

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Heidelberg  
Vollstreckungsgericht  
Kurfürsten-Anlage 15  
69115 Heidelberg

**Claus-Dieter Meinzer**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 14.01.2026

AZ.: HD 1 K 17/25

## **GUTACHTEN**

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

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück  
in 69118 Heidelberg, Hirtenaue 7/2**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
28.10.2025 ermittelt mit rd.

**310.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
1.5	Fragen des Gerichts .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude .....	12
3.4	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.4	Sachwertermittlung .....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	16
4.4.3	Sachwertberechnung .....	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	19
4.5	Verkehrswert .....	26
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>	<b>27</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	27
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>28</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Hirtenaue 7/2, 69118 Heidelberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heidelberg, Blatt 49009, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heidelberg, Flurstück 50001/2, Fläche 353 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Heidelberg Vollstreckungsgericht Kürfürsten-Anlage 15 69115 Heidelberg
	Auftrag vom 20.08.2025 (Datum des Beschlusses)

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z.B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Bauakte (auszugsweise)</li><li>• Berechnung der Gebäudeflächen</li><li>• Auskünfte aus Flächennutzungs-/Bebauungsplänen</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2025</li><li>• Auskünfte der Stadt Heidelberg</li><li>• Auskünfte Grundbuchamt Mannheim</li><li>• Auskünfte Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim</li><li>• Auskünfte/Karten aus dem Sprengnetter Marktdatenportal</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Mieter oder Pächter:	keine
Hausverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	wird nicht geführt
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	keine
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	bestehen nach Aktenlage nicht
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten:	keine
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	besteht nicht

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	kreisfreie Stadt Heidelberg
Ort und Einwohnerzahl:	Heidelberg (ca. 160.000 Einwohner) Stadtteil Ziegelhausen (ca. 9.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim ca. 26 Kilometer, Karlsruhe ca. 65 Kilometer  <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 113 Kilometer  <u>Bundesstraßen:</u> B 37 (HD-Schlierbach) ca. 2,2 Kilometer  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 / A 656 (Kreuz Heidelberg) ca. 10 Kilometer  <u>Bahnhof:</u> Heidelberg (Hbf) ca. 8 Kilometer  <u>Flughafen:</u> City Airport Mannheim ca. 22 Kilometer Flughafen Frankfurt am Main ca. 87 Kilometer

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand-/Stadtteillage im Osten Heidelbergs Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km. gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte, ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage (nach Nordosten ansteigend)

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 353,00 m <sup>2</sup>  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform  maximale Ausdehnung von SW nach NO ca. 28 Meter maximale Ausdehnung von NW nach SO ca. 27 Meter
-------------------	---

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn-/Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege mit Bitumen beiderseitig vorhanden Parkmöglichkeiten am Straßenrand begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Gasanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heidelberg (Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie) vom 24.09.2025 sind keine Altlasten für das Bewertungsgrundstück bekannt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Heidelberg, Blatt 49009, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li> <li>• Grunddienstbarkeit (Übergangsrecht)</li> </ul> Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und ist nicht wertrelevant.
grundbuchlich gesicherte Lasten:	Die Grunddienstbarkeit besteht zu Gunsten des Nachbargrundstücks, Flurstück Nr. 50596, in Form eines Übergangsrechts. Das Recht wurde 1856 eingetragen als das Bewertungsgrundstück und das direkt angrenzende Grundstück (Flurstück Nr. 50001/3 – Hirtenaue 11) noch eine Einheit mit der Flurstück Nr. 1/2 bildeten. Nach der Teilung dieses Grundstücks in die Flurstücke Nr. 50001/2 (Bewertungsgrundstück) und Nr. 50001/6 (Hirtenaue Nr. 9) grenzt das durch die Grunddienstbarkeit begünstigte Grund-/Flurstück Nr. 50596 nunmehr auf einer Breite von ca. 14 Meter an das Grund-/Flurstück Nr. 50001/6 an. Eine Verbindung zwischen dem begünstigten Grund-/Flurstück Nr. 50596 und dem Bewertungsgrundstück ist nur noch punktuell durch die beiden aneinandergrenzenden Eckwinkel beider Grund-/Flurstücke gegeben. Ob an dieser Stelle ein Übergangsrecht rein physisch überhaupt noch ausgeübt werden kann, darf aus sachverständiger Sicht angezweifelt werden. Das begünstigte Grund-/Flurstück Nr. 50596 wird zudem über einen eigenen ca. 5 Meter breiten Zugang zwischen den bebauten Grundstücken mit der Anschrift Hirtenaue Nr. 15 und Hirtenaue Nr. 17 erschlossen (siehe Anlage 2). Aus der im Grundbuch des

Bewertungsgrundstücks eingetragenen Grunddienstbarkeit lässt sich somit aus faktischer Sicht kein nennenswerter Werteeinfluss in diesem Gutachten ableiten.

grundbuchlich gesicherte Rechte:  
(in Grundbuch 50001):

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ist im Grundbuch des Nachbargrundstücks, Flurstück Nr. 50001 (Hirtenaue Nr. 7) eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Diese sieht vor, dass dem jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks das Recht eingeräumt wird, eine Teilfläche des Grund-/Flurstück Nr. 50001 zum Gehen und zum Fahren mitzubedenutzen um Zugang von Südwesten zum Bewertungsgrundstück zu erhalten. Das Aufstellen von Fahrzeugen ist mit dem eingeräumten Recht nicht verbunden. Die Einräumung der Grunddienstbarkeit erfolgte 1994 ohne Zahlung eines einmaligen oder regelmäßigen Entgeltes und auch die Kosten für die Unterhaltung des Übergangs- und Überfahrtsrechtes trägt vereinbarungsgemäß der Eigentümer des belasteten Grundstücks. Ein Lageplan mit Markierung der Fläche des Übergangs-/Überfahrtsrechtes ist in Anlage 4 dieses Gutachtens beigefügt.

