kein Original Gutachten!

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

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Arne Uhl
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ettlinger Straße 11
76137 Karlsruhe
Telefon: 0173 – 68 58 551
E-Mail: info@sv-uhl.de
Internet: www.sv-uhl.de

Gutachten-Nr.: 250218 Ausfertigung __ von 4

Geschäftszeichen: 1 K 309/24

Verkehrswertgutachten

Straßenansicht

Ort	68219 Mannheim
Straße	Osterstraße 38
Wertermittlungsstichtag	12.12.2020
Ortstermin	12.12.2024

Bewertungsgegenstand:

Mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebautes Flurstück 23689/38, GB-Blatt Nr. 22.759 in Mannheim (Rheinau), Osterstraße 38, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 286 m². Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 156 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhang aus 37 Seiten.

Von diesem Gutachten wurden gefertigt:

- eine gedruckte Ausfertigung als Belegexemplar beim Sachverständigen
- eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber
- drei gedruckte Ausfertigung für den Auftraggeber

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung 4

1.1 Zusammenfassung 5
1.2 Sonstige Angaben 5

2. Allgemeine Angaben 6

2.1 Bewertungszweck 6
2.2 Auftraggeber 6
2.3 Ortstermin 6
2.4 Stichtage 6
2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen 6
2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen 7
2.7 Verwendete Literatur 7

3. Wertrelevante Merkmale 8

3.1 Großräumige Lage (Makrolage) 8
3.2 Demographie 8
3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage) 8
3.4 Grundstücksbeschreibung 10
3.5 Grenzbebauung 10
3.6 Bodenbeschaffenheit 10
3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten 11
3.7.1 Bebauungsplan 11
3.7.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen 11
3.8 Lärmkartierung 11
3.9 Hochwassergefährdung 11
3.10 Starkregengefährdung 12
3.11 Schutzgebiete 12
3.12 Baulasten 12
3.13 Abgabenrechtlicher Zustand 12
3.14 Denkmalschutz 13
3.15 Entwicklungszustand 13
3.16 Grundbuch 13
3.17 Beschreibung der baulichen Anlagen 14
Wohnhaus (Einfamilienhaus) 15

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

Nebengebäude (Garage) 18
Außenanlagen 18
3.18 Zustand der baulichen Anlagen 18
3.19 Energetischer Zustand 18
3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit 19
3.21 Beurteilung 19
4. Verfahrenswahl 20
4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 20
5. Sachwertverfahren 21
5.1 Bodenwert 22
5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen 23
5.2.1 Wahl des Gebäudetyps 23
5.2.2 Bruttogrundfläche 23
5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche 24
5.3 Baupreisentwicklung 25
5.4 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 25
5.5 Restnutzungsdauer 25
5.6 Alterswertminderung 26
5.7 Bauliche Außenanlagen 26
5.8 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen 26
5.9 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 27
5.10 Marktanpassung 27
5.11 Berechnung des Sachwertes 28
6. Verkehrswert 29
6.1 Ziel 29
6.2 Ableitung des Verkehrswertes 29
6.3 Abschließendes Ergebnis 29
7. Anhang 31
7.1 Wohnflächenermittlung 31
7.2 Fotos 32
7.3 Grundrisse 33
7.4 Stadtplanausschnitt 36
7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster 37

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung[1]

Objektart	Wohnhaus und Nebengebäude (Garage)
Objektadresse	Osterstraße 38 68219 Mannheim
Grundstücksgröße	286 m²
Ortstermin	12.12.2024
Wertermittlungsstichtag	12.12.2020
Qualitätsstichtag	12.12.2020
Restnutzungsdauer	35 Jahre
vorläufiger Sachwert	372.000 €
Marktanpassung	1,3
marktangepasster vorläufiger Sachwert	484.000 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Zeitwert Garage	5.000 €
Zeitwert Sonderbauteile	8.000 €
Rundung, Reparaturen	-6.000 €
marktangepasster Sachwert	490.000 €
Verkehrswert	**490.000 €**

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

[1] Gerundete Werte

1.1 Zusammenfassung

Der Bewertungsgegenstand war so weit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegt in einer mittleren Wohnlage. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der umgebenden Bebauung eingeschränkt. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und ist funktionsgerecht mit Freisitz. Die Größe der Wohnfläche entspricht den Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Grundstück (Garage) gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

1.2 Sonstige Angaben

- Der Bewertungsgegenstand konnte eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum und dem Garten aus besichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung war überwiegend möglich.
- Es wird kein Gewerbebetrieb in den Räumlichkeiten geführt.
- Es sind keine Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Mietsituation: nicht bekannt
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ist nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 Wohnungsbindungsgesetz ist nicht bekannt.

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

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 08.10.2024, Aktenzeichen 1 K 309/24).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 12.12.2024 wurden die baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes besichtigt. Der Bewertungsgegenstand konnte dabei eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum und dem Gartenbereich aus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war überwiegend möglich. Für etwaige nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und insoweit Schadens- und Mängelfreiheit besteht. Anwesend waren der Sachverständige sowie die Antragstellerin. Alle Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen.

2.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 12.12.2020. Die Wertermittlung wurde am 25.02.2024 abgeschlossen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgegenstandes unter anderem zur Verfügung:

- Verschiedene Angaben der örtlichen Verwaltungen (z. B. Auskunft aus dem Baulastenkataster sowie Altlastenkataster, Informationen über den abgabenrechtlichen Zustand, planungsrechtliche Informationen).
- Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss

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

- Lageinformationen der On-Geo GmbH vom 28.10.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2024
- Informationen zur Stadt Mannheim: www.mannheim.de
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin.

2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in seiner am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. In Kraft getreten am 01.01.2022 (BGBl 2021, 2805).

