

# GUTACHTEN

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

1. Flurstück Nr. **53**, Gemarkung Ilvesheim, 446 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Im Gässel 7, Hierzu Anteil an Flst. Nr. 53/2

2. **Miteigentum ohne Bruchteilsbestimmung in Erbengemeinschaft (Abt. I Nr. 5)** an Flurstück Nr. **53/2**, Gemarkung Ilvesheim, 85 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, Im Gässel

## Im Gässel 7 in 68549 Ilvesheim



Auftraggeber:

**Amtsgericht Heidelberg**  
Abt. 50  
Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg

**AZ: 1 K 175/22**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

16. Mai 2024

Wertermittlungstichtag:

**16. Mai 2024**

Qualitätsstichtag:

16. Mai 2024

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wird zum Stichtag **16.05.2024** ermittelt mit rd.

1. Flurstück Nr. **53**, Gemarkung Ilvesheim, 446 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Im Gässel 7, Hierzu Anteil an Flst. Nr. 53/2

**476.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundertsechundsiebzigttausend Euro)

2. **Miteigentum ohne Bruchteilsbestimmung in Erbengemeinschaft (Abt. I Nr. 5)** an Flurstück Nr. **53/2**, Gemarkung Ilvesheim, 85 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, Im Gässel

**10.000,00 EUR**

(i. W.: Zehntausend Euro)

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in **4 Ausfertigungen** in Papierform erstellt und als PDF-Datei per Mail versandt.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>12</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.1 Allgemeines	13
4.2.2 Bodenrichtwert	13
4.2.3 Bodenwertentwicklung	13
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3 Sachwertermittlung	14
4.3.1 Allgemeines	14
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.3.3 Sachwertberechnung	19
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>21</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

---

## Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
Anlage 2	Bauzeichnungen	23
Anlage 3	Objektfotos vom 16.05.2024 (30 Aufnahmen)	27

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Heidelberg</b> , Abt. 50, Kurfürsten-Anlage 15, 69115 Heidelberg
AZ Auftraggeber:	<b>1 K 175/22</b>
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<b>1.</b> Flurstück Nr. <b>53</b> , Gemarkung Ilvesheim, 446 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Im Gässel 7, Hierzu Anteil an Flst. Nr. 53/2 <b>2. Miteigentum ohne Bruchteilsbestimmung in Erbengemeinschaft (Abt. I Nr. 5)</b> an Flurstück Nr. <b>53/2</b> , Gemarkung Ilvesheim, 85 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche, Im Gässel
Grundbuch:	<b>1.</b> Grundbuch von Ilvesheim Nr. <b>742</b> <b>2.</b> Grundbuch von Ilvesheim Nr. <b>743</b>
Ortsbesichtigung:	16. Mai 2024
Wertermittlungstichtag:	<b>16. Mai 2024</b>
Qualitätsstichtag:	16. Mai 2024
Mieter/Nutzer:	Leerstand
Miete:	keine Mietzahlung
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden
<b>Hinweis:</b>	Bei dem Flurstück Nr. <b>53/2</b> handelt es sich um ein unbebautes Wegegrundstück, welches ohne Bruchteilsbestimmung angabegemäß von den beiden anliegenden Grundstücken Flst. Nr. 53, Im Gässel 7 und Flst. Nr. 51, Im Gässel 5 als <b>Stellplatzfläche</b> genutzt. Eine Benutzungsregelung ist in dem mir vorliegenden Grundbuch von Ilvesheim Nr. 743 nicht vermerkt. Ob es hierzu ggf. eine privatrechtliche Vereinbarung gibt, ist mir nicht bekannt geworden. Nach Angabe der Antragstellerin wurde das Flst. Nr. 53/2 von den beiden Eigentümern in Absprache jahrzehntelang jeweils <b>hälftig</b> genutzt.

Mit Schreiben vom 02.05.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 16.05.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Im Gässel 7 in 68549 Ilvesheim wurden am **16.05.2024** einer Besichtigung unterzogen. Grundstück und Gebäude waren eingeschränkt zugänglich. Das etwa 1898 gebaute alte Wohnhaus war lediglich im Erdgeschoss partiell betretbar, das Dachgeschoss war wegen größerer Schäden nicht begehbar. Das etwa 1982 errichtete neue Wohnhaus konnte weitestgehend von innen besichtigt werden. Die Garage im Erdgeschoss war nicht begehbar.

**Die Besichtigung unterlag Einschränkungen, da das Flurstück Nr. 53 und die darauf befindlichen Gebäude vollgestellt mit Sperrgut (Kfz, Reifen, Schrott, Altmetall, Gerümpel, Gerätschaften, Mobiliar, Hausrat, Müll u. a.) und die unbebauten Bereiche mit Wildwuchs stärker zugewachsen sind. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass Grundstück und Gebäude bis zum Versteigerungstermin von v. g. Sperrgut und Müll vollständig beräumt sind.**

**In einem Teil des Erdgeschosses des neuen Wohnhauses wurde in den vergangenen Jahren eine Kfz-Werkstatt betrieben. Ob es in diesem Zusammenhang ggf. zu Bodenverunreinigungen gekommen ist, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht festgestellt werden. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Spezialgutachters erforderlich.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

#### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Heidelberg mit Beschluss vom 15.04.2024 und Anschreiben vom 16.04.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 16.05.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbücher von Ilvesheim Nr. 742 + Nr. 753, amtliche Ausdrucke vom 10.05.2024 (ohne Abt. III)
- Auszüge aus den Bauakten der Gemeinde Ilvesheim
- vom Antragsgegner 2) zur Verfügung gestellte Angaben: Bauzeichnungen Stand 1980 und 1997, Preiseinschätzung Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG vom 28.09.2023

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 16. Mai 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde **Ilvesheim**. Ilvesheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis, Regierungsbezirk Karlsruhe. Ilvesheim hat etwa 9.280 Einwohner (Stand 31.12.2023) und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 5,9 km<sup>2</sup>. Zuständiges Grundbuchamt ist Ilvesheim, Amtsgerichtsbezirk Heidelberg.

Ilvesheim liegt in der Oberrheinischen Tiefebene etwa 6 km östlich von Mannheim und etwa 13 km nordwestlich von Heidelberg an der Altneckarschleife. Im Süden, Westen und Norden grenzt Ilvesheim direkt an Mannheimer Gemarkung. Im Nordosten und Osten schließen sich Heddesheim, Ladenburg und Edingen-Neckarhausen an.

Ilvesheim ist eine Wohngemeinde, die über die wesentlichen Einrichtungen einer modernen Infrastruktur verfügt. Neben vielfältigen Freizeiteinrichtungen gibt es mehrere Kindergärten, eine Grund-, Haupt- und Realschule und eine Sonderschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und in Mannheim. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie kommunale Einrichtungen und Dienstleistungsunternehmen sind im Ortszentrum vorhanden.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut anzusehen. Ilvesheim liegt etwa 1 km östlich der Bundesautobahn 6 und etwa 2 km nördlich der Bundesautobahn 656, die die Verbindung zwischen Mannheim und Heidelberg herstellt. Nächste Autobahnanschlussstelle „Kreuz Mannheim“ in ca. 2 km Entfernung.