Aus sachverständiger Sicht wird erst durch diese Grunddienstbarkeit eine private/interne Erschließung des Bewertungsgrundstückes, z.B. durch die Anfahrt mit einem Fahrzeug, möglich. Der z. Zt. genutzte Zugang zum Bewertungsgrundstück von der Straße (Hirtenaue) aus erfolgt auf Grund des spitzwinkligen Zugschnitts des Grundstücks nach Südosten lediglich über einen schmalen Treppenaufgang, der über ein Nachbargrundstück führt und rechtlich nicht gesichert ist. Eine direkte Zufahrt mit einem Fahrzeug zum Bewertungsgrundstück ist darüber hinaus von der Straße aus nicht möglich. Der Nachteil dieser eingeschränkten direkten Zuwegung von der Straße wird aus sachverständiger Sicht durch die begünstigende Grunddienstbarkeit ausgeglichen. Ein wertmäßiger Einfluss ist in diesem Gutachten deshalb nicht zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind, soweit ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heidelberg (Vermessungsamt) vom 26.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis nicht belastet.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heidelberg (Amt für Bau-recht und Denkmalschutz) vom 15.09.2025 ist das Bewertungs-grundstück nicht von einem Bodenordnungsverfahren oder sons-tigen baurechtlichen Satzungen erfasst.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Ver-pflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Heidelberg (Stadtpla-nungsamt) vom 26.08.2025 sind die Erschließungsanlagen für das Bewertungsgrundstück im Sinne des § 33 KAG B-W und nach den früheren Landes- bzw. ortsrechtlichen Vorschriften fer-tiggestellt. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 23, 33, 35 KAG B-W fällt nicht mehr an.</p> <p>Der Abwasserbeitrag und der Wasserversorgungsbeitrag gemäß den §§ 2 und 20 des KAG B-W fällt bezüglich der erstmaligen Entstehung eines Anschlussvorteils nicht mehr an bzw. wird ent-sprechend § 11 der derzeit gültigen Abwassersatzung bzw. Was-serversorgungsbeitragssatzung der Stadt Heidelberg anfallen, soweit sich der Nutzungsvorteil des Grundstücks erhöht.</p>

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders ange-gaben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Be-wertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebe-schreibung). Das Objekt ist leerstehend.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechendem Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teilunterkellertes, einseitig angebautes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1963 Das Baujahr wurde vom Sachverständigen auf Basis der 1955 (Umbau einer Scheune in ein EFH), 1966 (Erweiterung des EFH) und 1973 (Ausbau des Dachgeschosses) erfolgten Baumaßnahmen nach Bruttogrundfläche gewichtet ermittelt.

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 170 m <sup>2</sup> . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 316 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen Sockel und Eingangsbereiche mit Fliesen in Klinkeroptik

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Heizungs- und Abstellraum  
Nutzfläche ca. 28 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss:

Einliegerwohnung mit  
3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum  
Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad, Flur  
Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

2 Zimmer, WC  
Wohnfläche ca. 26 m<sup>2</sup>

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein bzw. Beton-Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk/Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (24/40 cm)
Innenwände:	Mauerwerk (10/12/24 cm)
Geschossdecken:	Holzdecken/Betonfertigteile
Treppen:	<u>Außentreppe zum Erdgeschoss (ELW)</u> Betonstufen  <u>Geschosstreppe (OG/DG):</u> Holzkonstruktion mit Eisengeländer Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren (EG/OG) aus Metall mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Schneefanggitter

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brenner von 1997 Stahlradiatoren und Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	teilweise zentral über Heizung (OG) teilweise dezentral mit Boiler (EG) bzw. Durchlauferhitzer (DG)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, Flure im OG und Bäder mit Bodenfliesen, Dachgeschoss mit PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapete/Raufaser mit Anstrich, Bäder mit Fliesen (3/4 bis deckenhoch), DG mit Nut- und Feder-Verkleidung, Küche mit Fliesen-/PVC-Spiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich, teilweise Deckenpaneele
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster Roolläden aus Kunststoff, teilw. mit elektrischem Antrieb Fensterbänke innen mit Holz/Holzwerkstoff bzw. Naturstein Fensterbänke außen überwiegend aus Beton-/Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltüren mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> aus Holz/Holzwerkstoff in Holzzargen teilweise mit Glasfüllungen überwiegend einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz  <u>Bad (Erdgeschoss):</u> eingebaute Wanne, Waschbecken mit Standsäule Stand-WC mit Druckspülung, Waschmaschinenanschluss einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte Bad innenliegend ohne Zwangsventilierung Deckenhöhe 190 cm  <u>Bad (Obergeschoss):</u> eingebaute Wanne, zwei Waschbecken eingemauerte Dusche mit Duschvorhang Stand-WC mit Spülkasten, Waschmaschinenanschluss einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte Be-/Entlüftung über Fenster  <u>WC (Dachgeschoss):</u> Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken einfache Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Sanitärobjekte Be-/Entlüftung über Dachflächenfenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe zum Obergeschoss Außentreppe zum Erdgeschoss (ELW)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend bis gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser-/Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbefall (Küchen)</li> <li>• beschädigte Boden-, Wand- und Deckenbeläge</li> <li>• sonstige verschlissene und beschädigte Wandbeläge</li> <li>• überalterte Sanitärausstattung</li> <li>• überalterte Fenster</li> <li>• teilweise fehlende Sockelleisten</li> <li>• fehlender Handlauf an der Treppe zum Erdgeschoss</li> <li>• ungepflegter Eingangsbereich im Erdgeschoss</li> <li>• versetzte Geschosse</li> <li>• beschädigte bzw. unsachgemäße Dachdämmung</li> <li>• Zugang zum EG (Einliegerwohnung) z. Zt. nur über fremdes Grundstück möglich – Zugang muss hergestellt werden</li> </ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>“gefangene” Räume im Erdgeschoss (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) mangelnde Raumhöhe im Erdgeschoss-Badezimmer (190 cm) mangelnde Wärmedämmung</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist befriedigend bis schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf (Schimmel).</p> <p>Im weiteren Verlauf dieses Gutachtens werden entsprechende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.</p>

### 3.3 Nebengebäude

Unterstand an der nordöstlichen Gebäudeseite

Holzkonstruktion  
Pultdach mit Wellplatteneindeckung  
befestigter Boden

Die wertmäßige Berücksichtigung des Unterstandes erfolgt im Rahmen der Bewertung der Außenanlagen.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  
Wegebefestigung  
Treppenzugang von der Straße  
Hoftor (Straße) und zusätzliches Rundbogentor  
Einfriedung tlw. mit Maschendrahtzaun  
Unterstand an der nordöstlichen Gebäudeseite