2.7 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. neu bearbeitete Auflage 2020
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen, 25. Auflage

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

3. Wertrelevante Merkmale

Die folgenden Beschreibungen des Grundstücks und seiner Nachbarschaft dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Des Weiteren basieren sie auf den beim Ortstermin vorgefundenen Gegebenheiten, den erteilten Auskünften und den vorgelegten Unterlagen.

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Mannheim ist die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Mannheim liegt unmittelbar im Dreiländereck mit Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Von seiner rheinland-pfälzischen Schwesterstadt Ludwigshafen am Rhein, mit der es ein zusammenhängendes Stadtgebiet bildet, ist Mannheim durch den Rhein getrennt. Das Stadtgebiet von Mannheim ist in sechs innere und elf äußere Stadtbezirke gegliedert.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl	rd. 310.000
Fläche	144 km²
Bevölkerungsdichte	rd. 2150 Einw. je km²
Arbeitslosenquote	7,8%
Allgemeine Kaufkraft je Einwohner	25.512 €
Zentralitätskennziffer[2]	139,2

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren:

Stadtteil	Rheinau
Straße	Es handelt sich bei der fertig ausgebauten Straße „Osterstraße“ um eine innerörtliche Sammel-/Erschließungsstraßen in einem verkehrsberuhigten Bereich. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen eingeschränkt zur Verfügung.

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

[2] Deutschland = 100

Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist überwiegend mit bis zu zweigeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut.
Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen	Der Sitz der Verwaltung ist Mannheim. Kindergärten und allgemeinbildende und weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Infrastruktur	Infrastrukturelle Einrichtungen (zum Beispiel Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind im Stadtgebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Lage	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage (Lageklasse 2), als Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels nicht geeignet. Der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim hat eine Lageklassenkarte für Wohnbaugebiete mit insgesamt 4 Lageklassen (1 bis 4) entwickelt. Die Lageklassen geben eine Einschätzung über die allgemeine Lagequalität innerhalb des Stadtgebiets von Mannheim mit seiner Gliederung in Ortsteile und Ortsteilbereiche wieder. Zu den 4 Lageklassen werden die Merkmale für Wohngebiete beschrieben, wie sie für Mannheimer Verhältnisse die Lagequalität des Wohnumfeldes widerspiegeln. Die Lageklassenkarte ist ausdrücklich nicht dafür geeignet, um prozentuale Zu-/Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete nach dem Bodenwertkriterium “Lage“ im Mannheimer Mietspiegel vorzunehmen. Die Lageklasse 2 wird als Gebiet mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise; ausreichender Durchgrünung und Besonnung und wenig Freiflächen sowie als Wohngebiet ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlichen Immissionen in einem befriedigenden Wohnumfeld beschrieben.

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

Verkehrsanbindung des Bewertungsgegenstandes[3]

Nächste Autobahnanschlussstelle Mannheim-Neckarau	2,5 km
Bahnhof Mannheim-Seckenheim	0,7 km
Bushaltestelle	0,7 km
Nächster ICE-Bahnhof (Mannheim)	5,8 km
Flughafen (international) Frankfurt Airport	67 km
Flughafen (national) Mannheim-City	3,4 km

Nächst gelegenen Zentren

Mannheim (Marktplatz)	6,6 km
Schwetzingen	7,5 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Flurstück 23689/38 zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechtecks und ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau. Die mittlere Breite (Straßenfront) beträgt rd. 9 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 32 m. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung / Zufahrt / Abstellmöglichkeiten. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland mit Rasen angelegt.

3.5 Grenzbebauung

Es liegt eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen vor (siehe Kapitel 7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

3.6 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[3]Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

Von der Stadt Mannheim, Klima, Natur und Umwelt wurde am 29.10.2024 schriftlich mitgeteilt,

> *gemäß den derzeitig beim Fachbereich Klima, Natur, Umwelt vorliegenden Unterlagen und Plänen ist für das Grundstück Osterstraße 38, Flurstück(e)-Nr. 23689/38, keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.*

Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzungen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine ortsübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten für den gesamten Bewertungsgegenstand vorausgesetzt. Eine Garantie für völlige Schadstofffreiheit kann nicht gegeben werden.

3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1 Bebauungsplan

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit ist nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird für den Bewertungsgegenstand eine Wohnbaufläche dargestellt (Datenabruf am 28.10.2024 unter www.mannheim.de).
Die schriftlichen Festsetzungen der planungsrechtlichen Grundlagen sind hier nicht abschließend und nicht vollständig aufgeführt. Die vorerwähnten Kriterien dienen lediglich der Ermittlung des Bodenwertes. Es wird empfohlen vor Durchführung von Baumaßnahmen weitere Auskünfte bei den zuständigen Behörden einzuholen.

3.7.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bewertungsgegenstand befindet sich aufgrund der fehlenden Grundbucheintragungen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes sowie einer Erhaltungssatzung.

3.8 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb lärmbeeinflusster Zonen (Datenabruf am 28.10.2024 unter www.mannheim.de).

3.9 Hochwassergefährdung

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer geringen Gefährdung (Gefährdungsklasse 1 nach ZÜRS-Hochwassergefährdung – sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) (Datenabruf am 28.10.2024).

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

3.10 Starkregengefährdung

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden. Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer mittleren Gefährdung (Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017, Datenabruf am 28.10.2024).

3.11 Schutzgebiete

Der Bewertungsgegenstand liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Datenabruf unter www.mannheim.de vom 28.10.2024).

3.12 Baulasten

Für den Bewertungsgegenstand ist keine Baulast eingetragen (fernmündliche Auskunft der örtlichen Stadtverwaltung vom 24.02.2025).