Die Bewertungsgrundstücke liegen im südwestlichen Bereich von Ilvesheim. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße Im Gässel, welche abgehend von der Hauptstraße in nördliche Richtung bis zur Neuen Schulstraße verläuft. Es handelt sich um eine gering befahrene Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist befestigt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Die Bewertungsgrundstücke liegen nebeneinander auf der nordwestlichen Seite der Straße Im Gässel. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Wohnbebauung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Bis zum Ortszentrum mit Rathaus, gastronomischen Einrichtungen und Läden des täglichen Bedarfs sind es etwa 500 m.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bieten in der Nähe verkehrende Buslinien. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Nächste Regional-Bahnhöfe „Ma.-Seckenheim“ und „Ma.-Friedrichsfeld“ in ca. 4,5 km Entfernung.

### 2.2. Gestalt und Form

#### 1. Flurstück Nr. **53** Gebäude -und Freifläche **Wohnhäuser**

Das **446 m<sup>2</sup>** große Grundstück ist etwa rechteckig (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 23,00 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 19,50 m.

#### 2. Flurstück Nr. **53/2** Verkehrsfläche **Weg**

Das **85 m<sup>2</sup>** große Grundstück ist etwa rechteckig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken eine normale Höhenlage. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 4,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 18,90 m.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Flurstück Nr. **53** ist mit zwei aneinandergebauten **Einfamilienhäusern** bebaut.

- Altes Wohnhaus: EG, ausgebautes DG, Spitzboden
- Neues Wohnhaus: KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

2. Bei dem Flurstück Nr. **53/2** handelt es sich um ein Wegegrundstück, das unmittelbar südwestlich an das Wohnhausgrundstück Flst. Nr. 53 angrenzt. Das Grundstück ist **unbebaut** und wird angemessig als **Stellplatzfläche** genutzt.

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des bebauten Flurstücks Nr. 53 entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II der **Grundbücher von Ilvesheim Nr. 742 + Nr. 743** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Schuldverhältnisse, die in den Grundbüchern in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Ilvesheim, Baurechtsamtes bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut Mai-Auskunft vom 03.09.2024 des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, sind die Bewertungsgrundstücke nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für die Grundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

*Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

#### **2.5.4 Denkmalschutz**

Denkmalschutz besteht nicht.

#### **2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht**

Die Flurstücke Nr. **53** und Nr. **53/2** liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

Hinweis: Für den Dachgeschossausbau des neuen Wohnhauses enthält die Bauakte keine Baugenehmigung.

#### **2.5.6 Entwicklungszustand**

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. 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 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 (Heizung, Elektroanlagen, 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Flurstück Nr. **53** ist mit zwei aneinandergebauten **Einfamilienhäusern** bebaut.

- Altes Wohnhaus: EG, ausgebautes DG, Spitzboden
- Neues Wohnhaus: KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden

**Altes Wohnhaus** Baujahr **1898** (nach Angabe der Verfahrensbeteiligten)

Geschoss	Raumaufteilung	Wohnfläche
EG	Wohnen, Essen, Kochen, Flur	42,54 m <sup>2</sup>
DG	2 Zimmer, Bad, Flur	34,98 m <sup>2</sup>
		77,52 m <sup>2</sup>
Summe Wohnflächen		ca. <b>78,00 m<sup>2</sup></b>

**Neues Wohnhaus** Baujahr **1982** (lt. Bauakte), Dachgeschossausbau **2000** (nach Angabe)

Geschoss	Raumaufteilung	Wohnfläche	Nutzfläche
KG	3 Kellerräume, Heizraum/Waschküche, DU/WC, Sauna		ca. 100,00 m <sup>2</sup>
EG	Wohnen, Essen, Kochen, Arbeiten, DU/WC, Garderobe, Diele Garage	91,53 m <sup>2</sup>	ca. 26,00 m <sup>2</sup>
OG	4 Zimmer, Umkleide, 2 x Bad/WC, Flur/Abst.	108,67 m <sup>2</sup>	zzgl. Balkone
DG	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Abst.	ca. 80,00 m <sup>2</sup>	zzgl. Loggia
		280,20 m <sup>2</sup>	
Summe Wohn-/Nutzflächen		ca. <b>280,00 m<sup>2</sup></b>	<b>44,00 m<sup>2</sup></b>

*Die Wohn-/Nutzflächen werden aus der in den Bauakten enthaltenen Flächenberechnung entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen. Für das Dachgeschoss des neuen Wohnhauses liegt keine Berechnung vor, die Fläche wird überschlägig aus der zur Verfügung gestellten Grundrisszeichnung ermittelt. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde nicht vorgenommen. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.*

*Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3% zu verkleinern.*

*Die Flächen von Balkonen, Terrassen, Loggien sind in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.*

Die im Erdgeschoss des neuen Wohnhauses vorhandene Garage ist mit einer Montagegrube ausgestattet.



### 3.3 Ausführung und Ausstattung

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Altbau Mauerwerk, Neubau KG Beton, ansonsten Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk
Decken:	Altbau Holzbalkendecken, Neubau Stahlbetondecken
Fassade:	Rauputz mit hellem Anstrich
Dach:	Satteldächer, Holzkonstruktion, Ziegel- bzw. Betonsteindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Spitzboden des Neubaus mit Dämmung
Außentüren:	Hauseingangstüren aus Holz mit Glasausschnitten
Fenster:	Altbau Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Neubau Holzfenster mit Isolierverglasung, jeweils Außenrollläden aus Kunststoff
Treppe:	Altbau Holztreppe, Neubau Massivtreppe mit Natursteinbelag, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden
Besondere Bauteile:	Altbau: keine, Neubau: 3 Balkone im OG, Loggia im DG
Sanitärausstattung:	Altbau; Bad im DG war nicht zugänglich, keine Aussage möglich Neubau: <b>KG</b> Dusche, WC, Handwaschbecken <b>EG</b> Dusche, WC, Waschbecken <b>OG</b> 2 Bäder mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC <b>DG</b> Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, Bidet
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	Neubau: verdeckte Installation, normale, baualtersgerechte Ausführung, FI-Schalter vorhanden
Heizung:	Altbau: Gas-Brennwertheizung, Baujahr 1998 Neubau: Gas-Zentralheizung, Niedertemperaturheizung, Baujahr 1996
Warmwasser:	Altbau: über die Heizung Neubau: Wasserboiler mit Gasbrenner (direkt befeuerte Vorratswasserheizung, Baujahr 2016)
Fußböden:	Neubau: überwiegend Fliesenboden
Innenwände:	Neubau: verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche gefliest
Decken:	Neubau: geputzt und gestrichen, tlw. Plattenverkleidungen
Innentüren:	Neubau: furnierte Holztüren, eine Ganzglastür im DG
Besondere Einbauten:	Sauna im KG (gehört angabegemäß dem Antragsgegner 2, kein Wertansatz)

### 3.4 Außenanlagen

#### 1. Flurstück Nr. 53                      **Wohnhäuser**

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an die Gebäude, Hof-, Wege- und Terrassenbefestigungen, Überdachungen in Leichtbauweise, Begrünungen als „Wildwuchs“, Einfriedungen.

