

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!**

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

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
68149 Mannheim

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 27.02.2025

AZ.: MA 1K98/23 k

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in **68307 Mannheim, Gnesener Str. 10**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.01.2025 ermittelt mit rd.

520.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Wohnhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Garage.....	14
3.4	Schuppen.....	14
3.5	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	16
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Ertragswertermittlung.....	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.5	Verkehrswert.....	36
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Seitenanbau und Garage
Objektadresse:	Gnesener Str. 10 68307 Mannheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mannheim, Nr. 4613, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Stadtteil Schönau, Flurstück 30526/18, 651 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mannheim Vollstreckungsgericht
	Auftrag vom 28.11.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	21.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Nicht besichtigt wurde das Dach.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2024 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal• Bauakte (auszugsweise)• Berechnung der Flächen• Bodenrichtwertauskunft• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen• Altlastenauskunft• Grundstücksmarktbericht der Stadt Mannheim 2023

1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

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

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Mannheim (ca. 320.000 Einwohner) Schönau (ca. 13.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim (10 km), Frankfurt (80 km)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (150 km)
	<u>Bundesstraßen:</u> B44
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A6 (1 km)
	<u>Bahnhof:</u> Mannheim Hbf. (10 km)
	<u>Flughafen:</u> Mannheim (15 km), Frankfurt (70 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil Schönau
	Entfernung zum Stadtzentrum Mannheim ca. 8 km, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bus-/Straßenbahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung
	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
	Lageklasse 2 nach Einteilung des Gutachterausschusses der Stadt Mannheim (befriedigendes Wohnumfeld, Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionen)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 15 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 45 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 651,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Bauwischgarage eingefriedet durch Mäuerchen mit Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mannheim vom 16.12.2024 ist gemäß den derzeit bei dem Fachbereich Klima, Natur, Umwelt vorliegenden Unterlagen und Plänen für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mannheim Nr. 4613 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Die früheren Eigentümer Abt. I Nr. 1a und b haben die Benutzung geregelt und das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen. <ul style="list-style-type: none"> - nicht wertrelevant - • Auf dem 2/3-Anteil Abt. I lfd. Nr. 3 (Erbengemeinschaft): Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> - nicht wertrelevant -
---------------------------------------	---

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Baurechtliche Verpflichtung, bei einer Bebauung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Flst.-Nr. 30526/18 beim Angrenzer Posener Str. 9a, Flst.-Nr. 30526/47 anzubauen. Die Baulast ist nicht wertrelevant.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 55/18 von 1980 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

Je Wohnung ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich.

Rückwärtiger Grundstücksbereich mit Bebauungsmöglichkeit entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen "C" (Das "rückwärtige Grundstück" entsteht durch Teilung eines ausreichend tiefen Stammgrundstückes in das "Vordergrundstück" (bebaubar entsprechend "B"), das an der Straße liegt, und das "rückwärtige Grundstück".)

Abschnitt "C" befasst sich mit der zulässigen Bebauung von "rückwärtigen Grundstücken" auf der Grundlage der BauNVO, des Bebauungsplanes und seiner schriftlichen Festsetzungen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Anmerkung:

Der Bauantrag vom Mai 1988 beinhaltet die Erweiterung des Familienheimes mit zwei Wohnungen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Schreiben der Stadt Mannheim vom 16.12.2024 sind keine Erschließungskosten mehr zu entrichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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

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

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

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

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert (ursprünglich Siedlungshaus), eingeschossiger Seitenanbau mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr:	Ursprungsgebäude (nördlicher Teil des Vorderhauses) um 1936 Erweiterung (südlicher Teil des Vorderhauses) um 1970 Seitenanbau Erdgeschoss mit Schuppen um 1961 Aufstockung Seitenanbau um 1986
Modernisierung:	Vorderhaus: Dach, Fenster, mit der Modernisierung des Innenausbaus wurde begonnen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 220 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 415 m ² .