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 69118 Heidelberg, Hirtenaue 7/2 zum Wertermittlungstichtag 28.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heidelberg	49009	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heidelberg		50001/2	353 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **570,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	353 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>570,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.10.2025	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	627,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	353	× 1,150	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,800	E3
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>576,84 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>576,84 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	353 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	203.624,52 € <b>rd. 200.000,00 €</b>

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	28.10.2025	288,40
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,1**

**E2**

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

**E3**

Grundstücke mit unregelmäßigem Zuschnitt werden in der Regel mit einem deutlichen Preisabschlag gehandelt. Ein Abschlag von 20 % ist aus sachverständiger Sicht im vorliegenden Fall angemessen.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	784,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	316,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	2.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	250.244,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 28.10.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	474.462,62 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,250
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	593.078,28 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		48,75 %
• Faktor	x	0,5125
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	303.952,62 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>303.952,62 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>15.197,63 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>319.150,25 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>200.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>519.150,25 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>519.150,25 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>213.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>306.150,25 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>310.000,00 €</b>

### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert werden. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	36,0 %	64,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der NHK 2010 für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	36,0	246,60
3	785,00	64,0	502,40
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			749,00
gewogener Standard =			2,6

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 749,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	36,0	270,00
3	865,00	64,0	553,60
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			823,60
gewogener Standard =			2,6

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 823,60 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 824,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	749,00	169,00	53,48	400,57
Gebäudeteil 2	824,00	147,00	46,52	383,32
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>784,00</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe + Geländer	2.000,00 €
Außentreppe zur ELW	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.500,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen orientiert sich am im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2025 veröffentlichten Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser in freistehender oder geschlossener Bauweise, Villen, Reihenhäuser und Doppelhäuser. Für Außenanlagen wird in diesem Sachwertmodell ein Prozentsatz von 4 bis 8 Prozent, durchschnittlich 5 Prozent, vom Zeitwert der baulichen Anlagen angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (303.952,62 €)	15.197,63 €
Summe	15.197,63 €

### Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre gemäß den Modellparametern des im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2025 angewendeten Sachwertmodells zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gewichtet nach Bauabschnitten) 1963 errichtete Gebäude sollte (unterstellt) modernisiert werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen angedachten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,5		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,5		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0		
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,0	2,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	10,5		

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1963 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte Sachwertfaktor orientiert sich an den im Grundstücksmarktbericht Heidelberg 2025 für die Lageklasse 3 (Heidelberg-Ziegelhausen) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften abgeleiteten Sachwertfaktoren.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind durch die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-203.000,00 €
• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	-203.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Zugang Einliegerwohnung herstellen (Außeneingang bzw. Geschosstreppe)	-10.000,00 €
Summe	-213.000,00 €

## Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,50 Modernisierungspunkten)		1.168,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	170,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	198.560,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	198.560,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,25
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	248.200,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	248.200,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.319,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	170,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	734.230,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,34
Erstnutzungsfaktor		1,17

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 519.150,25 €	x	0,34	x (1,17 – 1) = 30.006,88 €

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		173,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	170,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	10,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	15.440,25 €

### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	248.200,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	30.006,88 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	15.440,25 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–202.752,87 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–203.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,818$

## 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **310.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 69118 Heidelberg, Hirtenaue 7/2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heidelberg	49009	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heidelberg		50001/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

**310.000 €**

**in Worten: dreihundertzehntausend Euro**

geschätzt.

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

Weinheim, den 14. Januar 2026

Claus-Dieter Meinzer



### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

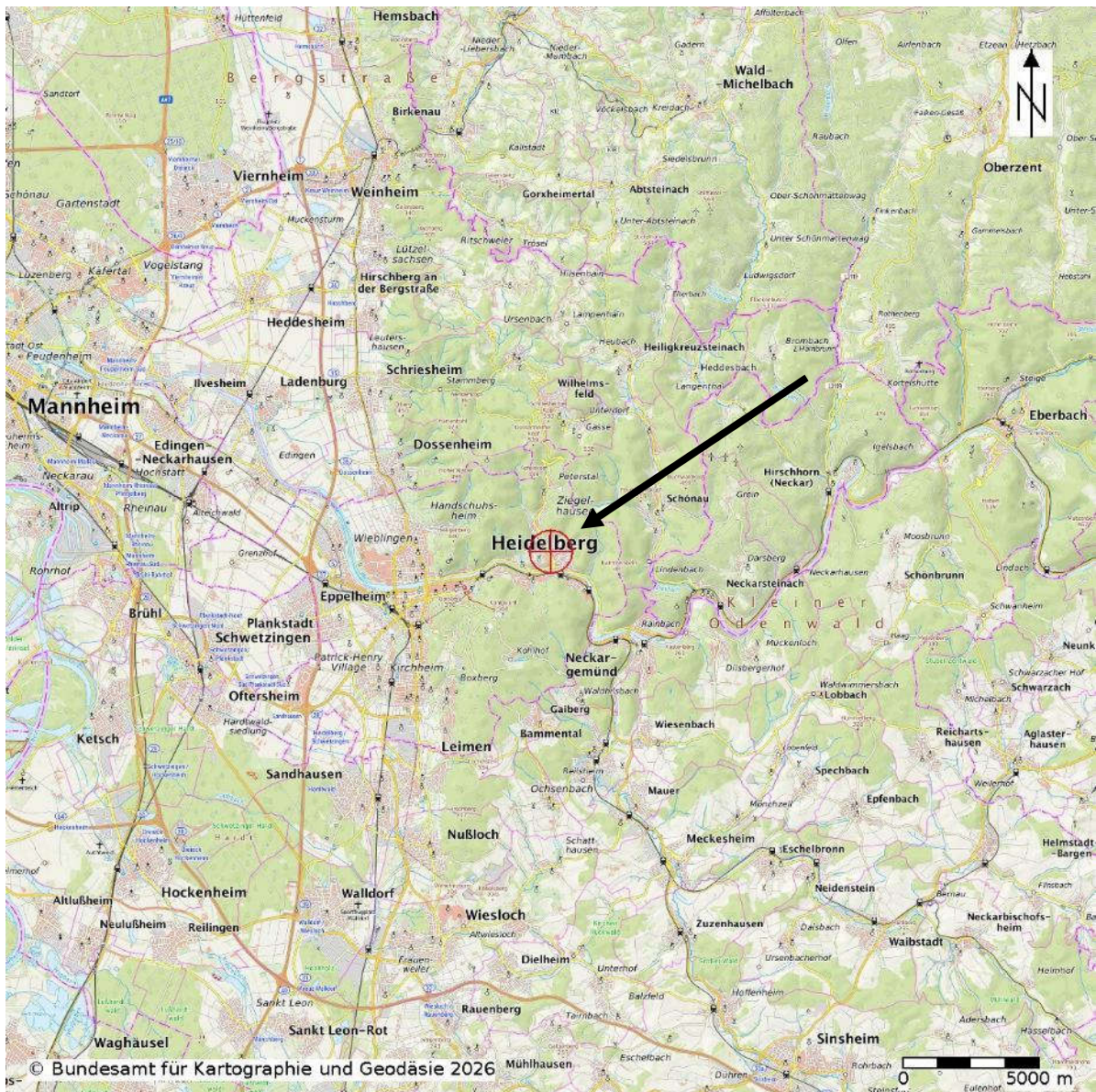
[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Plan des Übergangs-/Überfahrtsrechtes
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Fotos

# Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

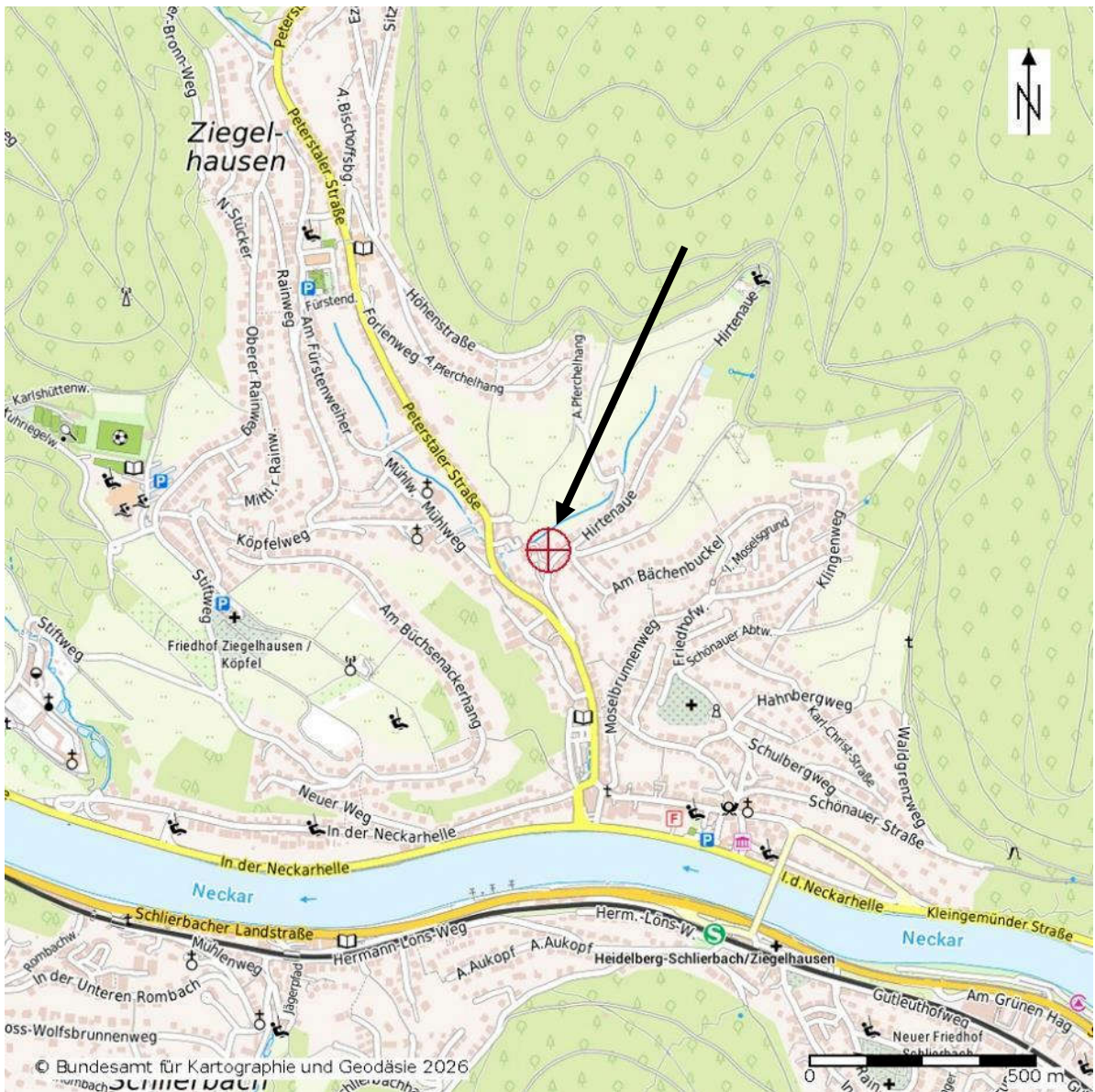
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