#### 2. Flurstück Nr. 53/2                      **Weg**

Das Grundstück ist asphaltiert und dreiseitig von den Einfriedungen der benachbarten Grundstücke begrenzt, zur Straße im Gässel gibt es keine Einfriedung.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

#### Altes Wohnhaus

Das Gebäude weist insbesondere im Innenbereich diverse Mängel und Schäden, bedingt durch Leerstand, Abnutzung, Alterung sowie vernachlässigte laufende Instandhaltung auf. Im Erdgeschoss wurde angabegemäß schon vor mehreren Jahren mit der Entkernung des Objektes begonnen. Die Holztreppe zum Dachgeschoss ist wegen eines Wasserschadens baufällig, auch die Geschossdecke weist stärkere Schäden auf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Holzbalkendecke zwischen Erd- und Dachgeschoss statischen Schaden genommen hat.

Die zum Ortstermin einsehbaren Innenausstattungen sind sehr einfach und weitestgehend verbraucht. Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht dem heutigen technischen Standard. Nach Angabe des zuständigen Schornsteinfegermeisters wurden seit 2021 wegen des Leerstandes keine Messungen an der Heizung mehr vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Heizung mindestens repariert, sehr wahrscheinlich ausgetauscht werden muss. Die Energiebilanz des Gebäudes ist negativ einzuschätzen.

Die geringe Gesamtwohnfläche, in Verbindung mit verhältnismäßig kleinen Wohnräumen, entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen an derartige Objekte. Die Raumhöhe im Erdgeschoss ist augenscheinlich eingeschränkt. Es erscheint fraglich, ob die bauordnungsrechtlich geforderte Mindesthöhe an Aufenthaltsräume von 2,30 m eingehalten werden kann.

Bauweise und Ausstattung sind sehr einfach, sie genügen nicht mehr den am Wertermittlungstichtag gängigen Anforderungen an derartige Objekte.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energiesparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor.

**Fazit:** Die erforderlichen Sanierungs-/Modernisierungskosten stehen in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen. Das Gebäude befindet sich alters- und zustandsbedingt am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die baulichen Anlagen haben keine technische Restnutzungsdauer mehr. Das Gebäude bleibt demzufolge ohne Wertansatz. Die Gebäudehülle erscheint so weit funktionsfähig, dass sie teilweise für einen Wiederaufbau verwendbar ist. Deshalb wird auf den Ansatz von Abrisskosten verzichtet.

#### Neues Wohnhaus

Alle Bauteile, die Gebäudehülle, Leitungsstränge sowie die Innenausstattungen stammen weitestgehend aus dem Baujahr 1982 bzw. im Dachgeschoss aus dem Jahr des Ausbaus 2000. Seitdem wurden keine wesentlichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen mehr vorgenommen.

Das Gebäude steht angabegemäß seit etwa 2,5 Jahren leer. Die Bebauung befindet sich dem äußeren Anschein nach in unterdurchschnittlichem Zustand. Vandalismus-/Einbruch- und/oder Tiereschäden sind in allen Geschossen vorhanden. Die Dämmung des Spitzbodens ist vermutlich durch Tier-/Schädlingsbefall beschädigt. Partiiell sind Schimmelbildungen in Decken-/Oberwandnischen der Außenwände sowie an der Decke im Erdgeschoss zu erkennen. Es besteht erhöhter Renovierungsbedarf.

Nach Angabe des zuständigen Schornsteinfegermeisters ist die Heizungsanlage defekt. Aufgrund des Leerstandes erfolgte die letzte Messung im Jahr 2022.

Die Innenausstattung ist insgesamt als mittel einzuschätzen. Die Grundrissgestaltung ist funktional. Das Objekt ist mit gewissem Umbauaufwand ggf. auch als 2-Familienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nutzbar.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Zwei, der insgesamt fünf Bäder sind tagesbelichtet.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energiesparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor.

Wegen o. g. Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen und erhöhtem Renovierungsbedarf erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **40.000 EUR**, entspricht rd. 145,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

*Hinweis: In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag offensichtlichem Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Da bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum zu wenige Vergleichsobjekte bekannt sind, kann dieses Wertermittlungsverfahren nicht angewendet werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren. Typische Sachwertobjekte sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

*Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.*

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **450,00 EUR/m<sup>2</sup>** angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

#### 1. Flurstück Nr. **53** **446 m<sup>2</sup>** Gebäude- und Freifläche **Wohnhäuser**

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **450,00 EUR/m<sup>2</sup>**, entsprechend Richtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

$$446 \text{ m}^2 \quad \times \quad 450,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 200.700 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwert Flurstück Nr. 53} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{201.000 \text{ EUR}}}$$

#### 2. Miteigentum ohne Bruchteilsbestimmung in Erbengemeinschaft an Flurstück Nr. **53/2**

**85 m<sup>2</sup>** Verkehrsfläche **Weg**

Unter Würdigung aller Umstände wird ein Bodenwert von **225,00 EUR/m<sup>2</sup>**, entsprechend rd. **50 %** vom Bodenrichtwert, als angemessen in Ansatz gebracht.

$$85 \text{ m}^2 \quad \times \quad 225,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 19.125 \text{ EUR}$$

Es ist keine Bruchteilsbestimmung erfolgt. Mit Bezug auf §§ 741, 742 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Zweifel anzunehmen, dass den Teilhabern gleiche Anteile zustehen. Das heißt, den beiden Eigentümern Abt. 1 Nr. 4 + 5 steht jeweils die Hälfte des Grundstücks zu.

$$19.125 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/2 \quad = \quad 9.563 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwertanteil Flurstück Nr. 53/2} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{10.000 \text{ EUR}}}$$

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Allgemeines

Das **Sachwertverfahren** ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen setzt sich zusammen aus dem Wert der Gebäude, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert nach Abzug der Wertminderung wegen Alters und der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Die **Herstellungskosten** (§ 36 ImmoWertV) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den, so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte für besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und Baunebenkosten hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) sind die amtlich unter der Abkürzung NHK 2010 veröffentlichten und auf den Quadratmeter (Brutto-Grundfläche) bezogenen (empirisch abgeleiteten) gewöhnlichen Herstellkosten von Gebäuden. Sie sind für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben. Sie sind bei der Sachwertermittlung auf das Jahr der Wertermittlung über den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. In den NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Der **Alterswertminderungsfaktor** (§ 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter **Gesamtnutzungsdauer** wird ebenfalls die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden – nicht die technische Standdauer des Gebäudes, die wesentlich länger sein kann. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind für einzelne Gebäudetypen in Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV festgelegt.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge).