3.13 Abgabenrechtlicher Zustand

Aufgrund einer Anfrage bei der Stadt Mannheim, Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz wurde am 29.10.2024 schriftlich mitgeteilt, dass

> *für das Grundstück, Flurstücknummer 23689/37, Osterstraße 38 in Mannheim-Rheinau ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung. Diese Erklärung gilt für die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) § 20 ff. Ausbaubeiträge für den Ausbau, die Verbesserung bzw. Veränderung bestehenden Erschließungsanlagen gibt es in Baden-Württemberg nicht. In Mannheim fallen für die Kanalisation keine Kanalbaukostenbeiträge an, da die Kanalisation über die laufenden Abwassergebühren finanziert wird.*

Für den Bewertungsgegenstand ist die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgt und es kommen keine Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg mehr zur Anforderung.

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

3.14 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres wird unterstellt, dass eine Denkmalschutzeigenschaft für den Bewertungsgegenstand nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.15 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks richtet sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben. Es handelt sich beim Bewertungsgegenstand um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken ist vom Entwicklungszustand „baureifes Land“ auszugehen.

3.16 Grundbuch[4]

Amtsgericht	Mannheim
Grundbuch von	Mannheim
Blattnummer	22759
Lfd.-Nr. 1	Flurstücknummer 23689/38, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Rheinau, Osterstraße 38 mit einer Größe von 286 m²

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd.-Nr. 2	beschränkte persönliche Dienstbarkeit wegen: a) ausschließlicher Nutzung zu Wohnzwecken, b) Reklameverbot, c) Gewerbebetriebs, d) Club- und Vereinsveranstaltungsverbot, für Stadt Mannheim
Lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht – vom 29.07.2024 (1 K 309/24).
Lfd.-Nr. 1, 3, 4	bereits gelöscht

[4] Auszugswiese und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben.

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

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Es wird davon ausgegangen, dass Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, gegebenenfalls gelöscht werden; oder durch eine Reduzierung des Preises ausgeglichen werden. Mögliche Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

3.17 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsgegenstandes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Vom Sachverständigen wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse

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

nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängel / Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel / Bauschäden einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Wohnhaus (Einfamilienhaus)

Das Gebäude wurde um 1932 in Massivbauweise errichtet. Im Jahr 2012 erfolgte ein gartenseitiger nicht unterkellerter zweigeschossiger Anbau sowie ein Umbau der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen verfügen über eine mittlere Breite von rund 8 m bei einer mittleren Tiefe von rund 13 m.

Die Flächenermittlung befinden sich in Anhang 7.1 Wohnflächenermittlung. Die Grundrisse befinden sich im Anhang 7.3 Grundrisse.

Nutzung		
	Unterschoss	Lager-/Abstellräume
		Anlagentechnik zur Wärme-/Warmwassergewinnung
	Erdgeschoss	Wohnen
	Obergeschoss	Wohnen
	Dachgeschoss	Wohnen
Fundamente		Streifenfundamente, Bodenplatte
		Stampfbeton
Außenwände		Mauerwerk
		Wärmedämmverbundsystem
		Porenbeton (Anbau)
		verputz/gestrichen

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

Trennwände	Mauerwerk (vermutlich teils ausgefacht)
Decken	massiv vermutlich teils Holzbalkendecke
Treppen	Holztreppe Holztrittstufen mit Holzgeländer und-handlauf
Dachkonstruktion	Walmdach ohne Aufbauten Zimmermannsgerechte Holzkonstruktion Pultdach (Anbau)
Heizungsart	Brennwerttechnik (Gas) Heizkörper mit Ventilsteuerung Kaminanschluss (Wohnbereich Erdgeschoss)
Warmwasserbereitung	zentral
Anschlüsse	an kommunale Ver-/Entsorgungssysteme

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbaus können wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung	
Wohnräume	direkt belichtet und belüftet
Küche	direkt belichtet und belüftet
Sanitäre Anlagen	direkt belichtet und belüftet
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Holzdielen, Laminat
Wandflächen	
Wohnräume	überwiegend tapeziert/gestrichen/verputzt
Küche	Fliesenspiegel

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

Wertrelevante Merkmale

Sanitäre Anlagen	im Spritzwasserbereich Fliesen
Deckenflächen	tapeziert/gestrichen/verputzt teils integrierte Leuchtmittel
Türen	Innentüren Holztüren Rahmen und Füllung teils mit Glasausschnitt Hauseingangstür Kunststoffausführung Rahmen und Füllung mit Glasausschnitt
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung elektrische Rollläden
Elektroinstallationen	bauzeitübliche Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen, Türsprechanlage
Sanitärinstallationen	Handwaschbecken, Hänge-WC, bodengleiche Dusche, Handtuchheizkörper
Grundrissgestaltung	funktionsgerecht mit Freisitz
Vermietung	nicht bekannt
Lüftung	herkömmliche Fensterlüftung
Küchenausstattung	vorhanden - wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Nebengebäude (Garage)

Die Garage wurde vermutlich um das Jahr 2012 in Massivbauweise mit einer mittleren Breite von rund 3 m bei einer mittleren Tiefe von rund 6 m errichtet. Den straßenseitigen Gebäudeabschluss bildet ein Stahlkipptor. Die Wände (Mauerwerk, Hochlochziegel) sind außen verputzt, während ihnen der Innenputz fehlt. Das Dach ist als Flach-/Pultdach (Holzkonstruktion mit Bitumenbahnen) gefertigt. Der Boden ist als Betonboden mit Glattstrich ausgebildet. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Der Zugang erfolgt gartenseitig über eine Kunststofftür mit Glasausschnitt. Die Garage verfügt über eine Nutzfläche von rd. 15 m².