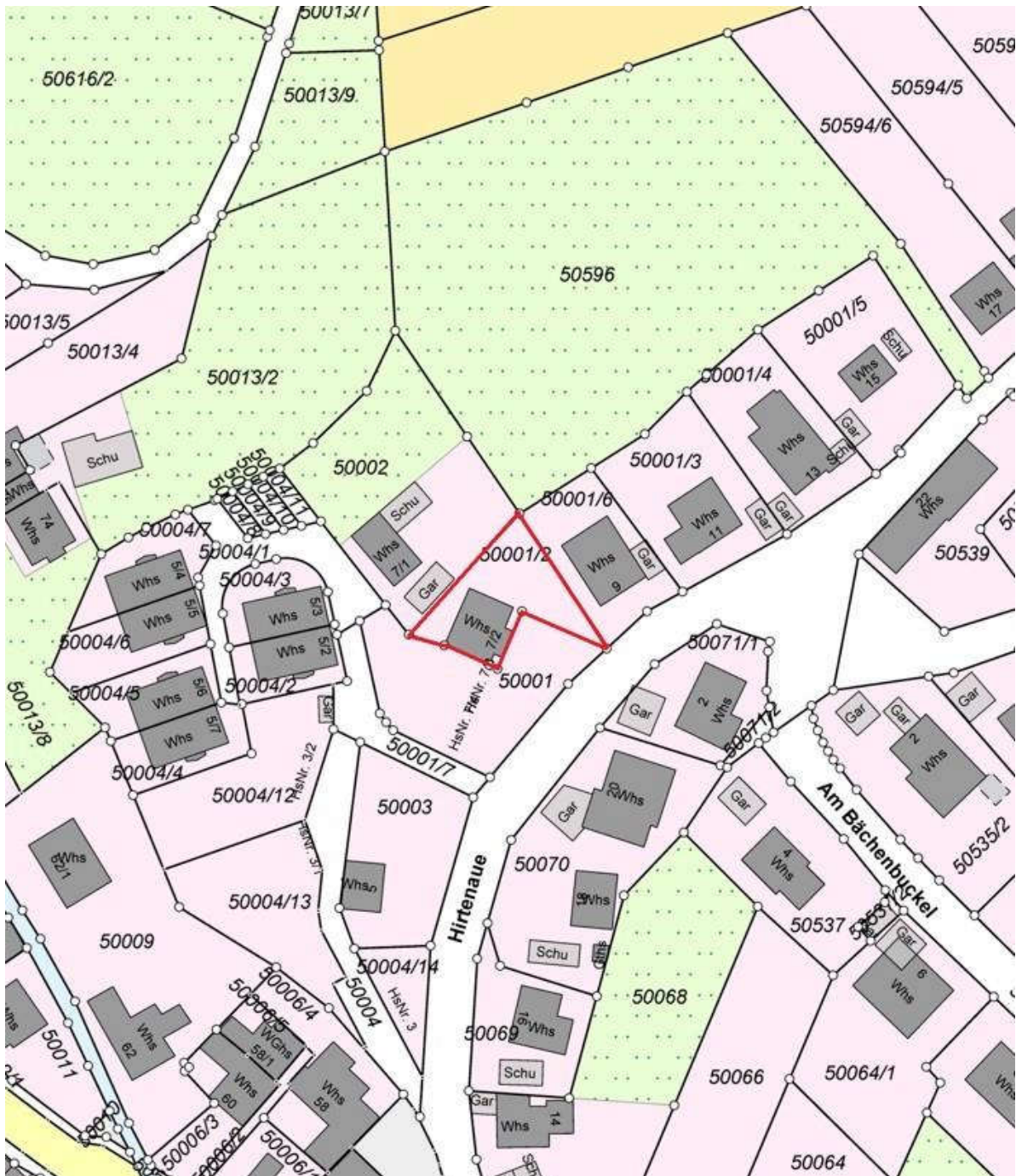
Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

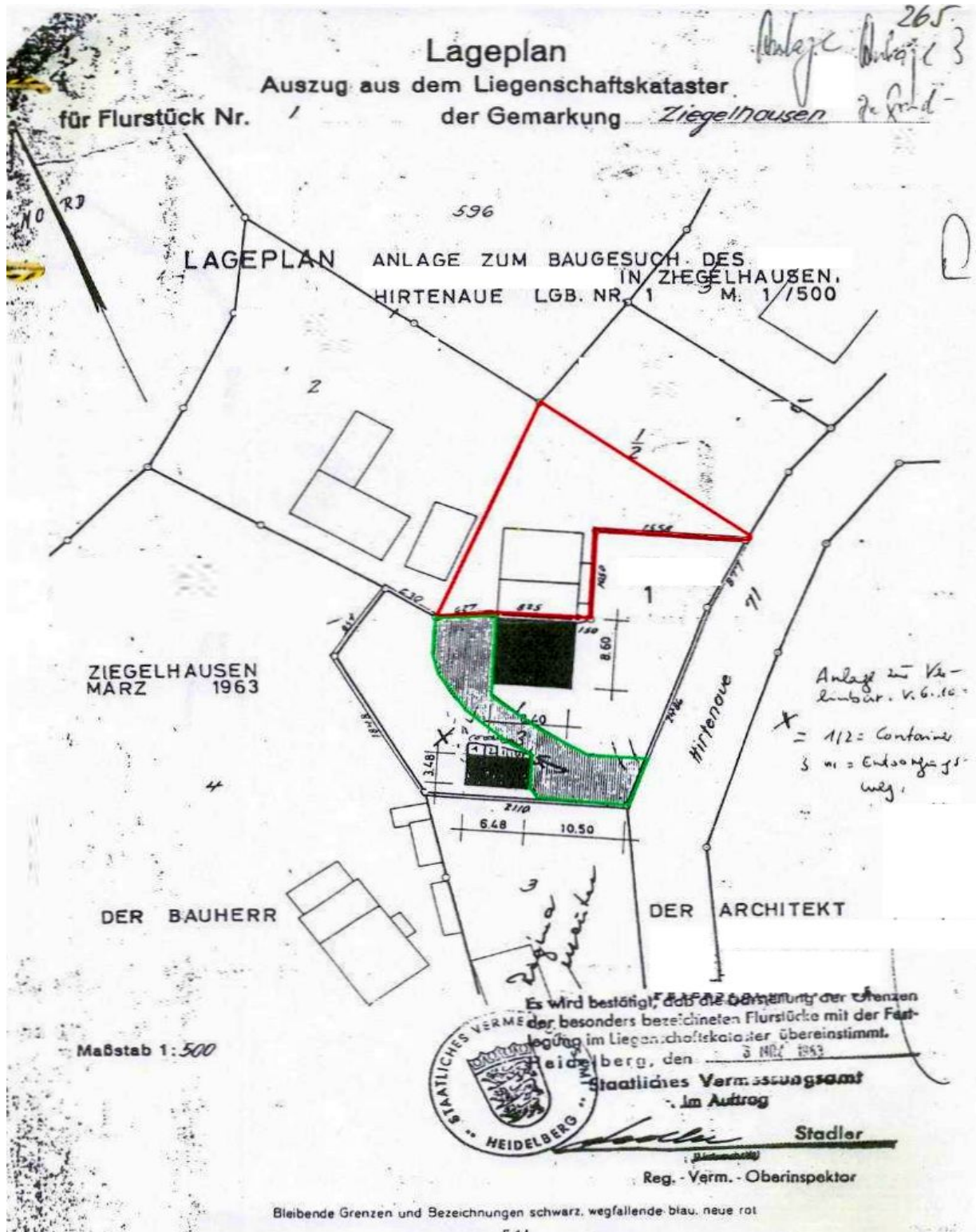
Seite 1 von 1



Quelle: Stadt Heidelberg – Vermessungsbehörde  
bezogen über: Geodatenshop Baden-Württemberg - [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