Baumängel sind Schäden, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung der 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.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der – behebbaren – Schäden und Mängel aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zu Herstellung eines normalen altergerechten Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Hierzu ist ggf. die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig.

**Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV) sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Hof- und Wegbefestigungen und im Bodenwert nicht erfasste Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Der herstellungskostenorientierte Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Anpassung erfolgt mittels objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren. Diese können insbesondere auf der Grundlage der bei den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen abgeleitet werden, indem die für bestimmte Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden.

## **4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

### **Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. **Anlage 2**) in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

#### **Neues Wohnhaus**

Kellergeschoss	131,32 m <sup>2</sup>	9,865 x 12,61 + 4,615 x 1,50
Erdgeschoss	150,96 m <sup>2</sup>	9,865 x 12,61 + 4,615 x 1,50 + 5,61 x 3,50
Obergeschoss	144,04 m <sup>2</sup>	9,865 x 12,61 + 5,61 x 3,50
Dachgeschoss	<u>144,04 m<sup>2</sup></u>	wie OG
Summe	570,36 m <sup>2</sup>	

**BGF Wohnhaus** rd. **570,00 m<sup>2</sup>**

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. Mwst. und inkl. Baunebenkosten.

**Gebäudetyp** gemäß Anlage 4 ImmoWertV

**Wohnhaus**

**Typ 1.11 Einfamilienhaus, freistehend, KG, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss**

Kostenkennwerte gem. ImmoWertV Anlage 4 unter Berücksichtigung der Ausstattung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23 %	167
Dach		0,5	0,5			15 %	117
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11 %	82
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11 %	86
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %	92
Fußböden			1,0			5 %	42
Sanitäreinrichtungen				1,0		9 %	90
Heizung			1,0			9 %	75
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6 %	47
<b>Kostenkennwerte in EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>	655	725	835	1005	1260	<b>100 %</b>	
<b>Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF</b>							<b>798</b>

Gewichteter Kostenkennwert **798,00 EUR/m<sup>2</sup> BGF** → Standardstufe rd. **2,6**  
 Abschlag An-/Grenzbau - 5,0% - 39,90 EUR/m<sup>2</sup>  
 Abschlag Garage im EG - 2,5% - 19,95 EUR/m<sup>2</sup>  
 Zuschlag Spitzboden + 2,5% + 19,95 EUR/m<sup>2</sup>  
 758,10 EUR/m<sup>2</sup>  
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV \*) x 1,00  
758,10 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **760,00 EUR/m<sup>2</sup>** Bruttogrundfläche.

Der lt. ImmoWertV 2021 vorzusehende Regionalfaktor wird mit **1,00** festgesetzt, da vom Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis bisher kein Regionalfaktor veröffentlicht wurde.

Besondere Bauteile werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von **15.000 EUR** berücksichtigt.

Besondere Bauteile:	3 Balkone	10.000 EUR
	Loggia	<u>5.000 EUR</u>
	<b>Zeitwert</b>	<b>15.000 EUR</b>

**Baukostenindex**

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand Mai/2024) **182,7 %**.

**Außenanlagen**

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **5 %** des Gebäudezeitwertes.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** angegeben.



### Restnutzungsdauer

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen - vorwiegend innerhalb der letzten 20 Jahre<sup>1)</sup> - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	-
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Modernisierung Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	-
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Die Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1 erfolgt in Orientierung an die ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

- 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

**0 Punkte = nicht modernisiert**

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) nach den Vorgaben der ImmoWertV Abschnitt 2 § 4 bzw. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ermittelt.

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	modifizierte RND <sup>3)</sup>
<b>Wohnhaus</b>	80 Jahre	42 Jahre	38 Jahre	<b>38 Jahre</b>

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2024 – Baujahr 1982 = Alter 42 Jahre

<sup>2)</sup> GND 80J. – Alter 42J. = RND 38 Jahre

<sup>3)</sup> 0 Punkte = nicht modernisiert → modifizierte RND = rechnerische RND **38 Jahre**

Da der im Jahr 2000 erfolgte Dachgeschossausbau mit dem Hauptgebäude eine Nutzungs- und damit auch eine wirtschaftliche Einheit bildet, teilt er in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer ein einheitliches Schicksal mit dem Hauptgebäude.

### Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich wie folgt:

$$RND/GND \text{ von } 38/80 \text{ Jahre} = (80 - 38) / 80 \times 100 = 52,50 \% \rightarrow \text{rd. } \mathbf{53,00 \%}$$

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wegen Schäden und Mängeln an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **40.000 EUR** (vgl. Pkt. 3.5).

### Sachwertfaktor

Für den Grundstücksmarkt in Ilvesheim werden vom zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis keine Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt.

Der **Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim** hat im **Immobilienmarktbericht Südhessen 2024** (Untersuchungszeitraum **2022** bis **2023**) folgende Sachwertfaktoren (SWF) abgeleitet:

**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Kaufpreise unter ca. 900.000 EUR)

Bodenrichtwertbereich 400 bis 499 EUR

Vorläufiger Sachwert	durchschnittlicher SWF
600.000 EUR	<b>1,04</b>
650.000 EUR	<b>1,00</b>

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 89 Kauffälle, Standardabweichung +/- 0,19, Ø vorläufiger Sachwert 484.000 EUR, Ø Grundstücksgröße 565 m<sup>2</sup>, Ø Bodenrichtwert angepasst 450 EUR/m<sup>2</sup>, Ø **wirtschaftliche RND 31 Jahre**, Ø **Standardstufe 2,6**, Ø Bruttogrundfläche 370 m<sup>2</sup>, Ø Wohnfläche 170 m<sup>2</sup>, Ø Wert Nebengebäude 7.400 EUR, Ø Wert Außenanlage 10.900 EUR, Ø **Bodenwertanteil am KP 46%**, Ø Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche 3.480 EUR/m<sup>2</sup>, Min-Max Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.440 – 6.000 EUR/m<sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss für den Bereich Südhessen legt seinem Sachwertmodell, entgegen den Vorgaben der ImmoWertV 2021, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde. Ich habe den Sachwert entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berechnet. Das heißt, nach entsprechender Korrektur ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 607.000 EUR (vgl. Pkt. 4.3.3) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. **0,98**.

Der Sachwertfaktor ist abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und dem Bodenwertniveau. Grundsätzlich gilt, je höher der vorläufige Sachwert ist desto niedriger ist der Sachwertfaktor und umgekehrt.

Es ist erkennbar, dass die durchschnittliche Referenzimmobilie der o. g. Auswertung, insbesondere hinsichtlich der Bruttogrund- und der Wohnfläche deutlich vom Bewertungsgrundstück abweichen.