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt. Die befestigten Flächen dienen als Zugang/Zufahrt/Abstellmöglichkeiten. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland mit Rasen angelegt. Des Weiteren befinden sich neben der Garage weitere kleinere Gartenhütten für Lager-/Abstellzwecke.

3.18 Zustand der baulichen Anlagen

Der Bewertungsgegenstand entspricht soweit erkennbar in seiner Konstruktion und seinem Grundrissaufbau überwiegend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen. Die baulichen Anlagen zeigen einen überwiegend modernisierten Zustand. Aufgrund des Baujahres können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben.
Im Außen-/Innenbereich sind Putz-/Farbschäden erkennbar. Bei der Holztreppe (Erdgeschoss - Dachgeschoss) sind noch Restarbeiten an den Tritt-/Setzstufen sowie als auch den Geländerstäben sowie dem Handlauf notwendig. Im Untergeschoss sind noch Putzarbeiten an den Wänden zu beenden.

3.19 Energetischer Zustand

Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energieausweis für Wohngebäude lag nicht vor. Der Endenergieverbrauch wird mit 44,64 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser angegeben.

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

Der Bewertungsgegenstand ist im Solarkataster der Stadt Mannheim mit einer guten Eignungsklasse (unter Vorbehalt) eingetragen. Das Solarkataster basiert auf dem Energieatlas Baden-Württemberg und dient der ersten Information über potenzielle solare Potenziale auf den Dächern Mannheims (Datenabruf am 28.10.2024).

3.20 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und Grundrissgestaltung des Bewertungsgegenstandes wird zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.

3.21 Beurteilung

Der Bewertungsgegenstand war so weit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegt in einer mittleren Wohnlage. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind aufgrund der umgebenden Bebauung eingeschränkt. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und ist funktionsgerecht mit Freisitz. Die Größe der Wohnfläche entspricht den Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum sowie auf dem Grundstück (Garage) gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

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

4. Verfahrenswahl

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Es fehlt im Bewertungsfall die Vielzahl gleichartiger zeitnaher Vergleichsfälle, die zur Ableitung von Vergleichswerten geeignet wären. Daten vergleichbarer Objekte stehen somit nicht zur Verfügung, so dass das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden kann.

4.1 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In vorliegendem Fall wurde der Bewertungsgegenstand in der Vergangenheit für wohnwirtschaftliche Zwecke konzipiert und genutzt. Vor diesem Hintergrund handelt es sich nach der einschlägigen Fachliteratur um ein Sachwertobjekt, so dass zur Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren in Betracht kommt. Hierfür spricht der örtliche Grundstücksmarkt, der Immobilien solcher Art als nicht renditeorientierte Sachwertobjekte handelt.

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

5. Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstücks umfasst den Bodenwert sowie den Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen. Die gewöhnlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Flächeneinheiten des zu bewertenden Gebäudes ermittelt. Die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingeführten Normalherstellungskosten NHK 2010 werden herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Einzelne Bauteile und/oder Einrichtungen, die nicht in den Flächeneinheiten erfasst sind, müssen gesondert berücksichtigt werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Regionale sowie ortspezifische Besonderheiten werden durch Anwendung von Korrekturfaktoren zusätzlich berücksichtigt. Dabei sind Alter, Beeinträchtigungen (z.B. Instandhaltungsstau) der baulichen Anlagen wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Sachwert des Bewertungsgegenstandes wird mit folgendem Schema berechnet:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010
x	Baupreisindex (Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag)
=	Herstellungskosten der baulichen Anlage ohne bauliche Außenanlage (Neubauwert zum Wertermittlungsstichtag)
-	Alterswertminderung
=	Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
+	Zeitwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (Wert des fiktiv schadensfreien Bewertungsobjektes)
x	Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Sachwert

Die aufgeführten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Im Rahmen der Berechnungen können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.1 Bodenwert

Der Bodenwert eines Grundstücks ist aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Folgende Merkmale können besonders auf den Wert eines Grundstücks einwirken:

- Lage (Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage)
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit (Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit)
- Erschließungszustand

Liegen Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, nicht im erforderlichen Umfang vor, können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) herangezogen werden.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt folgenden Bodenrichtwert zum 01.01.2023 an:

Bodenrichtwert	610 €/m²
Bodenrichtwertkennung	zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Tiefe	35 m

Aufgrund des Stichtages des zugrunde zu legenden Bodenrichtwertes (01.01.2023) wird eine konjunkturelle Anpassung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag im Bewertungsfall als nicht notwendig erachtet. Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwert an den Bewertungsgegenstand ist nicht notwendig.

Die Bodenwertanteile für den Bewertungsgegenstand errechnen sich aufgrund der Lage und Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks, der Nutzung und Bebauung, der Größe und des Zuschnitts wie folgt:

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

Bodenrichtwert 610 €/m²

Grundstücksgröße		Bodenrichtwert		Bodenwert
Flurstück 23689/38				
286 m²	x	610 €/m²	x =	174.460,00 €
gerundet				174.000 €

5.2 Herstellungswert der baulichen Anlagen

5.2.1 Wahl des Gebäudetyps

Als Grundlage für die weiteren Berechnungen werden folgende Gebäudetypen für die baulichen Anlagen gewählt:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
  Doppelhaushälfte
  Gebäudetyp 2.11 Unter-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
  Gebäudetyp 2.33 Erd-, Obergeschoss, Flachdach

5.2.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Beschreibung	Länge		Breite		Größe	
Wohnhaus						
Kellergeschoss	8,1 m	x	6,1 m	=	49,41 m²	
Erdgeschoss	8,1 m	x	6,1 m	=	49,41 m²	
	5,0 m	x	5,3 m	=		26,50 m²
Obergeschoss	8,1 m	x	6,1 m	=	49,41 m²	
	5,0 m	x	5,3 m	=		26,50 m²
Dachgeschoss	8,1 m	x	6,1 m	=	49,41 m²	
Teilsumme					197,64 m²	53,00 m²
					79%	21%
Gebäudetyp					2.11	2.33
Summe					250,64 m²	
gerundet					250 m²	

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

5.2.3 Kosten der Bruttogrundfläche

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Dem gewählten Gebäudetyp sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach) bis 5 (stark gehoben) zugeordnet.

