

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

für das **Einfamilienwohnhaus** auf dem Flurstück Nr. **6015**

Wiesenstraße 32 in 68526 Ladenburg



Auftraggeber:

Amtsgericht Mannheim

-Zwangsversteigerungsgericht-
A2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim

AZ: 1 K 55/25

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

16. Juni 2025 und 18. November 2025

Wertermittlungstichtag:

18. November 2025

Qualitätsstichtag:

18. November 2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Ladenburg Nr. **6461**

Gemarkung Ladenburg, Flurstück Nr. **6015**

Wiesenstraße 32, Gebäude- und Freifläche, **505 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **18.11.2025** ermittelt mit rd.

940.000,00 EUR

(i. W.: Neunhundertvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten.

Das Gutachten und die gesonderte Anlage werden in **2 Ausfertigungen** in Papierform und in **digitaler Form per eRV** (elektronischer Rechtsverkehr) an das Gericht übersandt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
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
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.3.3 Sachwertberechnung	19
5. Verkehrswert	20
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	21
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21
<hr/>	
<u>Anlagen</u>	
Anlage 1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
Anlage 2 Bauzeichnungen	23
Anlage 3 Wohnflächenberechnung	26
Anlage 4 Objektfotos vom 16.06.2025 + 18.11.2025 (2 Aufnahmen)	27
Anlage 5 Baulastenauskunft	28

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim –Zwangsversteigerungsgericht- A 2, 1 (Palais Bretzenheim), 68159 Mannheim
AZ Auftraggeber:	1 K 55/25
Schuldnerin:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienwohnhaus , Wiesenstraße 32, 68526 Ladenburg, Flurstück Nr. 6015
Grundstücksgröße:	505 m² Gebäude- und Freifläche
Grundbuch:	Grundbuch von Ladenburg Nr. 6461
Ortsbesichtigung:	16. Juni 2025 und 18.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	18. November 2025
Qualitätsstichtag:	18. November 2025
Mieter:	Eigennutzung durch den Sohn der Schuldnerin
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	siehe gesonderte Anlage

Mit Schreiben vom 27.05.2025 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 16.06.2025 geladen.

Gebäude und Grundstück Wiesenstraße 32 in 68526 Ladenburg wurden am **16.06.2025** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Das Objekt konnte nur von der Straße aus besichtigt werden.**

Nach Aufforderung durch das Amtsgericht Mannheim -Vollstreckungsgericht - konnte mit dem Sohn und Bevollmächtigten der Schuldnerin ein weiterer Termin für den 18.11.2025 vereinbart werden. **Am 18.11.2025 konnte das Objekt von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer an den Ortsterminen siehe gesonderte Anlage.

Bei den Ortsbesichtigungen wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 4**). **Auf ausdrücklichen Wunsch des Sohnes und Bevollmächtigten der Schuldnerin werden keine Innenaufnahmen des Wohnhauses im Gutachten veröffentlicht.**

Das von mir zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2025 in vorgenanntem Verfahren bereits erstellte Verkehrswertgutachten vom 31.07.2025 wird auf Anweisung des Gerichts nunmehr komplett überarbeitet.

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 Mannheim mit Beschluss vom 02.05.2025 und Anschreiben vom 05.05.2025 schriftlich erteilte Auftrag
- Schreiben des Amtsgerichts Mannheim vom 13.10.2025 nebst Anlagen
- die von der Sachverständigen am 20.06.2025 und 18.11.2025 durchgeführten Ortsbesichtigungen
- 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
- Grundbuch von Ladenburg Nr. 6461, amtlicher Ausdruck vom 24.04.2024
- Auszüge aus den Bauakten des Grundstücks (Bauamt der Stadt Ladenburg, Baurechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis)
- von der Gläubigerin 2) zur Verfügung gestellte Unterlagen: Besichtigungsbericht einschließlich Fotodokumentation vom 03.01.2020

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 18. November 2025** 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.

Von immobilienportal.de oder Veräußerer
Weitergabe an Dritte ist untersagt

2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rhein-Neckar-Kreis
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Ladenburg, ca. 12.570 Einwohner (Stand 16.01.2023)
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heidelberg (ca. 14 km), Mannheim (ca. 13 km) <u>Nachbargemeinden:</u> Ilvesheim, Heddesheim, Leutershausen, Schriesheim, Dossenheim <u>Autobahnen:</u> A5; Anschluss Ladenburg (ca. 2,5 km) A6; Anschluss Kreuz Mannheim (ca. 7,5 km) <u>Bundesstraßen:</u> B3 (ca. 800 m) <u>Bahnhof:</u> Ladenburg (ca. 1,0 km) <u>diverse Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordwestlicher Stadtrandbereich, Wohngebiet, Eckgrundstück, westlich der Wiesenstraße und nördlich der Breslauer Straße, Entfernung zur Stadtmitte ca. 1,5 km (Luftlinie), Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung bis ca. 1,0 km vorhanden, KIGA, Grund-, Haupt-, Werkrealschule, Gymnasium im Ort, weitere Schulen in Mannheim und Heidelberg, Bushaltestelle fußläufig entfernt mittlere Wohnlage
Umgebungsbebauung:	überwiegend Wohnbebauung, wenige Meter südöstlich befindet sich das Schulgelände der Astrid-Lindgren-Grundschule
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Wohnstraße, geringes Verkehrsaufkommen, Anliegerverkehr, tlw. verkehrsberuhigter Bereich, Fahrbahn befestigt, befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung und einseitig direkt an das Nachbargebäude angebaut (Doppelhaushälfte)