In vorliegendem Fall handelt es sich um ein übergroßes Einfamilienhaus, welches nicht den üblicherweise vorherrschenden Normgrößen entspricht. Das Objekt könnte, vorausgesetzt bauordnungsrechtlicher Genehmigungen, auch als 2-Familienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden, jedoch wäre hierfür ein gewisser Umbauaufwand nötig, um die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen herzustellen. Auch eine Mehrgenerationennutzung wäre denkbar.

Zudem ist das Objekt mit Schäden und Mängeln behaftet, deren genaue Größenordnung ohne detaillierte Untersuchungen von Fachfirmen nicht sicher einschätzbar ist. Hier kann im Kontext der Verkehrswertermittlung nur eine pauschale Aussage getroffen werden. Es verbleibt eine Restunsicherheit.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **0,85** gewählt.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Mai/2024 Bundesgebiet	182,7 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche (BGF)	570,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	1982, Dachgeschossausbau 2000
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	38 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	760,00 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert Flst. Nr. 53	201.000 EUR

#### Neubauwert Basis 2010:

$$\text{Herstellkosten Wohnhaus} \quad 570 \text{ m}^2 \quad \times \quad 760,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 433.200 \text{ EUR}$$

$$\text{Neubauwert am Stichtag:} \quad 433.200 \text{ EUR} \quad \times \quad 182,7 \% \quad = \quad 791.456 \text{ EUR}$$

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 38 Jahre  
Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 53 %

$$791.456 \text{ EUR} \quad \times \quad 53 \% \quad = \quad 419.472 \text{ EUR} \quad - \quad \underline{419.472 \text{ EUR}}$$

$$\text{Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert} \quad 371.984 \text{ EUR}$$

$$\text{Bauwert Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert} \quad + \quad \underline{15.000 \text{ EUR}}$$

$$\text{Bauwert } \mathbf{Wohnhaus} \text{ als anrechenbarer Zeitwert} \quad = \quad \mathbf{386.984 \text{ EUR}}$$

#### **Außenanlagen**

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

$$386.984 \text{ EUR} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad 19.349 \text{ EUR} \quad + \quad \underline{19.349 \text{ EUR}}$$

$$\text{Wert der Gebäude und Außenanlagen} \quad = \quad 406.333 \text{ EUR}$$

$$\text{Wert der baulichen Anlagen} \quad \text{rd.} \quad \underline{\mathbf{406.000 \text{ EUR}}}$$

#### Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen, so dass sich wie folgt ergibt:

$$\text{Wert der baulichen Anlagen} \quad 406.000 \text{ EUR}$$

$$\text{Bodenwert Flst. Nr. 53} \quad + \quad \underline{201.000 \text{ EUR}}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} \quad = \quad 607.000 \text{ EUR}$$

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} \quad \times \quad \underline{0,85}$$

$$\text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} \quad 515.950 \text{ EUR}$$

$$\text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \quad - \quad \underline{40.000 \text{ EUR}}$$

- Pauschalabschlag Schäden/Mängel - 40.000 EUR

$$\text{Sachwert} \quad = \quad 475.950 \text{ EUR}$$

$$\text{Sachwert gerundet} \quad \text{rd.} \quad \underline{\mathbf{476.000 \text{ EUR}}}$$

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 515.950 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 1.845 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 280,00 m<sup>2</sup>).

## 5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

1. Flurstück Nr. <b>53</b>	Sachwert	<b>476.000 EUR</b>
2. Anteil an Flurstück Nr. <b>53/2</b>	Bodenwert	<b>10.000 EUR</b>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des bebauten Bewertungsobjektes Flst. Nr. 53 werden gewöhnlich zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der geltenden Rechtsgrundlagen und Richtlinien orientiert sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken am Sachwert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren, hält die Unterzeichnerin entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, gerundet, folgende **Verkehrswerte** zum **Wertermittlungsstichtag 16.05.2024** für angemessen:

1. Flurstück Nr. **53**, Gemarkung Ilvesheim, 446 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Im Gässel 7, Hierzu Anteil an Flst. Nr. 53/2

**476.000,00 EUR**

(i. W.: Vierhundertsechundsiebzigttausend Euro)

2. **Miteigentum ohne Bruchteilsbestimmung in Erbengemeinschaft (Abt. I Nr. 5)** an Flurstück Nr. **53/2**, Gemarkung Ilvesheim, 85 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, Im Gässel

**10.000,00 EUR**

(i. W.: Zehntausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 6. September 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

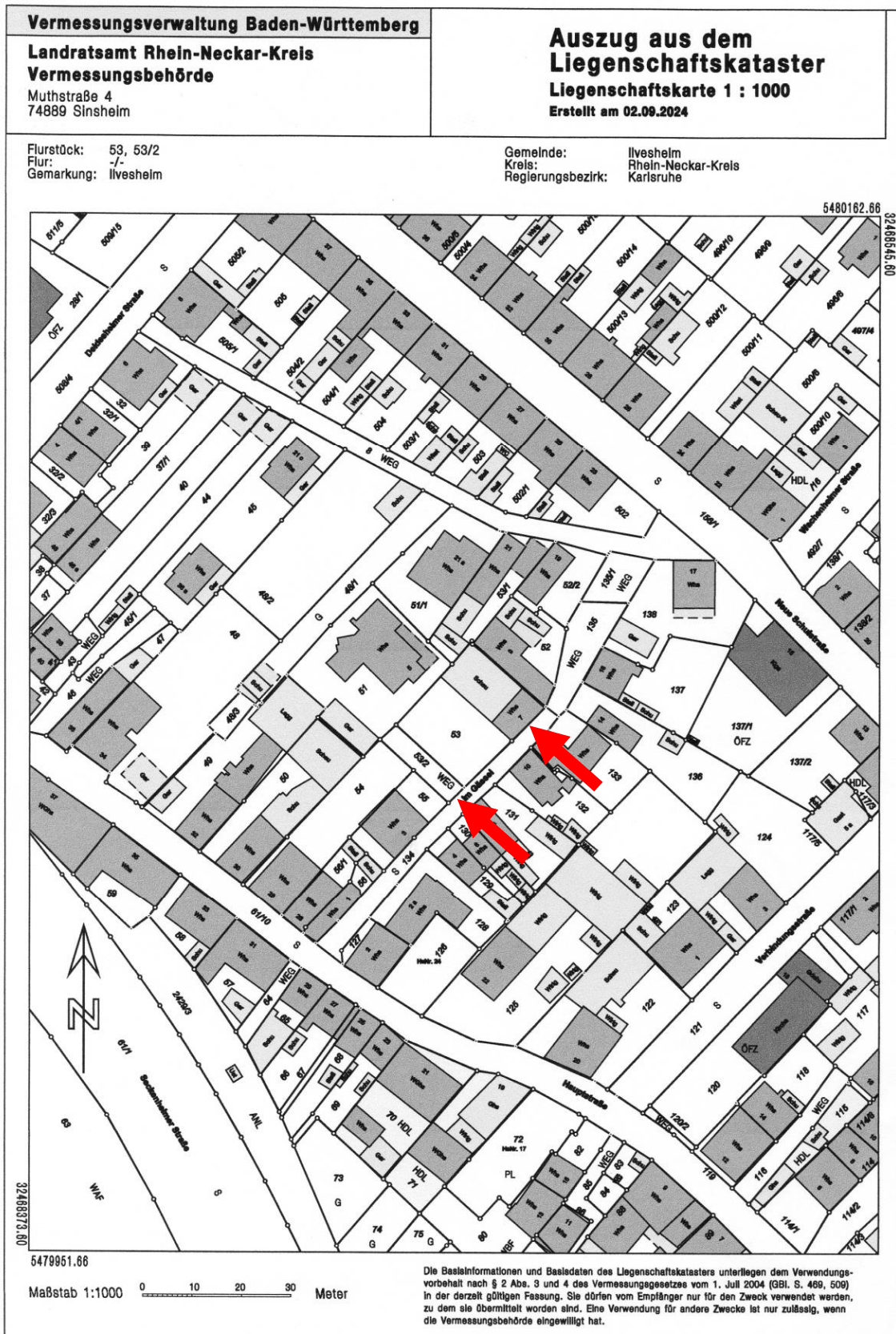
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFIV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