Eine Beschreibung des Gebäudestandards ist den Typenblättern der NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie) zu entnehmen. Das Wohngebäude wird auf Grundlage dieser nach Standardstufen untergliederten baulichen Gebäudestandards bzw. der beim Ortstermin vorgefundenen tatsächlichen Gegebenheiten der baulichen Anlagen qualifiziert. Hierbei wird eine Gewichtung entsprechend den Standardstufen sowie der Wägungsanteile unter Berücksichtigung der Kostenmerkmale für den Bewertungsgegenstand vorgenommen.

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die nicht beschrieben sind wie beispielsweise ein teilausgebautes Kellergeschoss, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Standardmerkmal	Standardstufe (Gewichtung)					Wägungs-anteile	Anteil am Kosten-kennwert in €/m²
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23%	188
Dach			1,0			15%	123
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11%	99
Innenwände und -türen			1,0			11%	90
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11%	81
Fußböden			0,8	0,2		5%	43
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	74
Heizung			0,9	0,1		9%	75
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	49
						100%	821
objektspezifische Merkmale							
Summe							821
gerundet							**820**
Kostenmerkmale für Gebäudeart €/m²	641	714	818	985	1.230		
Gebäudestandardkennzahl							3,0

,

Unter Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften sind die Kosten der Bruttogrundfläche (inklusive Baunebenkosten) für das Wohngebäude angemessen und werden in die

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

weiteren Berechnungen eingepflegt. Das Nebengebäude (Garage) wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes mit einem Zeitwert in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.3 Baupreisentwicklung[5]

Die Baupreisentwicklung für Wohngebäude vom Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) bis zum Wertermittlungsstichtag (2024) liegt aufgrund der Daten des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 bei 184,0 % (Stand: QIII 2024).

5.4 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der Art, der Eigenschaften und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der baulichen Anlagen eine von der ermittelten Standardstufe unabhängige Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren entsprechend dem Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.5 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Die baulichen Anlagen werden als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und wird in einer üblichen Größenordnung von 70 Jahren in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Es ergibt sich im Wertermittlungsjahr 2024 ein tatsächliches Gebäudealter von 92 Jahren (dies entspricht Wertermittlungsjahr 2024 abzüglich dem der Wertermittlung zugrunde gelegten Baujahr 1932). Vor

[5] Die Indizes zum Basisjahr 2010 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes zum Basisjahr 2015 = 100 berechnet.

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

diesem Hintergrund ergibt sich eine negative rechnerische Restnutzungsdauer (dies entspricht einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abzüglich eines Gebäudealters von 92 Jahren).

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ergibt sich ein Zeitraum von 35 Jahren, in denen der Bewertungsgegenstand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Dieser Wert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.6 Alterswertminderung

Die Nutzung eines Gebäudes wird mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Bemessungsgrundlage hierfür ist das Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Aufgrund der gewählten Parameter ergibt sich eine in der Berechnungstabelle dargestellte Korrekturgröße des Herstellungswertes der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag für den Bewertungsgegenstand (lineare Alterswertminderung).

5.7 Bauliche Außenanlagen

Bei Außenanlagen wie im Bewertungsfall wird der Zeitwert der Außenanlagen nach Erfahrungssätzen als prozentualer Anteil des Wertes der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag in die weiteren Berechnungen eingeführt. Übliche Ansätze für Anlagen wie im Bewertungsfall liegen bei 3% bis 8% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Aufgrund der vorhandenen Außenanlagen werden diese mit einem Prozentsatz im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 5% angesetzt.

5.8 Besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie mit den herangezogenen Normalherstellungskosten nicht erfasst werden. Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile (Sonderbauteile), sind mit ihrem Zeitwert in Ansatz zu bringen. Dies trifft im Bewertungsfall beispielsweise für den Eingangsbereich des Wohnhauses sowie die gartenseitige Terrasse zu. In Anlehnung an die führende Fachliteratur wird ein Wertansatz in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

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

5.9 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere Instandhaltungsstau), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bezüglich der Ursachen für die etwaige aufgezählte Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Renovierungs-/Instandhaltungsstau

Die angegebenen Kosten werden in einem beim Wertermittlungsstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Für die Beseitigung eines Renovierungs-/Instandhaltungsstaus sowie für Kleinreparaturen wird falls erforderlich eine differenzierte Untersuchung zur Kostenermittlung empfohlen. Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten ausführt, ist von den individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Die Wertminderung für einen marktüblich handelnden Eigentümer kann aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden. Bei den dargestellten Kosten handelt es sich um Durchschnittswerte. Dies bedeutet, dass regionale und konjunkturbedingte Preisunterschiede sowie gewerkweise Eigenarten und konstruktive Besonderheiten nicht berücksichtigt werden können. Für die notwendigen Restarbeiten an der Holztreppe als auch für Rundungszwecke wird ein pauschaler Wertansatz in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.10 Marktanpassung

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Grundstückssachwert von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus und der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Preis unterschiedlich sein können. Durch den Sachwertfaktor, der sich aus der Division des Kaufpreises durch den Grundstückssachwert ergibt, erfolgt eine Anpassung des Sachwertes an die örtliche Marktlage. Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes und der Höhe des vorläufigen Sachwertes der ermittelte Sachwertwertfaktor am fiktiv schadensfreien Objekt anzubringen.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Reihen-, Reihenend- und Doppelhausgrundstücke für ganz Mannheim in Abhängigkeit von Bodenrichtwertklassen. Für die Bodenrichtwertklasse 530 – 680 €/m² kann bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 € ein Marktanpassung Faktor von rund 1,4 im Bereich der ausgleichenden Geraden des dargestellten Diagramms abgelesen werden. In diesem Bereich liegen mehr Kauffälle unterhalb der ausgleichenden Geraden.