2.2. Gestalt und Form

Das **505 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **6015** ist trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die an der Wiesenstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 13,50 m, die rückwärtige Grundstücksbreite beträgt ca. 15,50 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 35,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebautem **Einfamilienwohnhaus** bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine Doppelhaushälfte. Das Gebäude besteht aus Vorderhaus und rückwärtigem Anbau. Das Vorderhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Der Anbau besteht aus Erd- und Obergeschoss und ist nicht unterkellert.

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.

2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks 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 des vorliegenden **Grundbuchs von Ladenburg Nr. 6461** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 2 in Abteilung II eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch 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 Technischen Verwaltung der Stadt Ladenburg sind für das Flurstück Nr. **6015** zwei **Baulasten** (Baulastenblatt Nr. 1014) eingetragen.

Die Baulasten werden als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ist diesem Gutachten als **Anlage 5** beigelegt.

Altlasten: Laut Mail-Auskunft des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vom 24.07.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Erhebung altlastenrelevanter Flächen aus dem Jahr 2018 und nicht im aktuellen Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für das Grundstück 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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Weststadt“, rechtskräftig seit 25.01.1971. Dieser weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Nutzungsschablone auf:

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0,4	Grundflächenzahl 0,4
0,8	Geschossflächenzahl 0,8
o	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. 2 WE	maximal 2 Wohnungen
S 50°	Satteldach, Dachneigung max. 50°

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.

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 Grundstück Flst. Nr. **6015** ist mit einem einseitig an das rechte Nachbargebäude angebauten **Einfamilienhaus** bebaut. Es handelt sich um die linke Doppelhaushälfte. Das Gebäude besteht aus **Vorderhaus** und rückwärtigem **Anbau**. Das Vorderhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Der Anbau besteht aus Erd- und Obergeschoss und ist nicht unterkellert.

Das Wohnhaus wurde lt. Aktenlage etwa **1958** ursprünglich als Dreifamilienhaus errichtet. Im Jahr **2019** ist der rückwärtige Anbau errichtet worden (Kenntnisgabeverfahren vom 25.02.2019). In diesem Zusammenhang wurde auch das Bestandsgebäude zu einem Einfamilienhaus umgebaut, umfassend modernisiert bzw. kernsaniert.

Raumaufteilung lt. Flächenberechnung vom 05.03.2019		Wohnfläche	Nutzfläche
KG	Technik, Abst. DU/WC, Büro, Hauswirtschaftsraum, Heizung		ca. 58,00 m ²
EG	Wohnen, Zimmer, Kochen/Essen, WC, Abst., Diele	ca. 93,00 m²	
OG	Schlafen, 2 Zimmer, Ankleide, Bad/WC, Diele, Balkon	ca. 86,00 m²	
DG	3 Zimmer, DU/WC	ca. 53,00 m²	
Summe Wohnfläche EG, OG, DG		ca. <u>232,00 m²</u>	

Die Wohnfläche wurde der Flächenberechnung vom 05.03.2019 aus dem Kenntnisgabeverfahren vom 25.02.2019 „Wohnhauserweiterung“ entnommen (vgl. **Anlage 3**). Vom Dachgeschoss liegt keine Zeichnung vor. Die Fläche des Balkons im Obergeschoss ist zu ¼ in die Wohnfläche eingeflossen. Ein örtliches Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht vorgenommen.

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe vom Treppenhaus im Dachgeschoss zugänglich und als Lagerfläche gut nutzbar. Er ist tagesbelichtet, mit Vinylboden ausgestattete, die Schrägen sind mit Gipskartonplatten verkleidet, Heizung ist nicht vorhanden.

Gebäudegliederung sowie Grundrisseaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppe:	Innentreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Edelstahlgeländer mit Glasbrüstung, zum Spitzboden Einschubtreppe aus Holz
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem, heller Oberputz bzw. Anstrich, farbige Fensterumrahmungen
Dach:	Vorderhaus Satteldach, Holzkonstruktion, Eindeckung aus Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Anbau Flachdach, Eindeckung mit bituminösen Dichtungsbahnen, tlw. als Balkon ausgebildet
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall oder Kunststoff mit Glaseinsätzen und Edelstahlgriff
Fenster:	3-fach-verglaste Kunststofffenster, Fliegengitter, elektrisch betriebene Außenrollläden aus Aluminium mit Isolierung
Besondere Bauteile:	2 Dachgauben, Balkon
Sanitärausstattung:	KG: Dusche, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken EG: Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken OG: große Badewanne mit Whirlpoolfunktion, Waschtisch mit zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Dusche DG: Dusche, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken
Küchenausstattung:	Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung!
Elektroanlage:	verdeckte Installation, zeitgemäße, hochwertige Ausführung, Videoüberwachungs- und Alarmanlage
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Buderus, Baujahr 2019
Heizverteilung:	Plattenheizkörper, Bad Handtuchtrocknerheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung, 300-Liter Warmwasserspeicher
Fußböden:	Vinyl, Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Sanitärbereiche gefliest
Decken:	geputzt und gestrichen
Innentüren:	beschichtete Plattentüren, magnetische Schließfunktion, Farbe weiß
Sonstiges:	elektrische Markise (Balkon OG), Wasserenthärtungsanlage, Hebeanlage

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege-, Zufahrts-, Stellplatz- und Terrassenflächen befestigt, Terrassenüberdachung, Gartenspielhaus aus Holz, Kinderschaukel, Begrünungen, Einfriedung mit schmiedeeisernem, verziertem Metallgitterzaun, automatisches Gartenbewässerungssystem (computergesteuert).