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	gegeben
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vorderhaus:

Außenzugang zur Waschküche, Kellerraum, Heizungsraum und Öltankraum (Gewölbekeller im Ursprungsgebäude)

Seitenanbau nicht unterkellert

Wohneinheit südlicher Hausteil (Erweiterung):

Erdgeschoss:

Eingangsfur	rd. 3 m ²
Dusche/WC	rd. 3 m ²
Zimmer	rd. 17 m ²
Wohnküche	rd. 14 m ²
./.. Treppe zum Dachgeschoss	

Dachgeschoss:

Zimmer	rd. 26 m ²
--------	-----------------------

insgesamt rd. 60 m² Wohnfläche

Wohneinheit nördlicher Hausteil (Ursprungsgebäude):

Erdgeschoss:

Eingangsfur im Seitenanbau	rd. 6 m ²
Bad im Seitenanbau	rd. 5 m ²
Zimmer	rd. 14 m ²
Zimmer	rd. 13 m ²
Küche	rd. 9 m ²
Treppe zum Dachgeschoss überdachte Terrasse	

Dachgeschoss:

Zimmer	rd. 27 m ²
--------	-----------------------

insgesamt rd. 75 m² Wohnfläche

Wohneinheit Seitenanbau:

Erdgeschoss:

Eingangsfur, 2 Zimmer, Bad, Abstellnische, im Plan mit "Kind", "Garderobe" bezeichnet

Wohnfläche im Erdgeschoss rd. 38 m²

Dachgeschoss:

offener Flur
offene Küche
Wohn-/Esszimmer
Schlafzimmer
Bad rd. 7 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss rd. 47 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<p><u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Kunststeinbelag, Handlauf</p> <p><u>Hauseingangstreppe im Seitenanbau:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag, einfaches Stahlgeländer</p> <p><u>Geschosstreppe im Seitenanbau:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag, Handlauf aus Metall</p>
Hauseingang(sbereich):	<p>Eingangstüren im Vorderhaus aus Kunststoff mit Lichtauschnitten</p> <p>im Seitenanbau aus Metall mit großflächiger Verglasung aus Ornamentglas</p>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben</p> <p><u>Dachform:</u> Vorderhaus: Sattel- oder Giebeldach Seitenanbau: Pultdach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Vorderhaus: Dachziegel (Ton) erneuert Seitenanbau: Betondachsteine Dachflächen gedämmt Dachrinnen und Regenfallrohre tlw. aus Zinkblech, tlw. Kupfer</p>

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere, tlw. erneuerte Ausstattung Gegensprechanlage, Satellitenantenne, Zählerschrank, Kipp-sicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	<p>Öl-Zentralheizung, Heizungstechnik Viessmann Vitola 100 Brenner 33 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2003 überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen Warmwasserleitungen gedämmt</p> <p>zusätzlicher Kaminanschluss im Seitenanbau</p> <p>4 Kunststofftanks à 1.000 Liter im Keller</p>

Die Heizung im südlichen Teil des Vorderhauses ist zum Bewertungsstichtag nicht an die Heizungstechnik angeschlossen und somit in diesem Gebäudeteil nicht funktionsfähig.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: vermutlich schwimmender Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen, Nassbereiche mit Fliesen

im Vorderhaus teilweise kein Estrich und keine Bodenbeläge (mit der Modernisierung des Dachgeschosses und des Erdgeschosses im nördlichen Hausteil bzw. teilweise im Seitenanbau wurde begonnen)

Wandbekleidungen: Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), tlw. Rauputz, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel

im Vorderhaus teilweise keine Wandbeläge (mit der Modernisierung des Dachgeschosses und des Erdgeschosses im nördlichen Hausteil bzw. teilweise im Seitenanbau wurde begonnen)

Deckenbekleidungen: überwiegend Deckenputz (mit Raufasertapeten) mit Anstrich, tlw. Holzdecken (Nut und Feder)

im Vorderhaus teilweise keine Deckenbeläge (mit der Modernisierung des Dachgeschosses und des Erdgeschosses im nördlichen Hausteil bzw. teilweise im Seitenanbau wurde begonnen)

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung (im EG des Vorderhauses überwiegend Bj. 1996 bzw. 1998, im Dachgeschoss erneuert, im Seitenanbau baujahresgemäß (1986))
Dachflächenfenster im Seitenanbau
Rollläden aus Kunststoff
Fensterbänke innen aus beschichtetem Holz, außen aus Kunststein

Türen: Zimmertüren:
Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen
Griffe und Beschläge aus Metall

sanitäre Installation: Dusch-Bad im Vorderhaus (südlicher Hausteil):
eingebaute Dusche mit Abtrennung aus Glas, wandhängendes WC, Waschbecken, Badheizkörper
Standardausstattung, überwiegend weiße Sanitärobjekte

