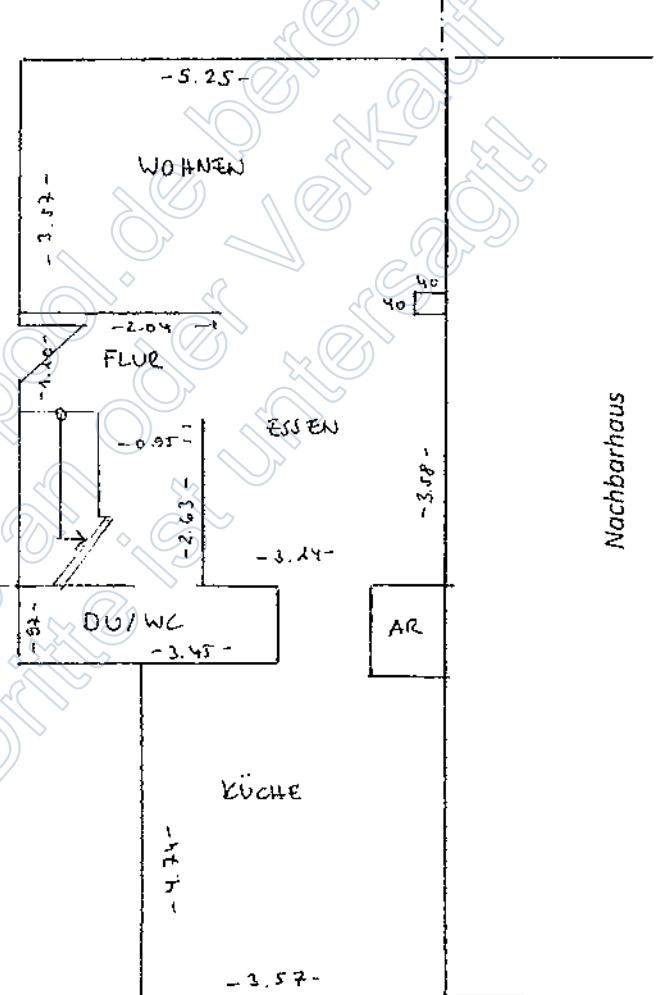
Einfamilienhaus

Grundriss-Skizze Erdgeschoss

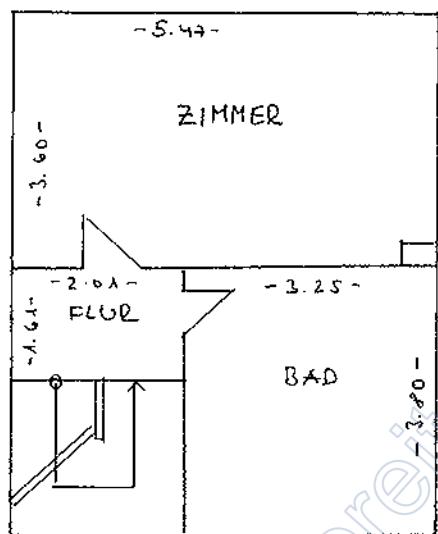
Viernheimer Weg

Oppauer Kreuzweg

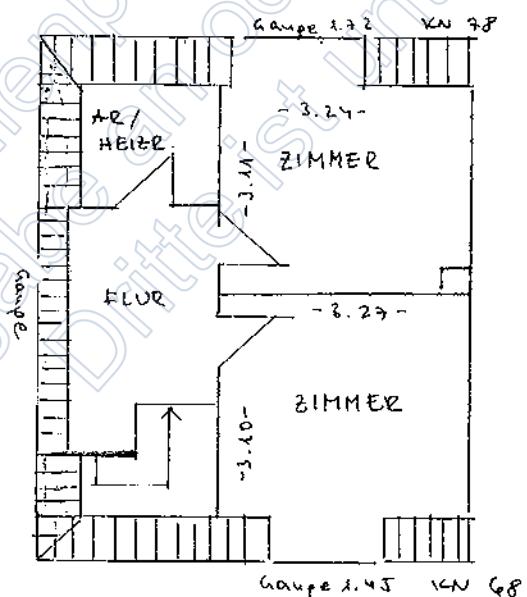
Nachbarhaus



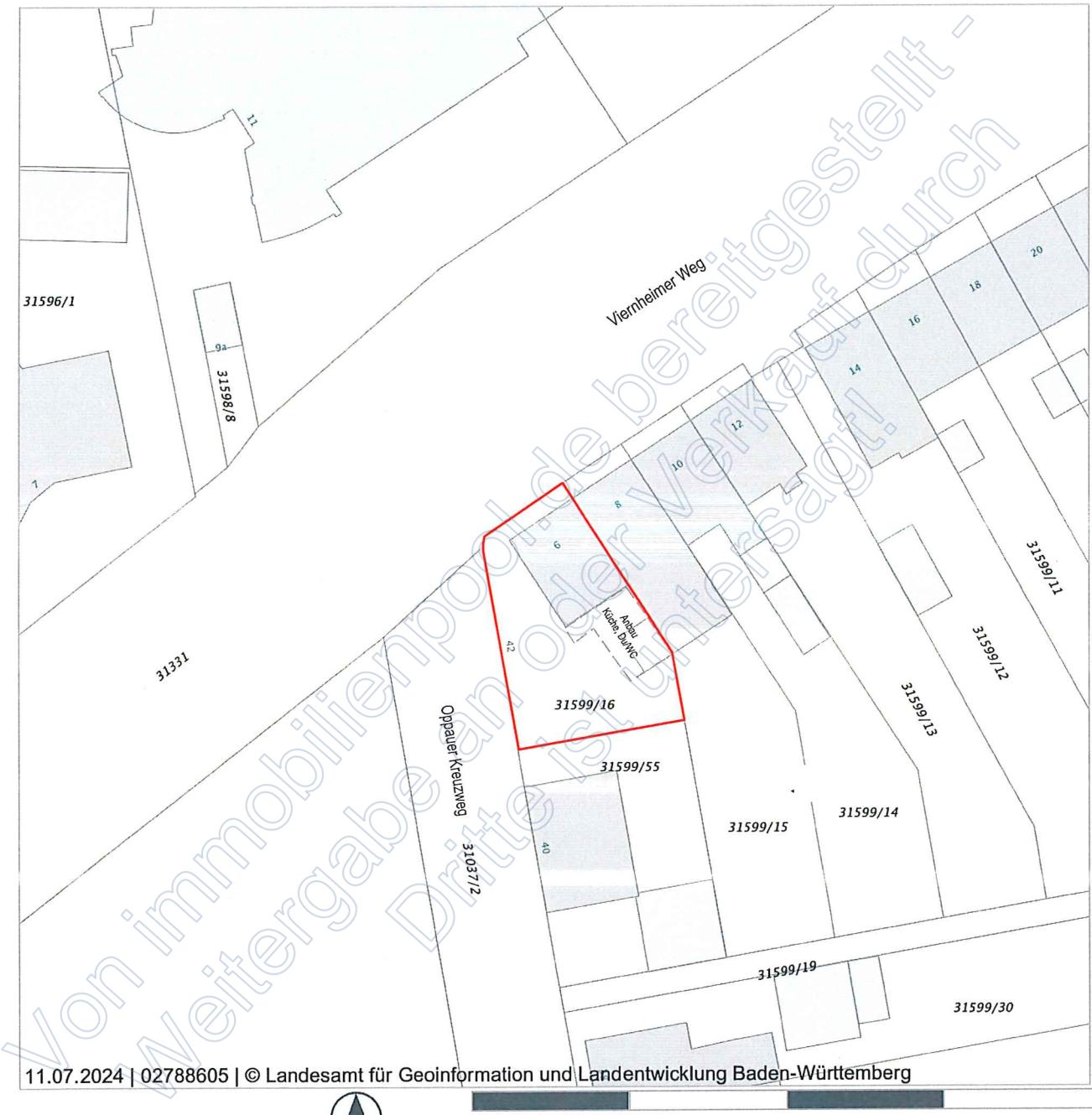
Grundriss-Skizze Obergeschoß



Grundriss-Skizze Dachgeschoß



Lageplan M 1 : 500



11.07.2024 | 02788605 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 85 m x 85 m

0

50 m

Auszug von Teileinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juli 2024

Hinweis: der Anbau wurde vom Sachverständigen grob in den Lageplan eingeskizziert

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 68307 Mannheim, Viernheimer Weg 6

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

EFH Typ 2.11, unterkellert, OG, DG ausgebaut, einseitig angebaut,
Anbau Typ 2.23 eingeschossig, nicht unterkellert -Mischkalkulation-,
Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,6		0,4		23%	WDVS um 2021
Dächer		0,7		0,3		15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	als erneuert bewertet
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m ² BGF	648	721	827	996	1244	100%
---	-----	-----	-----	-----	------	------