### 6.2 Verwendete Literatur

- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber  
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

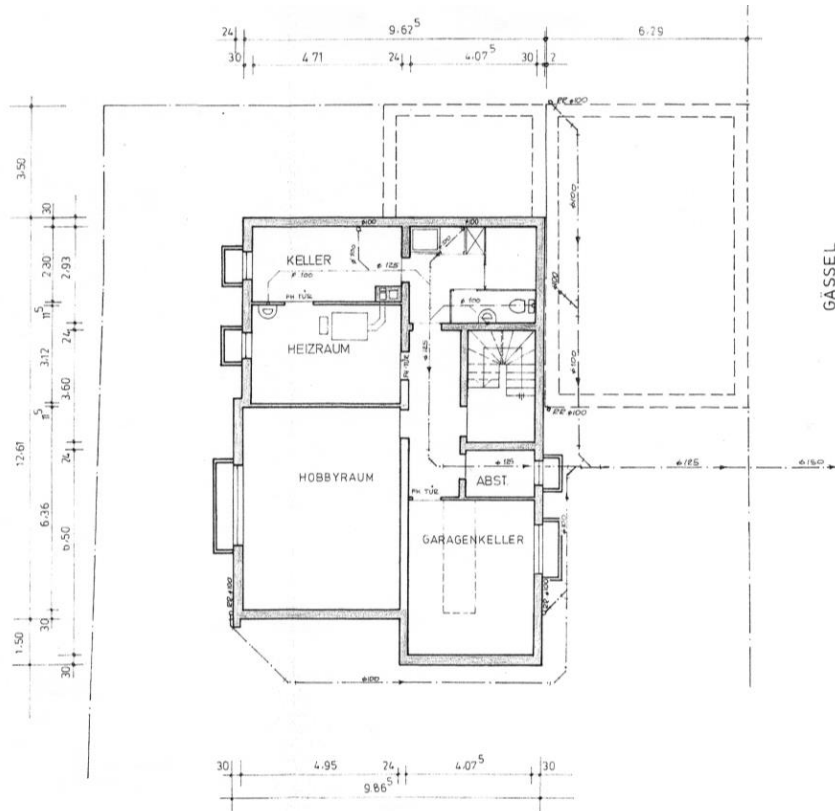
**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

Die im amtlichen Lageplan dargestellten Gebäude auf Flst. Nr. 53 entsprechen nicht der tatsächlichen Situation. Die hinter dem alten Wohnhaus eingezeichnete Scheune ist abgerissen worden, das neue Wohnhaus ist im Lageplan noch nicht eingetragen.