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

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Immobilienteilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser sowie aufgrund der Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes, wird ein objektspezifischer Sachwertfaktor in Höhe von 1,3 als angemessen erachtet und in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.11 Berechnung des Sachwertes

		Wohnhaus
Bruttogrundfläche		250 m²
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		820 €/m²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010		205.000 €
Baupreisindex	x	184,0%
Herstellungskosten der baulichen Anlagen bezogen auf das Basisjahr 2010	=	377.200 €
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer Jahre 70 Restnutzungsdauer Jahre 35 prozentual 50% Betrag	-	188.600 €
Altersgeminderter Herstellungswert	=	188.600 €
Wert der Außenanlagen prozentual 5%	+	9.430 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	198.030 €
Bodenwert	+	174.000 €
vorläufiger Sachwert	=	372.030 €
Sachwertfaktor x 1,3		
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	483.639 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zeitwert Garage	+	5.000 €
Zeitwert Sonderbauteile	+	8.000 €
Zwischensumme		496.639 €
Rundung, Reparaturen	-	6.639 €
marktangepaßter Sachwert	=	490.000 €

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

6. Verkehrswert

6.1 Ziel

Für den zu begutachtende Bewertungsgegenstand ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das Verhandlungsgeschick der Beteiligten spielt ebenso wie die finanzielle Situation oder der individuelle Geschmack Einzelner keine Rolle bei der Verkehrswertermittlung. Vor diesem Hintergrund sind Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert möglich.

6.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.
Die derzeitigen Unsicherheiten bedingt durch die steigenden Bauzinsen und Baukosten sowie den Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmendaten (z. B. durch den Anstieg der Inflation sowie steigende Energiepreise) und der geopolitischen Lage (z. B. Ukraine-Krieg) können zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Maßgebend in diesem Gutachten sind die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag auf Basis der amtlichen Kaufpreissammlung und der hieraus ermittelten wertrelevanten Daten. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteinflüssen auf den Immobilienmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden. Signifikante Leerstände sind am örtlichen Mietmarkt für vergleichbare Objektarten nicht erkennbar. Das Leerstandrisiko wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt

6.3 Abschließendes Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Umstände, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowie aller wertbeeinflussender Merkmale, ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag zu:

490.000 €

in Worten Vierhundertneunzigtausend Euro

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

Somit ergeben sich folgende mittlere Vergleichsfaktoren (bezogen auf den unbelasteten Verkehrswert):

$$\frac{496.000\ €}{156\ m²} = 3.179\ €/m²$$

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Mannheim wird für den Bereich Rheinau-Mitte in der Altersklasse 3 (1951 – 1991) ein Mittelpreis von 3.216 €/m² mit einer Preisspanne von 2.126 – 4.645 €/m² angegeben. Für frühere Altersklassen sowie für den Bereich Pfingstberg werden keine Daten veröffentlicht. Der Bewertungsgegenstand liegt im mittleren Bereich der angegebenen Spanne. Diese Angaben stützten den ermittelten Verkehrswert.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotographien ein Urheberrecht. Die enthaltenen Daten und Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Sollten sich die Ausgangsparameter – auch nur teilweise – ändern, ist das Gutachten gegebenenfalls anzupassen.

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

Karlsruhe, den 25.02.2024

signiert von:
Arne Uhl
am: 26.02.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

Der Sachverständige
Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe
Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter des Gutachterausschusses Mannheim

7. Anhang

7.1 Wohnflächenermittlung

Die Werte wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen und durch ein örtliches Teilaufmaß plausibilisiert. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übernommenen Informationen kann nicht übernommen werden. Die Fläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie hat nur innerhalb dieses Gutachtens Gültigkeit und ist nicht für weitere Zwecke wie Mieterhöhungsverlangen oder Mietfestsetzungen geeignet.

Bezeichnung		**Fläche**
Erdgeschoss		
Wohnen	=	24,65 m²
Küche/Essen	=	44,40 m²
Flur	=	5,20 m²
WC	=	0,70 m²
Terrasse	=	8,75 m²
		83,70 m²
Obergeschoss		
Schlafen	=	24,40 m²
Flur	=	8,60 m²
Kind 1	=	10,65 m²
Kind 2	=	11,00 m²
Bad	=	5,93 m²
		60,58 m²
Dachgeschoss		
Zimmer	=	12,15 m²
Summe		156,43 m²
gerundet		156 m²