3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Das **Wohnhaus** befindet sich in sehr gutem, gepflegtem Unterhaltungszustand, Schäden/Mängel bzw. Instandhaltungsstau sind nicht vorhanden.

Die Bauausführung entspricht insgesamt dem Standard des Umbau- bzw. Erweiterungsbaujahres 2019 und wurde augenscheinlich in hochwertiger Qualität ausgeführt.

Angabegemäß sind die Kelleraußenwände im Jahr 2019 von außen mit Feuchtigkeitsisolierung und einer Drainage versehen worden.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und funktional. Da das Gebäude über ein abgeschlossenes Treppenhaus verfügt, besteht - vorbehaltlich einzuholender Baugenehmigungen - die Möglichkeit des Umbaus zu einem Zweifamilienhaus, gegebenenfalls mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Die Ausstattung des Wohnhauses wurde 2019 komplett erneuert, sie ist zeitgemäß, ansprechend und als sehr gut bis gehoben einzuschätzen.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind sehr gut.

Das Kellergeschoss ist vollständig beheizt und wohnlich ausgebaut, alle Ausstattungsbauteile sind 2019 erneuert worden.

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 01.11.2019 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energiebedarfswerte betragen:

Endenergiebedarf	64,2 kWh/(m ² *a)
Primärenergiebedarf	71,9 kWh/(m ² *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse „B“.

Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist im Energieausweis mit 2019 angegeben.

Die **Außenanlagen** befinden sich in sehr gutem Pflegezustand unterstellt. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet.

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

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 zuständigen Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von **550,00 EUR/m²** (Zone 29750004) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **6015** **505 m²** Gebäude- und Freifläche

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, Größe und Zuschnitt, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen und möglichen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von **550,00 EUR/m²** als angemessen in Ansatz gebracht.

505 m ²	x	550,00 EUR/m ²	=	277.750 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 6015			rd.	<u>278.000 EUR</u>

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 Modellsätze 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 Bewertungsobjekts (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.

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

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:

Wohnhaus

Vorderhaus	KG, EG, OG, DG voll ausgebaut	
Kellergeschoss	80,10 m ²	8,90 x 9,00
Erdgeschoss	80,10 m ²	wie vor
Obergeschoss	80,10 m ²	wie vor
Dachgeschoss	80,10 m ²	wie vor
Summe	320,40 m ²	

BGF Vorderhaus rd. **320,00 m²**

Anbau	EG, OG, Flachdach, nicht unterkellert	
Erdgeschoss	35,00 m ²	5,00 x 7,00
Obergeschoss	23,80 m ²	5,00 x 4,76
Summe	58,80 m ²	

BGF Anbau rd. **59,00 m²**

Die Gliederung in Vorderhaus und Anbau erfolgt aufgrund der erforderlichen Zuordnung in die lt. Normalherstellungskosten (NHK) 2010 vorgegebenen Gebäudetypen.

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 m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. MwSt. und inkl. Baunebenkosten.

Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Vorderhaus

Typ 2.11 Einfamilienhaus, Doppelhaus, KG, EG, OG, DG voll ausgebaut
Standardstufe **3,5**

Normalherstellkosten 2010	865,00 EUR/m² BGF
Zuschlag Spitzboden + 2,5%	21,63 EUR/m ²
Zuschlag Kellerausbau + 5,0%	43,25 EUR/m ²
	<u>929,88 EUR/m²</u>
Regionalfaktor lt. ImmoWertV *)	x 1,00
	<u>929,28 EUR/m² BGF</u>

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

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **930,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Anbau

Typ 2.33 Einfamilienhaus, Doppelhaus, EG, OG, Flachdach, nicht unterkellert
Standardstufe **3,5**

Normalherstellkosten 2010	1.037,50 EUR/m² BGF
Regionalfaktor lt. ImmoWertV *)	x 1,00
	<u>1.037,50 EUR/m² BGF</u>

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

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **1.040,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile (2 Dachgauben, Balkon) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **20.000 EUR** berücksichtigt.

Baukostenindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand III. Quartal/2025) **189,6 %**.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz aufgrund der hochwertigen Ausführung mit **8 %** des Gebäudezeitwertes.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wird die GND mit **80 Jahren** (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) 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 Jahre¹⁾ - nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Vorderhaus

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

¹⁾ 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

20 Punkte = umfassend 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 ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Vorderhaus	80 Jahre	67 Jahre	18 Jahre	57 Jahre	2002
Anbau	80 Jahre	6 Jahre	74 Jahre	74 Jahre	2019

- 1) Vorderhaus Bewertungsjahr 2025 – Baujahr 1958 = Alter 67 Jahre
 Anbau Bewertungsjahr 2025 – Baujahr 2019 = Alter 6 Jahre
- 2) Vorderhaus GND 80J. – Alter 67J. = RND 18 Jahre
 Anbau GND 80J. – Alter 6J. = RND 74 Jahre
- 3) Vorderhaus 20 Punkte = umfassend modernisiert → modifizierte RND **57 Jahre**,
 Anbau nicht modernisiert → modifizierte RND = rechnerische RND **74 Jahre**

In Abhängigkeit der anteiligen Bruttogrundflächen (BGF) ermittelt sich die gewichtete Restnutzungsdauer (RND) wie folgt:

Vorderhaus	RND 57 Jahre	BGF ca. 320,00 m ² = rd. 84% x 57 Jahre = 47,88 Jahre
Anbau	RND 74 Jahre	BGF ca. <u>59,00 m²</u> = rd. 16% x 74 Jahre = <u>11,84 Jahre</u>
Summe		379,00 m ² 59,72 Jahre → rd. <u>60 Jahre</u>
Gewichtete Restnutzungsdauer		60 Jahre
Gewichtetes modifiziertes Baujahr		2005

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:

Wohnhaus RND/GND von 60/80 Jahre = $(80 - 60) / 80 \times 100 = 25,00\%$ → rd. **25,00 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In vorliegendem Fall sind keine besonderen objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

Sachwertfaktor

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

Der **Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim** hat im **Immobilienmarktbericht Südhessen 2025** (Untersuchungszeitraum **2023** und **2024**) folgende Sachwertfaktoren (SWF) abgeleitet:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Kaufpreise unter 900.000 EUR)

Bodenrichtwertbereich 500 EUR/n² bis 599 EUR/m²

Vorläufiger Sachwert	durchschnittlicher SWF
800.000 EUR	0,85
850.000 EUR	-

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie: 75 Kauffälle, Standardabweichung +/- 0,18, Ø vorläufiger Sachwert 507.000 EUR, Ø Grundstücksgröße 510 m², Ø Bodenrichtwert angepasst 555 EUR/m², Ø wirtschaftliche RND 29 Jahre, Ø Standardstufe 2,6, Ø Bruttogrundfläche 350 m², Ø Wohnfläche 160 m², Ø Wert Nebengebäude 8.900 EUR, Ø Wert Außenanlage 10.700 EUR, Ø Bodenwertanteil am KP 53%, Ø Kaufpreis/m² Wohnfläche 3.500 EUR/m², Min-Max Kaufpreis/m² Wohnfläche 1.740 – 5.940 EUR/m²

Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Kaufpreise unter 900.000 EUR)

Die für Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlichten Sachwertfaktoren weisen im Bodenrichtwertbereich 500 EUR/n² bis 599 EUR/m² keine Kauffälle mit einem vorläufigen Sachwert über 600.000 EUR auf. Im Bodenrichtwertbereich ab 800 EUR/m² liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 851.000 EUR bei etwa **0,97**.

Villen und hochpreisige Einfamilienhäuser (Kaufpreise über 800.000 EUR)

Für Villen und hochpreisige Einfamilienhäuser (Kaufpreise über 850.000 EUR bis ca. 2.500.000 EUR) liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 851.000 EUR bei etwa **1,08**. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau liegt hier bei rd. 850 EUR/m². Datengrundlage sind Kauffälle der Jahre 2022 bis 2024 von hochpreisigen freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und Villen aus der Region Südhessen in besonders privilegierten und nachgefragten Lagen.

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, so dass bei Anwendung eine entsprechende Korrektur vorzunehmen ist.

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

Auch das Verhältnis Bodenwertanteil zum Kaufpreis ist bei der Wahl des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Allgemein gilt, je höher der Bodenwertanteil ist, desto niedriger muss der Sachwertfaktor ausfallen.

Niedrigere Sachwertfaktoren werden vor allem bei Objekten mit hohem Investitionsaufwand festgestellt. Objekte mit hohem Sachwertfaktor zeichnen sich durch eine begehrte Lage, moderne Aufteilung und Größe sowie durch einen guten Objektzustand aus.

In vorliegendem Bewertungsfall handelt es sich um ein im Jahr 2019 kernsaniertes, umfassend modernisiertes Einfamilienhaus mit funktionaler Grundrissaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Es ist sofort bezugsfertig, größere Investitionen, insbesondere auch in energetischer Hinsicht, sind nicht notwendig. Es eignet sich gut für Familien mit mehreren Kindern. Alternativ ist – vorbehaltlich einzuholender Baugenehmigungen - auch ein Umbau zu einem Zweifamilienhaus, gegebenenfalls mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss möglich. Der potenzielle Käuferkreis ist entsprechend groß.

In Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes **851.000 EUR** (vgl. Pkt. 4.3.3) und unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,10** gewählt.