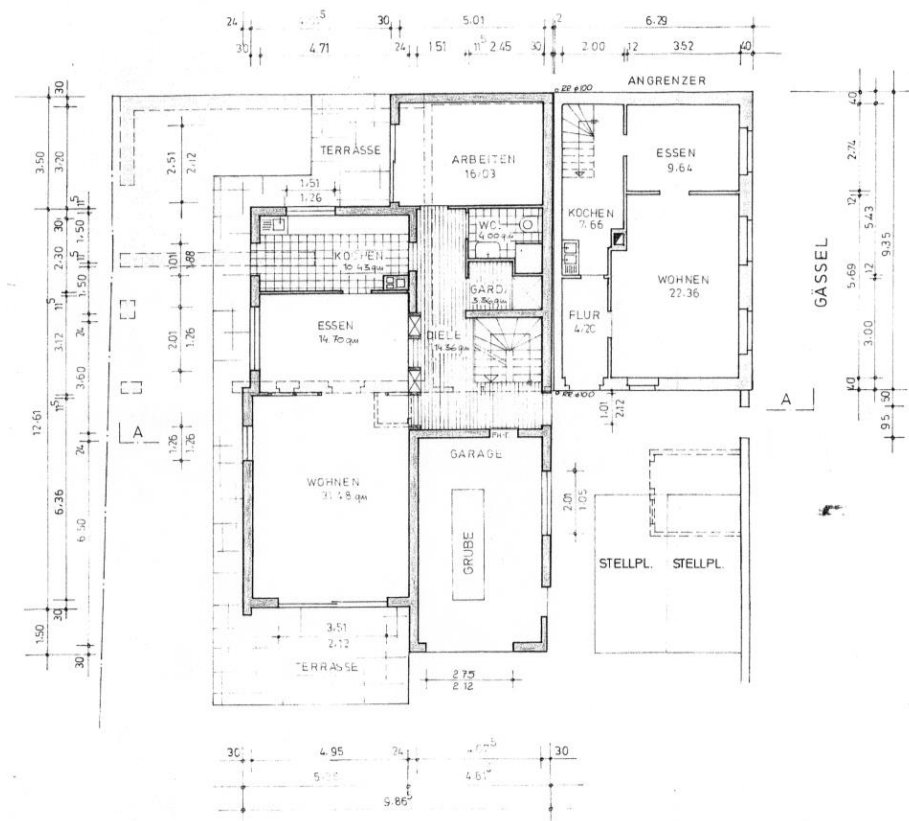


## ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

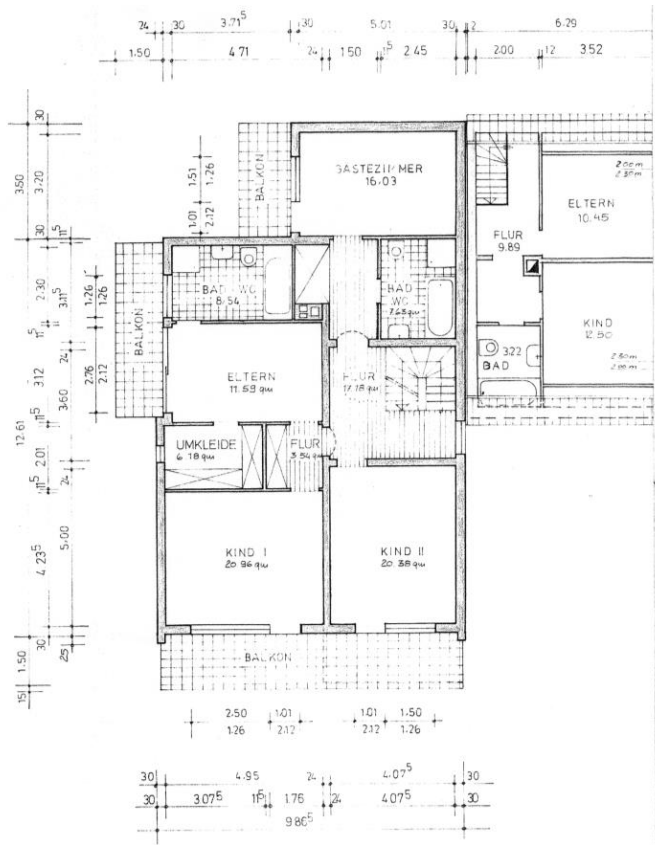
### Grundriss Kellergeschoss



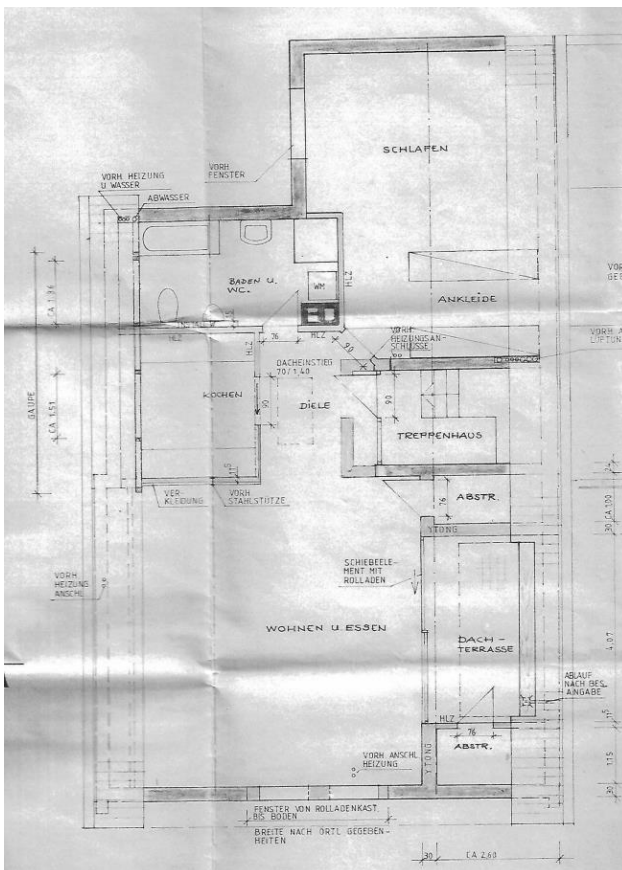
### Grundriss Erdgeschoss



**Grundriss Obergeschoss**

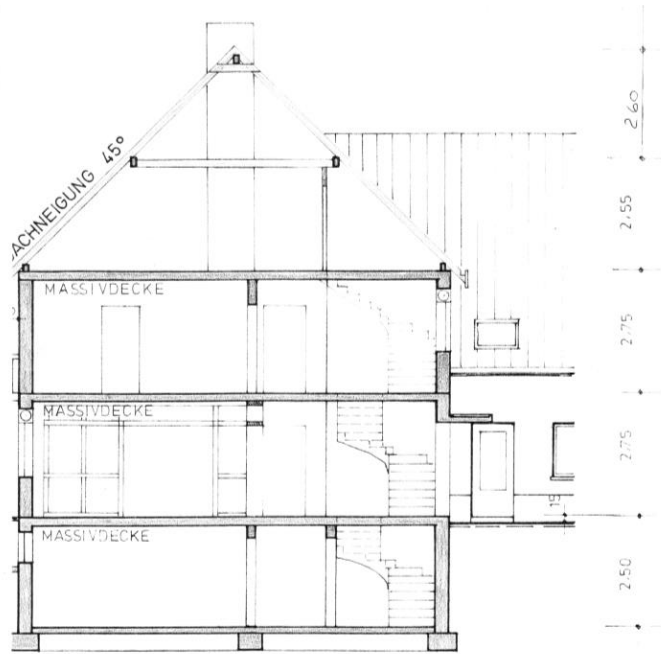


**Grundriss Dachgeschoss**





### Schnitt



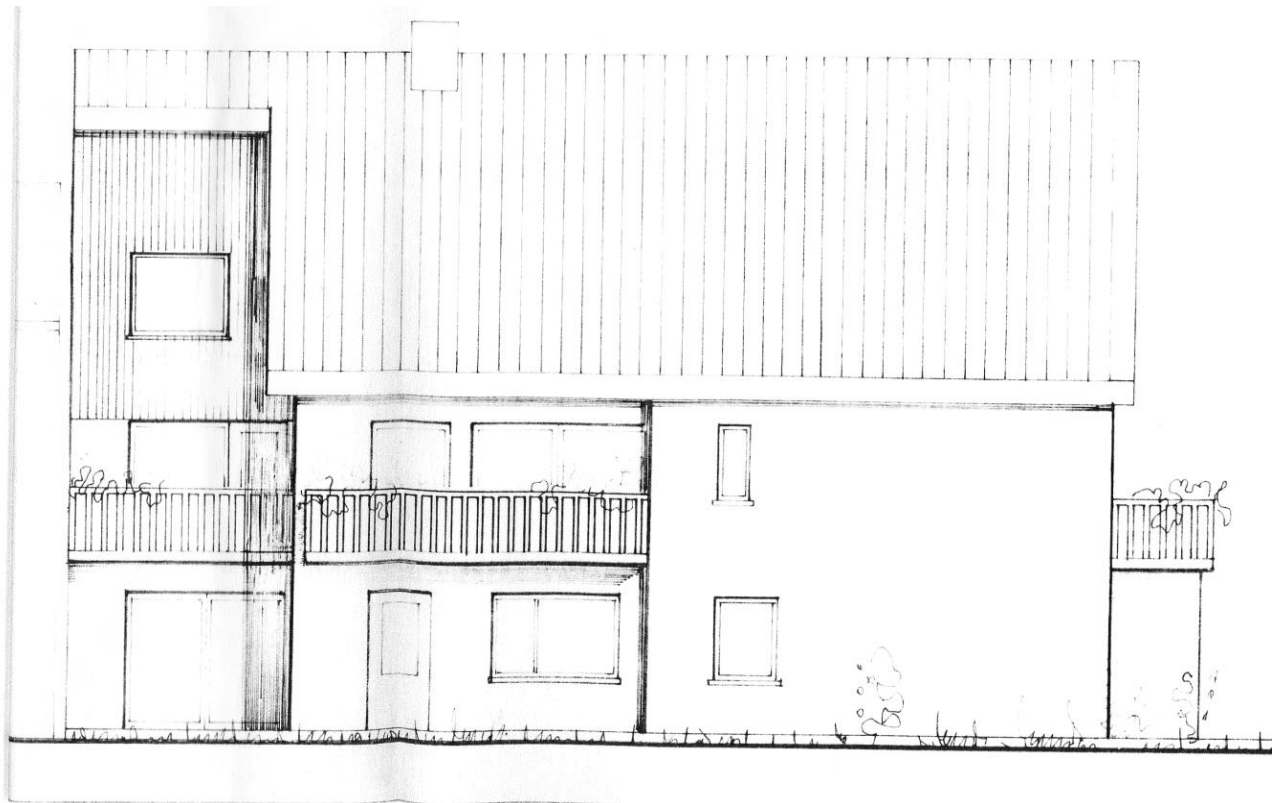
### Straßenansicht



### Seitenansicht



### Rückansicht



**ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS**



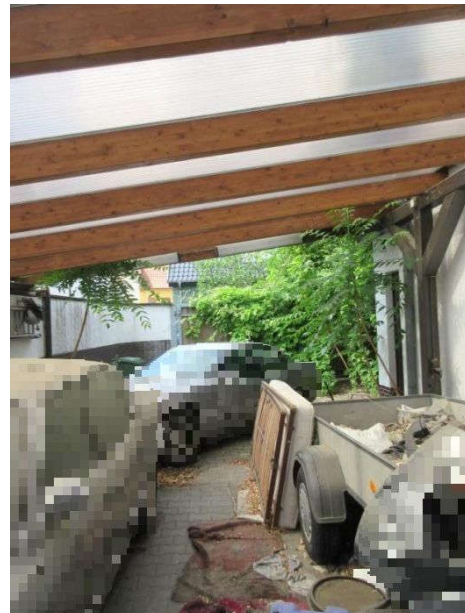
Straßenansicht Im Gässel 7



Straßenfassade altes Wohnhaus



Eingangsbereich Wohnhäuser



Hoffläche



Erdgeschoss altes Wohnhaus



Schäden Holzbalkendecke altes Wohnhaus



Treppe zum Dachgeschoss altes Wohnhaus