Typ 2.11 -anteilig ca. 87 %-	615	685	785	945	1180
Typ 2.23 -anteilig ca. 13 %-	865	965	1105	1335	1670
anteiliger Kostenkennwert	647,5	721,4	826,6	995,7	1243,7

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	191 EUR/m ²	0,64
Dächer	15%	121 EUR/m ²	0,39
Außentüren und Fenster	11%	91 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11%	85 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	85 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5%	41 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	74 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	74 EUR/m ²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	50 EUR/m ²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		812 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,8

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht
Oppauer Kreuzweg



Foto 2:
Ansicht
Oppauer Kreuzweg



Foto 3:
Ansicht vom
Viernheimer Weg aus



Foto 4:
Ansicht



Foto 5:
Ansicht Wohaus und Anbau
vom Hof aus

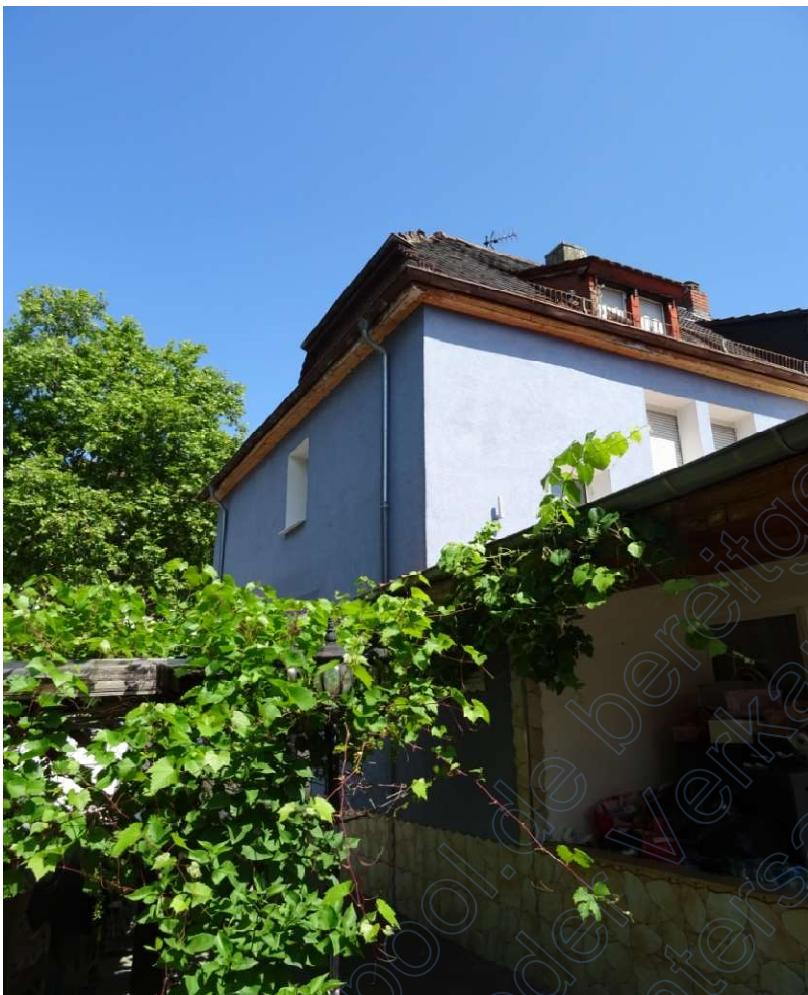


Foto 6:
Ansicht vom Hof aus

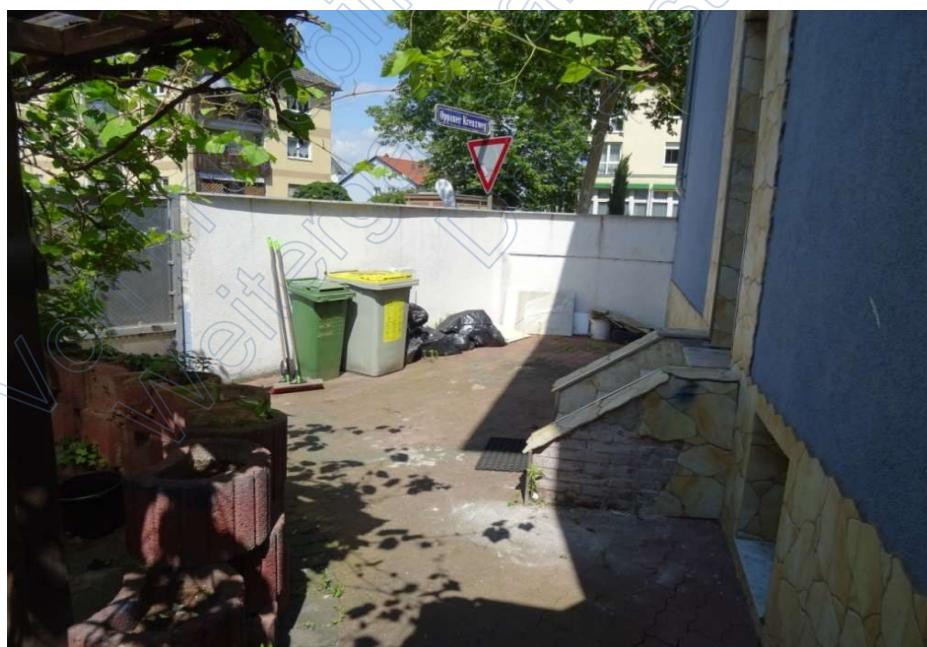


Foto 7:
Hof

Foto 8:
Keller



Foto 9:
Keller