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an oadr-Vergleicher durch -
Dritte ist untersagt

4.3.3 Sachwertberechnung

Wert der baulichen Anlagen

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand III. Quartal/2025 Bundesgebiet	189,6 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Vorderhaus 320,00 m ² , Anbau 59,00 m ²
Baujahr	1958, Anbau/San. 2019, gewichtetes mod. Baujahr 2005
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Vorderhaus 930,00 EUR/m ² , Anbau 1.040,00 EUR/m ²
Bodenwert	278.000 EUR
Anrechenbarer Zeitwert Besondere Bauteile	20.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Vorderhaus	320,00 m ² x 930,00 EUR/m ²	=	297.600 EUR
Herstellkosten Anbau	59,00 m ² x 1.040,00 EUR/m ²	=	<u>61.360 EUR</u>
Summe			358.960 EUR

Neubauwert am Stichtag: 358.960 EUR x 189,6 % = 680.588 EUR

Gesamtlebensdauer rd. 80 Jahre, RND 60 Jahre
 Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 25 %

680.588 EUR x 25 % = 170.147 EUR - 170.147 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 510.441 EUR
 Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 20.000 EUR

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **530.441 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 8 % des Gebäudezeitwertes:

530.441 EUR x 8 % = 42.435 EUR + 42.435 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 572.876 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **573.000 EUR**

Sachwert

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

Wert der baulichen Anlagen 573.000 EUR

Bodenwert + 278.000 EUR

vorläufiger Sachwert bebaut = 851.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,10

marktangepasster vorläufiger Sachwert bebaut 936.100 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0 EUR

Sachwert = 936.100 EUR

Sachwert gerundet rd. **936.000 EUR**

Der Sachwert entspricht rd. 4.035 EUR/m² Wohnfläche (ca. 232,00 m²).

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes 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.

Der Sachwert wurde mit rd. **936.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 6015, Wiesenstraße 32, 68525 Ladenburg** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **18.11.2025** gerundet auf:

940.000,00 EUR

(i. W.: Neunhundertvierzigtausend 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, 13. Januar 2026

Richter



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 (**WoFlV**) 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)

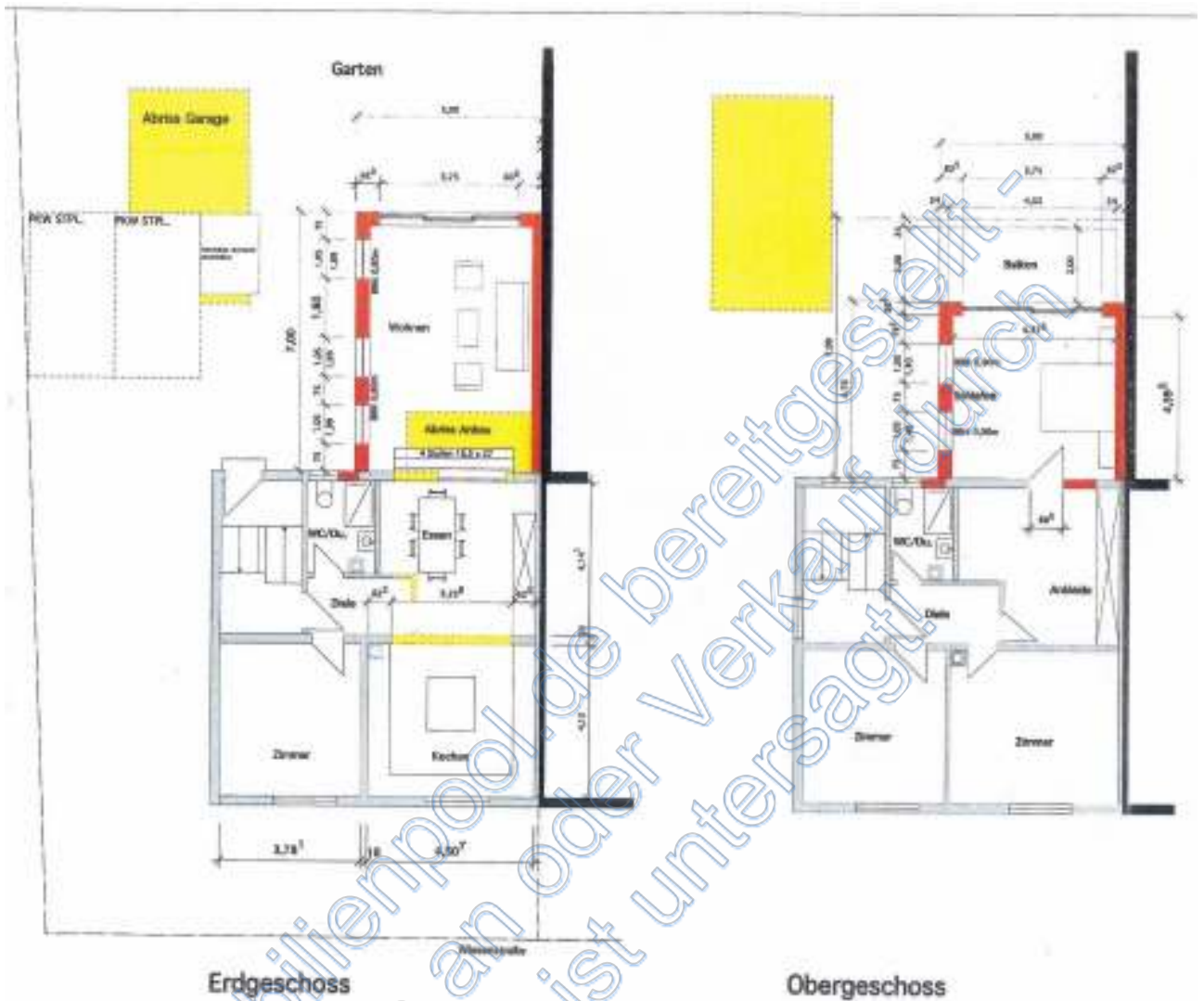
6.2 Verwendete Literatur

- 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)