Erdgeschoss altes Wohnhaus



Geschosstreppe neues Wohnhaus



Wohnraum im Erdgeschoss



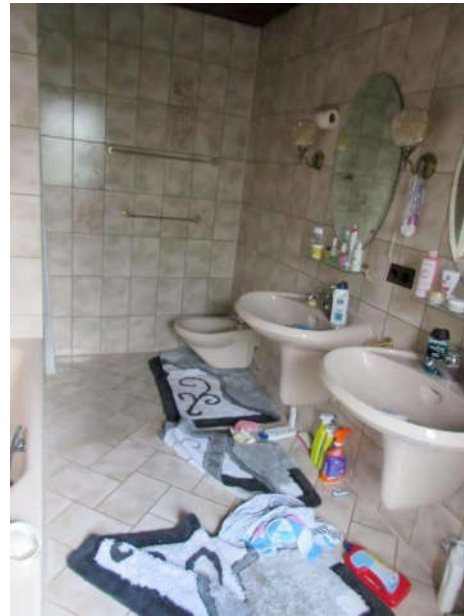
Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Feuchtigkeitsschäden Treppenhaus



Bad im Obergeschoss



Bad im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Wohnraum im Dachgeschoss



Einschubtreppe zum Spitzboden



Blick in den Spitzboden



Loggia im Dachgeschoss



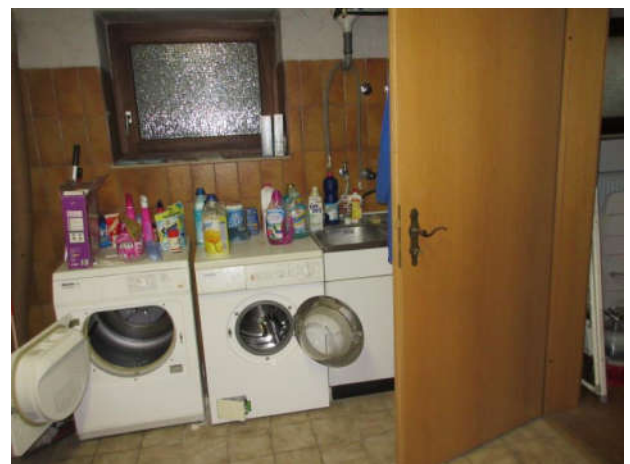
Kellerraum unter der Garage



Kellerraum



Heizung neues Wohnhaus



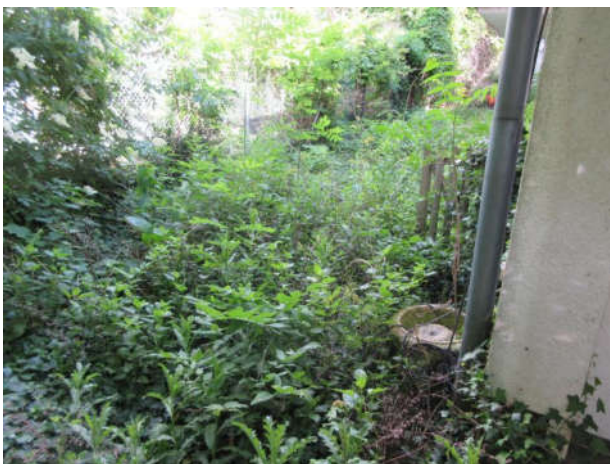
Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss



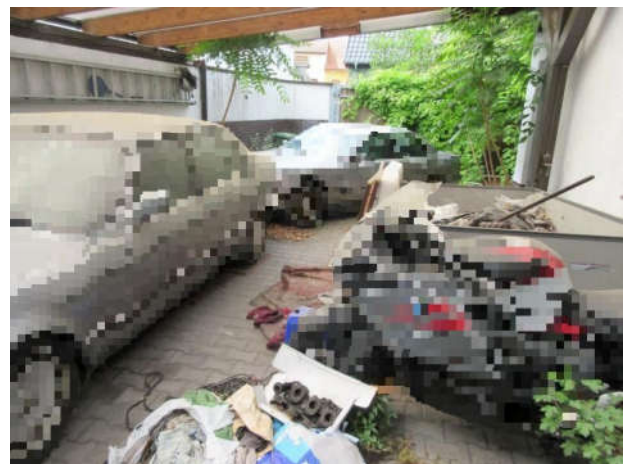
Elektroverteilung neues Wohnhaus



Außenanlagen



Außenanlagen



Hoffläche



Flurstück Nr. 53/2



Flurstück Nr. 53/2