### Anlage 4: Plan des Übergangs-/Überfahrtsrechtes

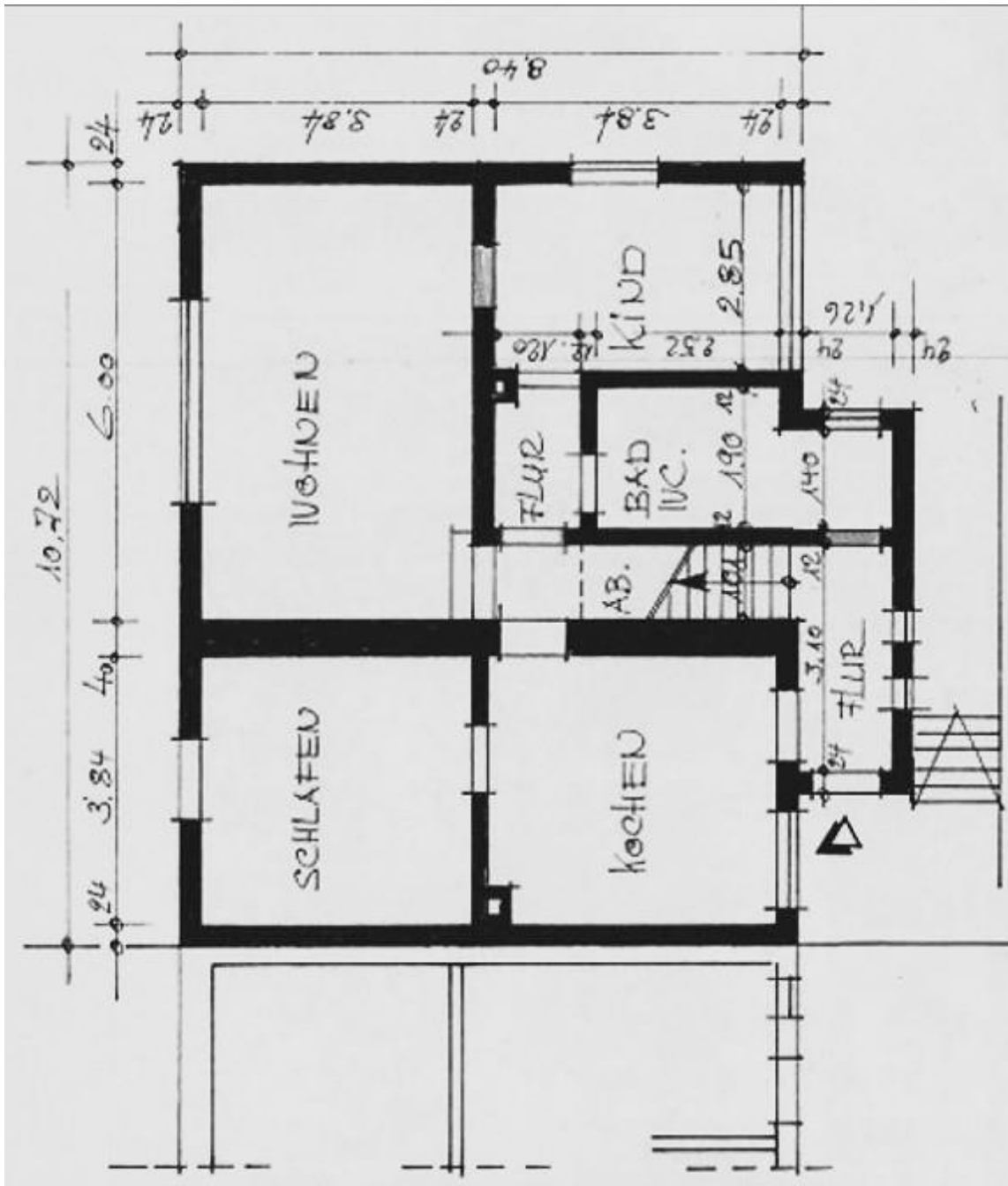
Seite 1 von 1



Quelle: Grundbuchamt Heidelberg  
 rote Markierung: Bewertungsgrundstück  
 grüne Markierung: Fläche des Übergangs-/Überfahrtsrechtes