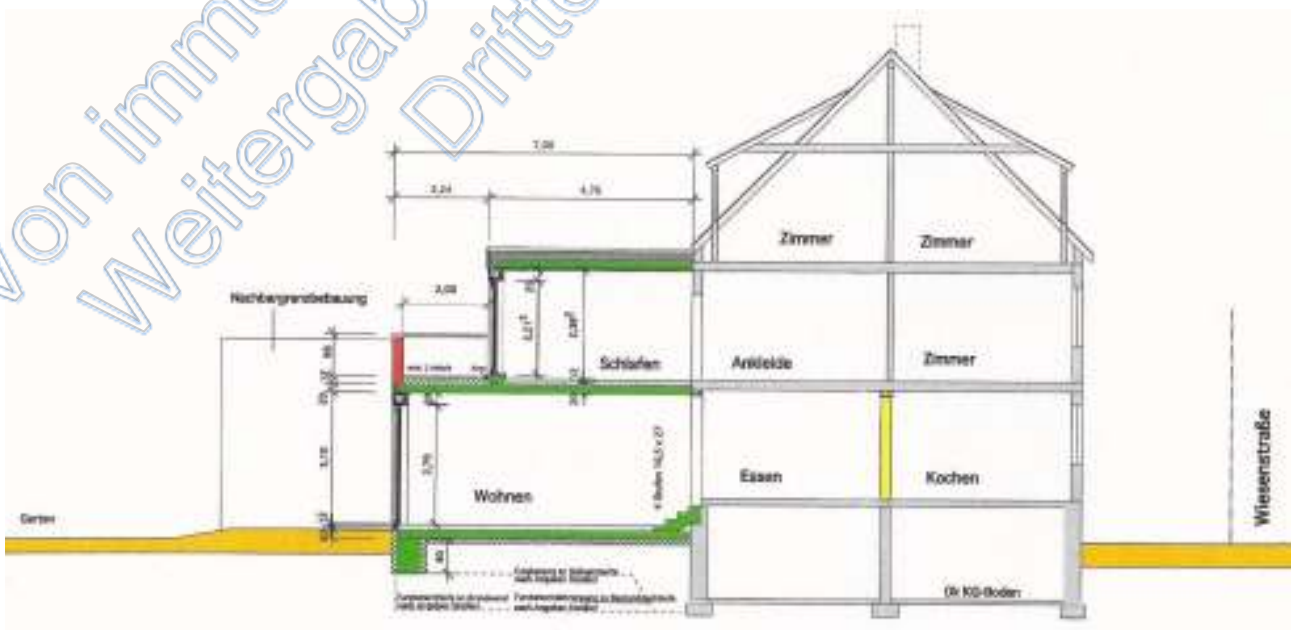
ANLAGE 1: LAGEPLAN (ohne Maßstab)