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

7.2 Fotos

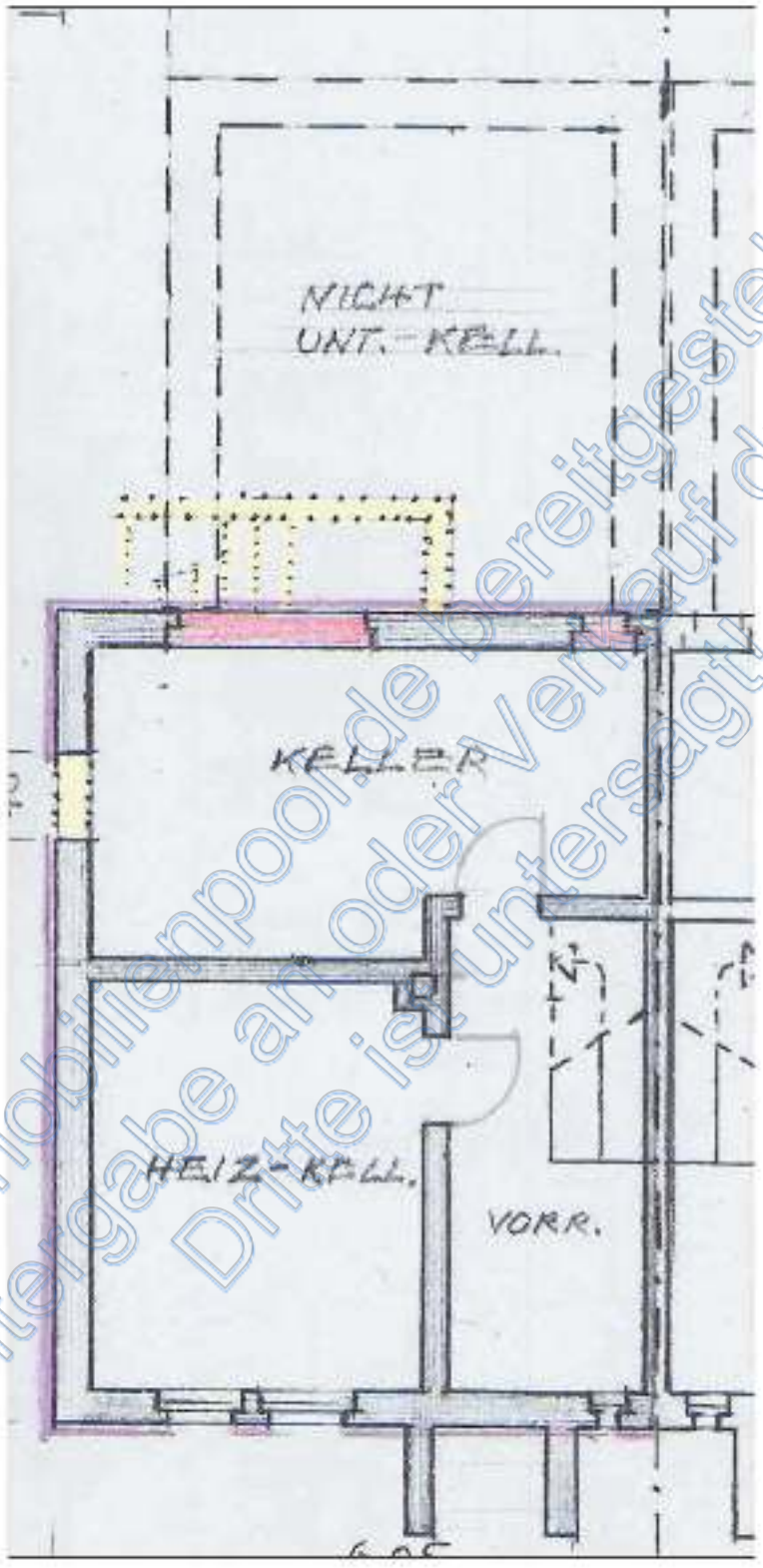
Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Foto 1 Gartenansicht mit Garage

Foto 2 Garage mit Außengelände

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

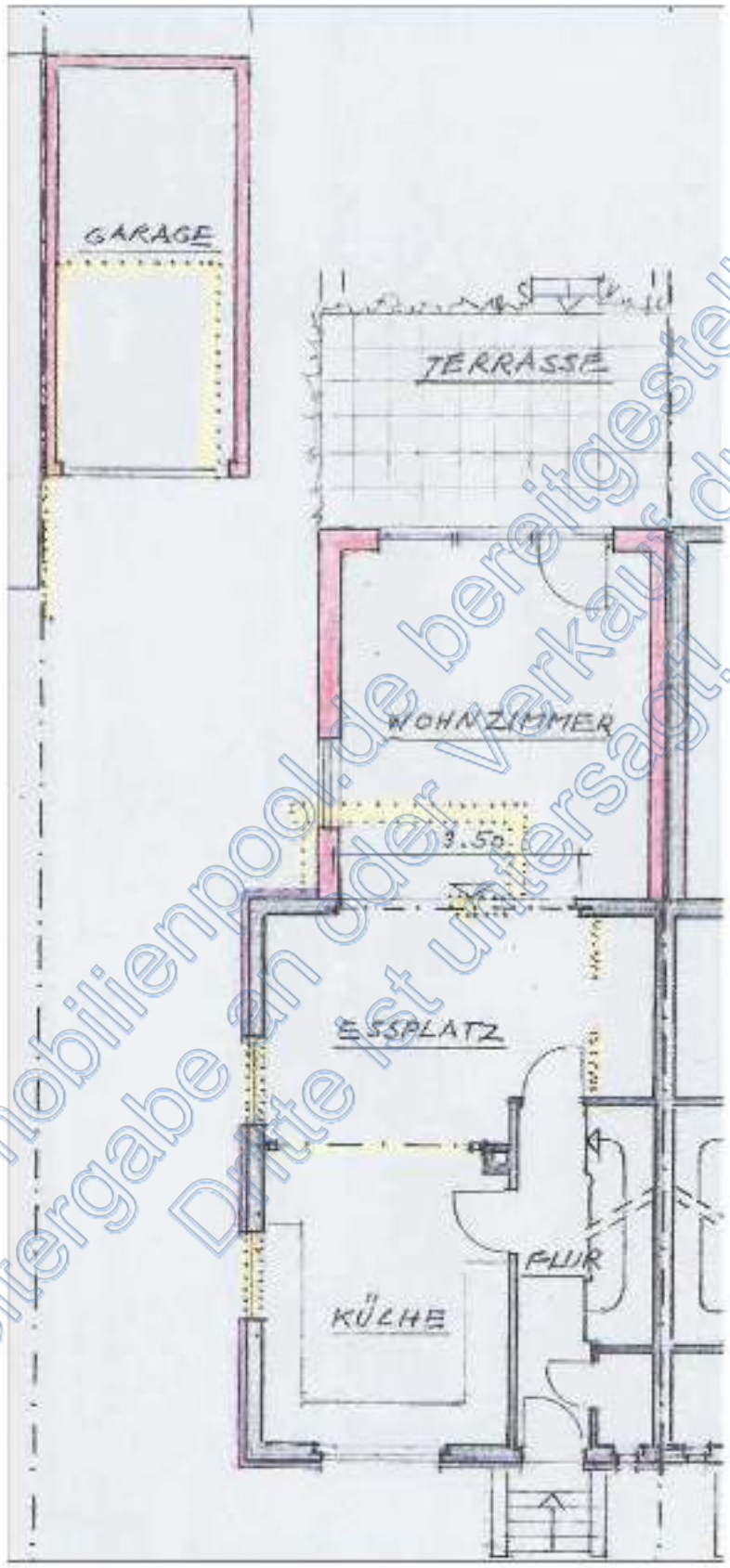
7.3 Grundrisse[6]