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

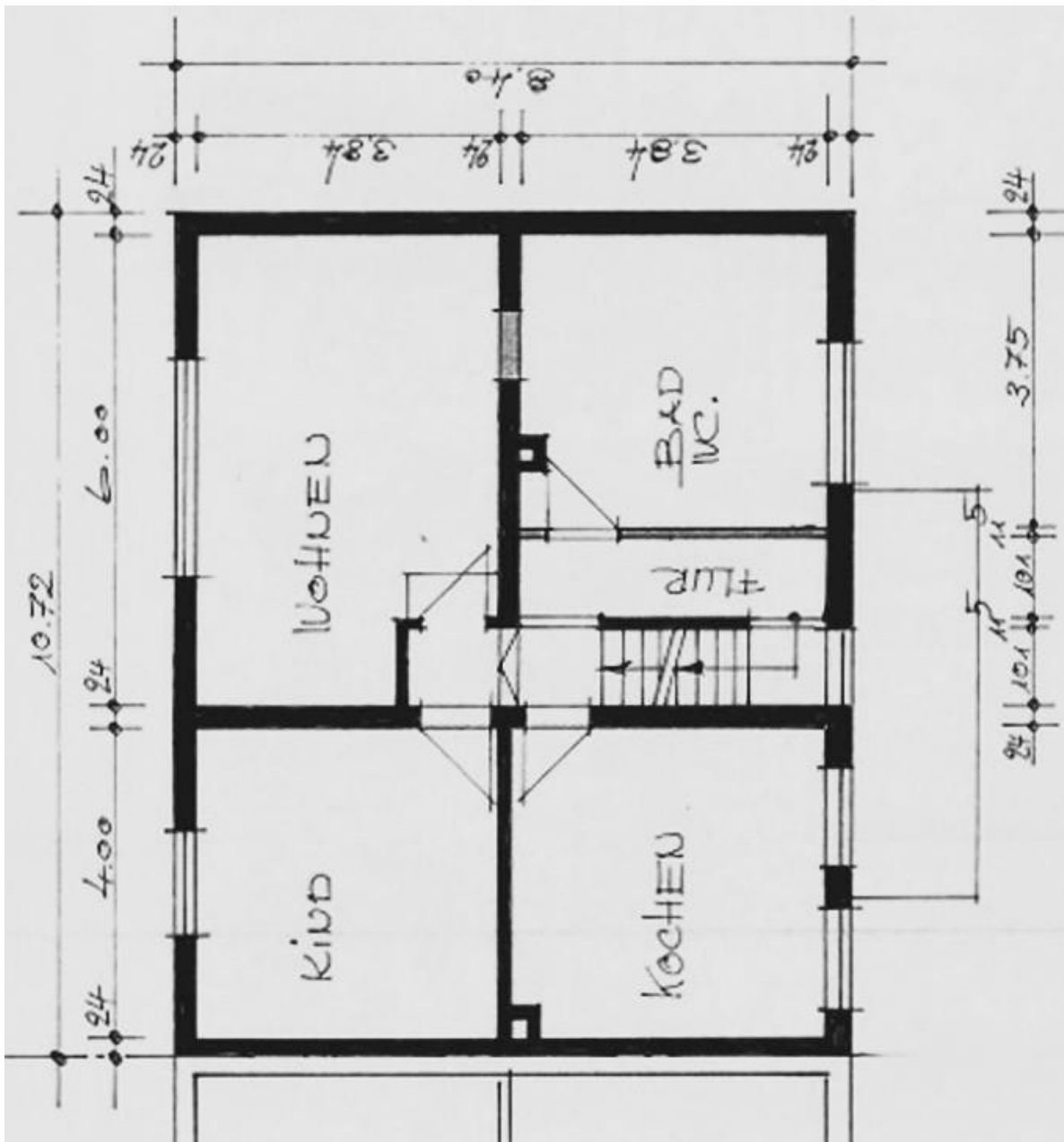
Seite 1 von 4



Grundriss Erdgeschoss, modifiziert ausgeführt (aus Bauakte)

**Anlage 5: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 4

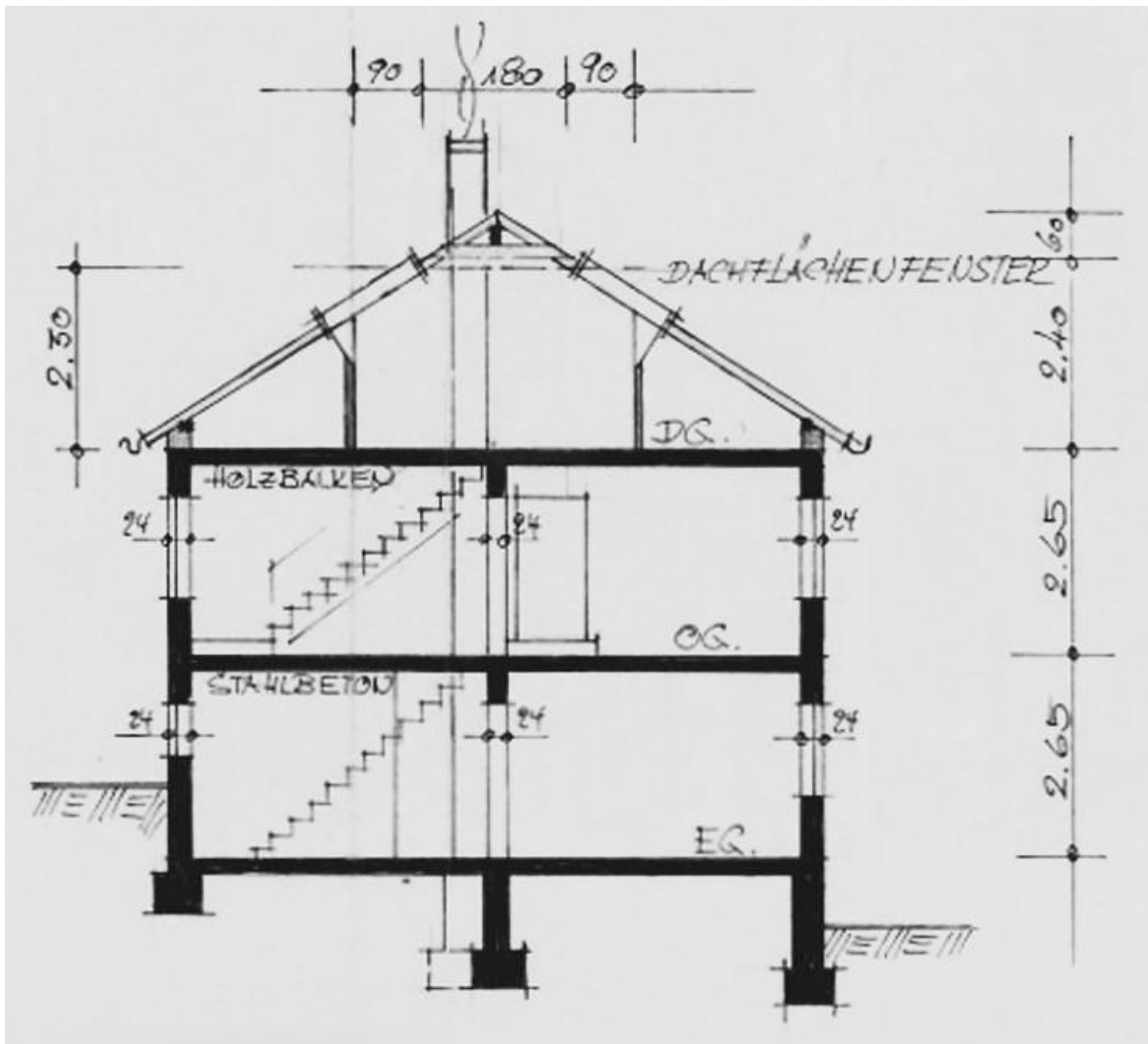


Grundriss Obergeschoss, modifiziert ausgeführt (aus Bauakte)