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

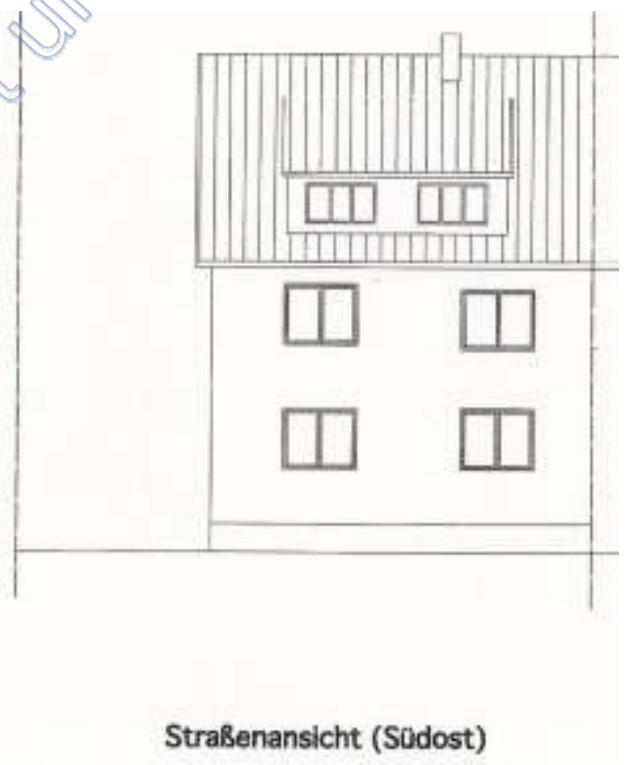
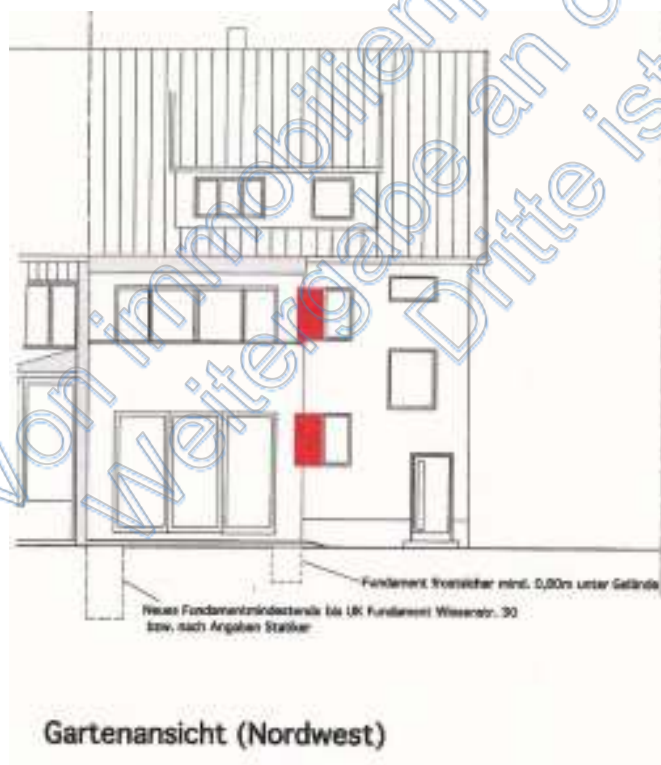
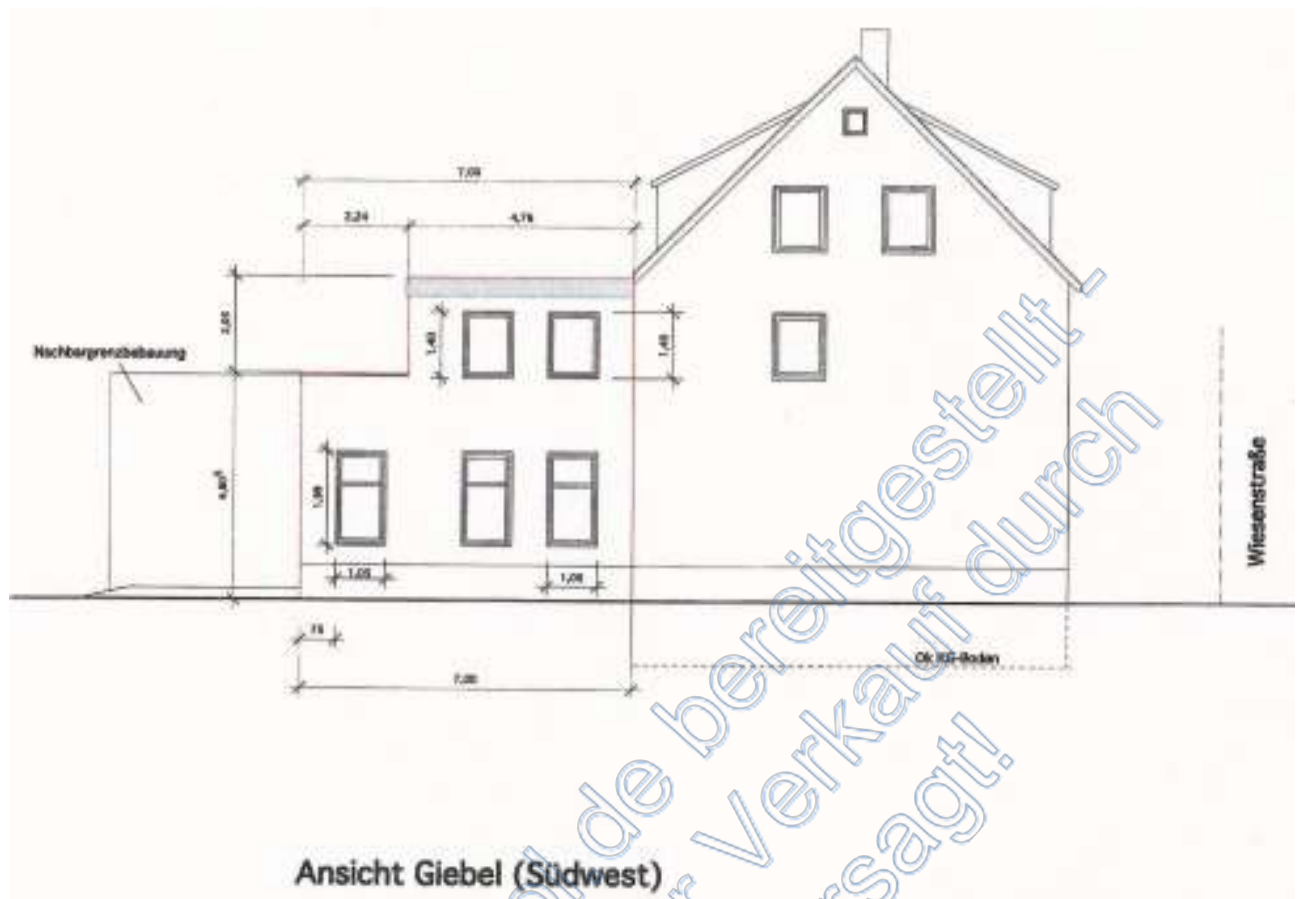
ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)