Foto 10:
Keller unter der
Treppe



Foto 11:
Kellertreppe



Foto 12:
Sicherheitskasten im KG

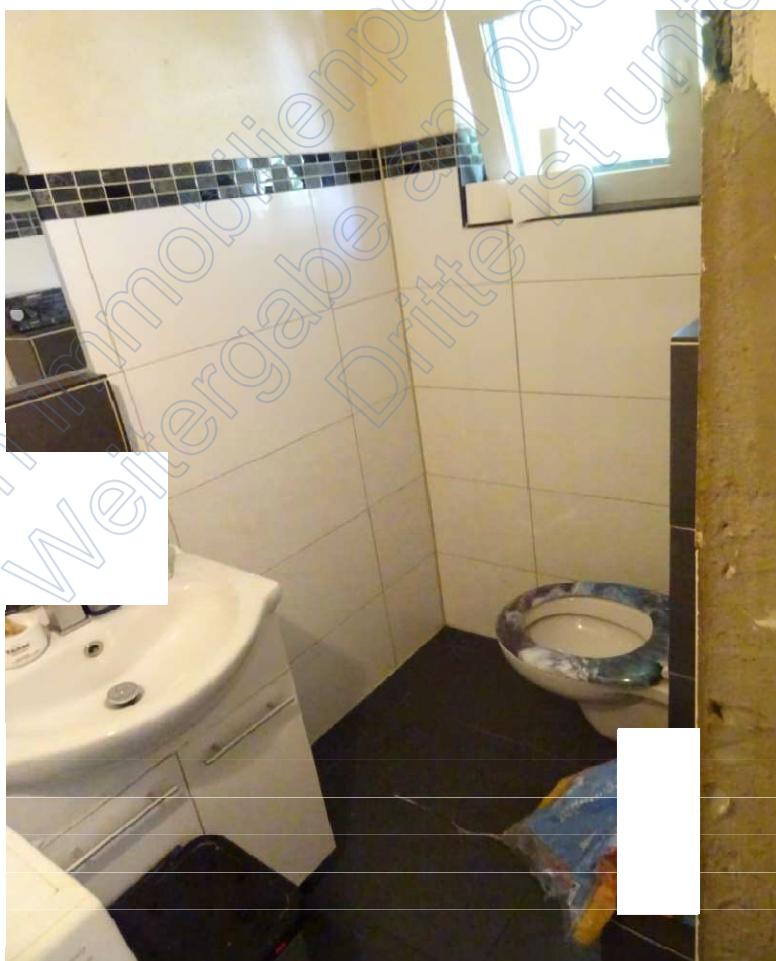


Foto 13:
Dusche mit WC im EG



Foto 14:
Eingang im EG

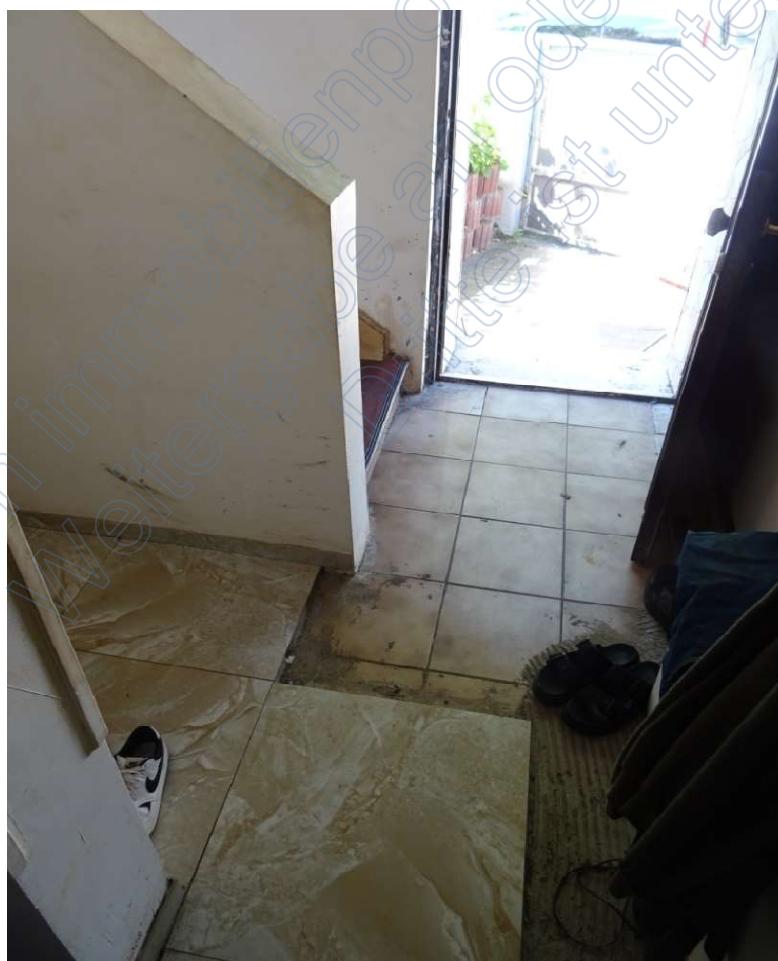


Foto 15:
Eingangsbereich EG



Foto 19:
Unfertige Putzarbeiten
Bereich Dusche im EG



Foto 20:
Schadhafter WC-Bereich
im Bad

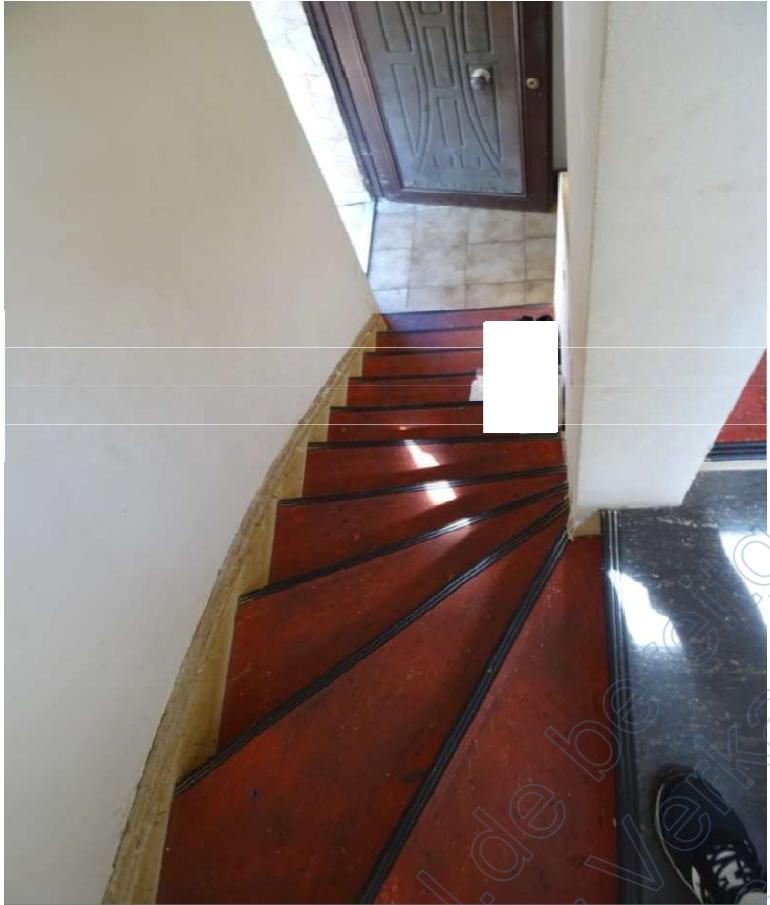


Foto 21:
Treppe EG-OG



Foto 22:
Treppe EG-OG

Von innen offen oder
Weitergabe oder
Dritte ferner untersagt!

Foto 27:
Zimmer im DG



Foto 28:
Schadhafte Gastherme im DG