**Anlage 5: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4



Gebäudeschnitt mit Ansicht von Nordnordost (aus Bauakte)

**Anlage 6: Fotos**

Seite 1 von 11



Bild 1: Gebäudeansicht von Osten



Bild 2: Gebäudeansicht von Südosten

## Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Gebäudeansicht von Nordosten



Bild 4: Gebäudeansicht von Südwesten

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 11



Bild 5: Zugang zur Einliegerwohnung im Erdgeschoss

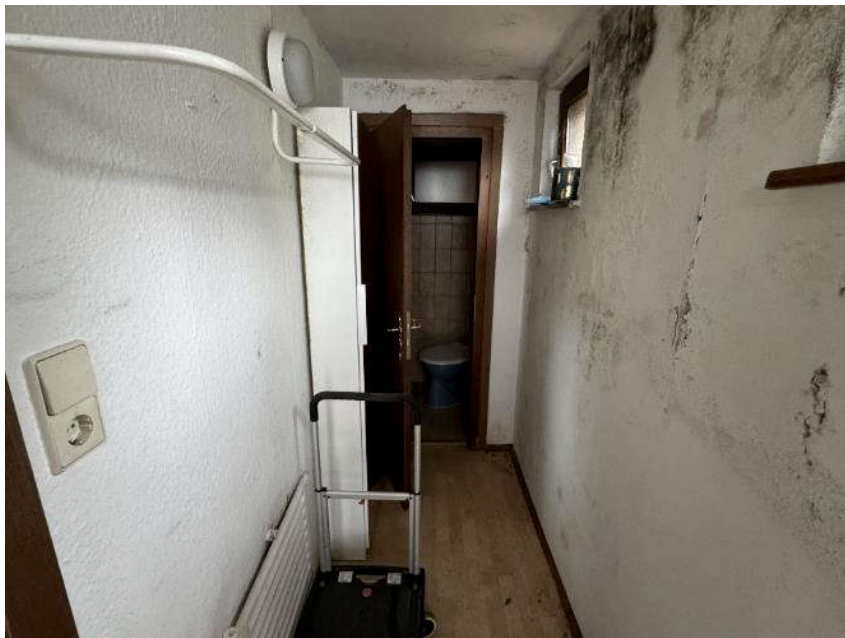


Bild 6: Flur im Erdgeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 4 von 11



Bild 7: Küche im Erdgeschoss mit Schimmelbefall



Bild 8: Zimmer im Erdgeschoss mit Fenster nach Nordwesten

**Anlage 6: Fotos**

Seite 5 von 11



Bild 9: Badezimmer im Erdgeschoss



Bild 10: Badezimmer im Erdgeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 6 von 11



Bild 11: Treppenzugang zum Obergeschoss



Bild 12: Flurbereich im Obergeschoss

**Anlage 6: Fotos**

Seite 7 von 11



Bild 13: Küche im Obergeschoss mit Feuchteschäden und Schimmelbildung



Bild 14: Zimmer im Obergeschoss mit Fenster nach Nordwesten

**Anlage 6: Fotos**

Seite 8 von 11



Bild 15: Badezimmer im Obergeschoss



Bild 16: Badezimmer im Obergeschoss mit Fenster nach Osten

**Anlage 6: Fotos**

Seite 9 von 11



Bild 17: Geschosstreppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss

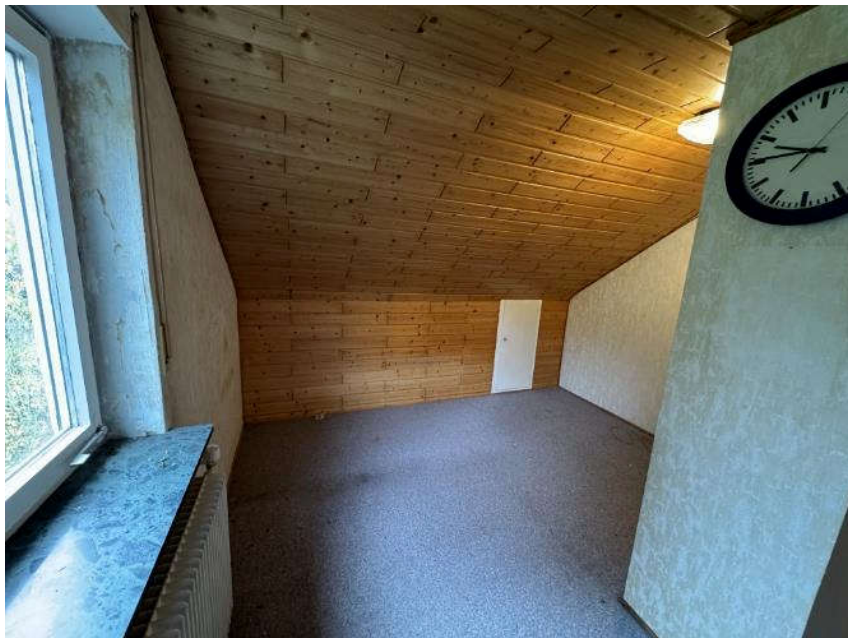


Bild 18: Zimmer im Dachgeschoss mit Fenster nach Nordosten

**Anlage 6: Fotos**

Seite 10 von 11



Bild 19: Kellergeschoss mit Heiztechnik



Bild 20: Zuwegung von der Straße

**Anlage 6: Fotos**

Seite 11 von 11



Bild 21: Umgebungsbebauung mit Blick nach Nordosten



Bild 22: Umgebungsbebauung mit Blick nach Südwesten