Grundriss 1 Untergeschoss

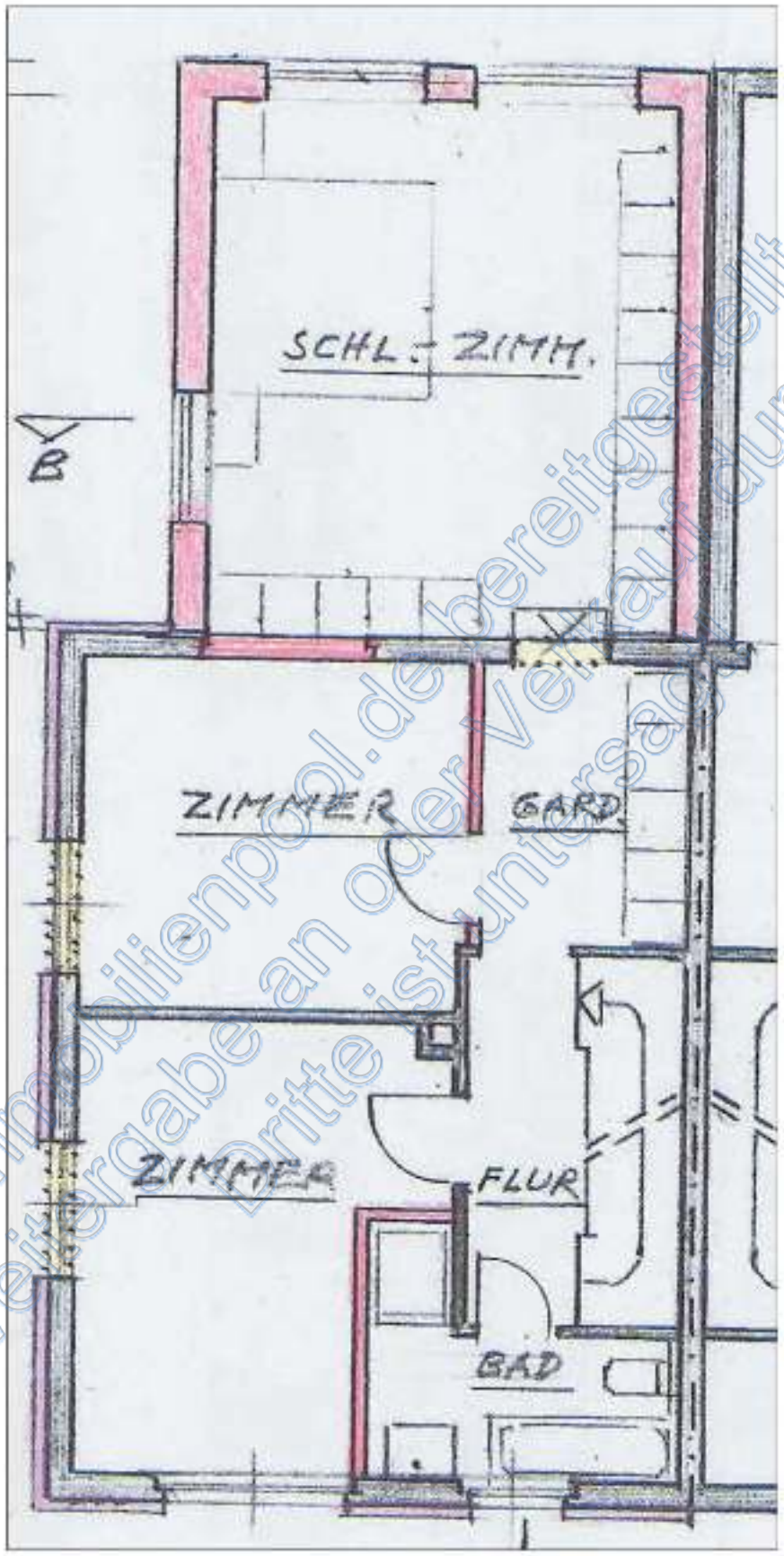
[6] Die Darstellung dient der Orientierung und kann in Teilbereichen abweichen.

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



Grundriss 2 Erdgeschoss mit Garage

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



Grundriss 3 Obergeschoss

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