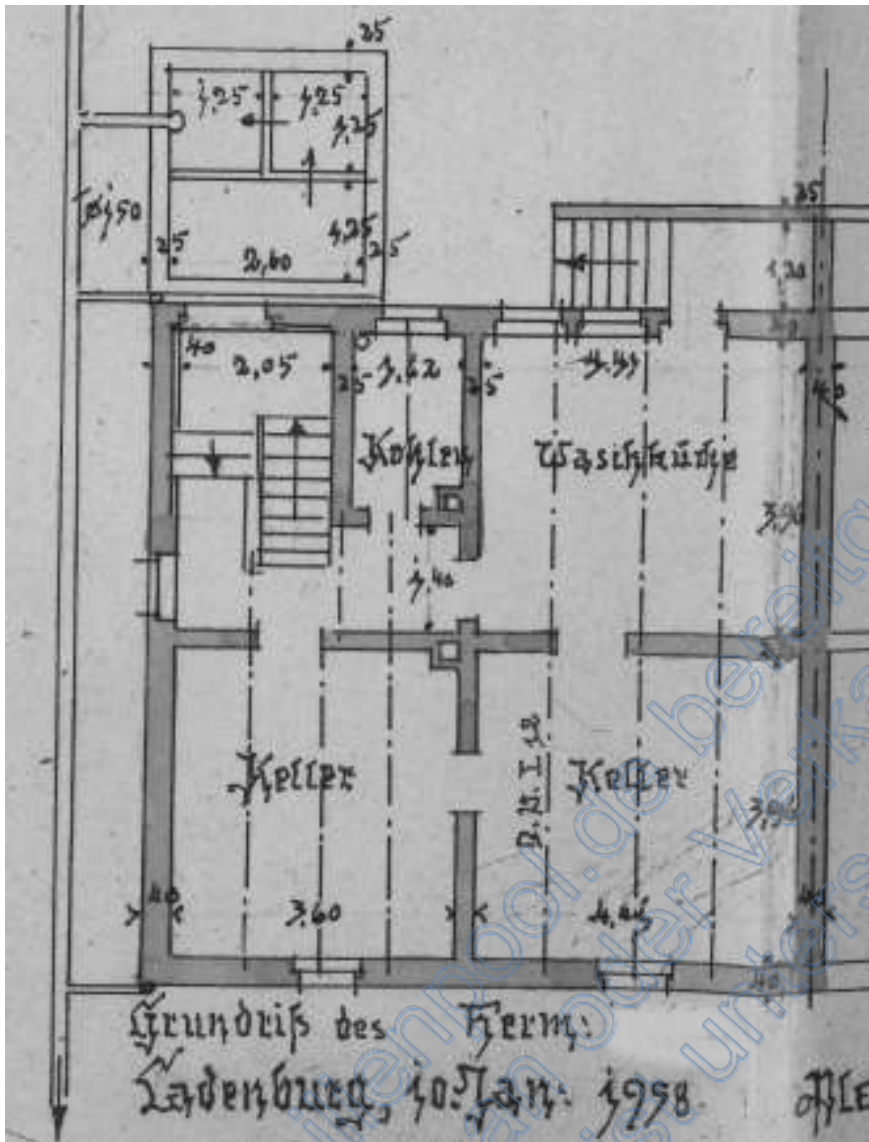


Hinweis: Die tatsächliche Grundrissgestaltung weicht geringfügig von der zeichnerischen Darstellung ab!



Schnitt





Grundriss Kellergeschoss

Von Immobilienbo.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

ANLAGE 3: WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Auszug aus dem Kenntnissgabeverfahren vom 25.02.2019
(Bauakte des Baurechtsamtes Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis)

Projekt: **Wohnhauserweiterung**
68526 Ladenburg, Wiesenstr. 32

Wohn- und Nutzflächenberechnung**Bestand**

EG	63,69 qm
OG	64,09 qm
DG	53,5 qm
Summe	181,28 qm

Zugang	Länge m	Breite m	Faktor	Fläche	qm
EG: Wohnen neu	6,64	4,38	1,00	29,03	qm
OG: Schlafen	4,40	4,38	1,00	19,23	qm
OG: Balkon	2,00	4,52	0,25	2,26	qm
Summe OG				21,49	qm

Bestand und Zugang	Bestand qm	Zugang qm	Summe	qm
EG	63,69	29,03	92,72	qm
OG	64,09	21,49	85,58	qm
DG	53,5	0	53,5	qm
Summe alt und neu			231,8	qm

Nutzfläche KG	Länge m	Breite m	Faktor	Fläche	qm
Waschküche	3,96	4,44	1,00	17,58	qm
Keller	3,96	4,44	1,00	17,58	qm
Keller	3,96	3,60	1,00	14,26	qm
Kohle	2,30	1,50	1,00	3,45	qm
Flur	1,40	3,70	1,00	5,18	qm
Summe				58,05	qm

ANLAGE 4:

OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Wiesenstraße 32



Südwestansicht Wiesenstraße 32

ANLAGE 5:

BAULASTENAUSKUNFT

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