Bad im EG des Seitenanbaus:
eingebaute Wanne, freistehende Eckdusche mit Kabine, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte
wenige fehlende Fliesen im Installationsbereich

Dusch-Bad im DG des Seitenanbaus:
freistehende Eckdusche mit Kabine, wandhängendes WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Standardausstattung, farbige Sanitärobjekte (grau)
tlw. fehlender Fliesenbelag

Grundrissgestaltung: Das Ursprungsgebäude wurde als Einfamilienhaus errichtet. Durch verschiedene Umbauten und Erweiterungen sind drei Wohneinheiten entstanden. Zum Bewertungsstichtag ergibt sich folgende Aufteilung:

Vorderhaus:

südlicher Hausteil:

Wohnung im Erd- und Dachgeschoss mit Eingangsflur, 2 Zimmern, Küche, Bad

nördlicher Hausteil und Seitenanbau:

Wohnung im Erd- und Dachgeschoss mit Eingangsflur, 2-3 Zimmern, Küche, Bad und überdachter Terrasse

Seitenanbau:

Wohnung im Erd- und Dachgeschoss mit 4 Zimmern, Küche, Bad und Duschbad

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgauben

besondere Einrichtungen: Solarzellen zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach der Garage
Schwimmbad im Garten (Folienbecken)
im Seitenanbau:
Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten)
offener Kamin
Klimaanlage

Besonnung und Belichtung: normal

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden im Eingangsbereich (Außenwand Flur) des Vorderhauses (südlicher Teil)
Anschluss der Heizung im Vorderhaus an die Heizungstechnik fehlt
Klimagerät im Vorderhaus vermutlich nicht funktionsfähig
tlw. Schäden am Fliesenbelag in den Bädern des Seitenanbaus
Fertigstellung der angefangenen Modernisierung im Vorderhaus (Erdgeschoss nördlicher Hausteil und Seitenanbau (Eingangsbereich und Bad) sowie im Dachgeschoss):
Elektrik, Leitungssysteme und Heizung, Bad, Innenausbau

wirtschaftliche Wertminderungen: "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungsrückstau, durchschnittliche Instandhaltung, erheblicher Restfertigstellungsbedarf der begonnen Modernisierung

3.3 Garage

Baujahr: 1976
Bauart: massiv
Außenansicht: verputzt
Keller: nicht unterkellert
Dachform: Flachdach
Dach aus: Beton mit Flachdachabdichtung
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
Boden: Beton
Fenster: Glasbausteine
Besonderheiten: seitliche Tür, rückwärtig kleiner Abstellschuppen (Stahlkonstruktion)

3.4 Schuppen

Baujahr: 1986
Bauart: massiv
Außenansicht: verputzt
Keller: nicht unterkellert
Dachform: Pultdach
Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Betondachsteine
Tor: Eingangstür: Kunststoff mit Lichtausschnitt
Fenster: Glasbausteine, Kunststoff mit Isolierverglasung
Besonderheiten: Vordach mit Terrasse

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Schwimmbad, Einfriedung (Zaun, Hecken, Mäuerchen mit Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 68307 Mannheim, Gnesener Str. 10 zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Nr.	lfd. Nr.	
Mannheim	4613	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Stadtteil Schönau		30526/18	651 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 21– ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (lagetypisch) **430,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	651 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	430,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	lagetypisch	Garten mit Ostausrichtung	× 0,95	E2
Anbauart	freistehend		× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 433,01 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	651	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 433,01 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 433,01 €/m²	
Fläche		× 651 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 281.889,51 € <u>rd. 280.000,00 €</u>	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone in der Regel SO bzw. NW = 1,00
SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	856,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 415,00 m ²	rd. 39,00 m ²	rd. 22,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	40.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	395.240,00 €	18.915,00 €	7.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	730.008,28 €	34.936,00 €	14.221,90 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	730.008,28 €	34.936,00 €	14.221,90 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	11 Jahre	10 Jahre
• prozentual		50,00 %	81,67 %	75,00 %
• Faktor	x	0,5	0,1833	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	365.004,14 €	6.403,77 €	3.555,48 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	365.007,14 €	6.403,77 €	3.555,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		374.966,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.748,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	393.714,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	280.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	673.714,71 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	673.714,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	150.000,00 €
Sachwert	=	523.714,71 €
	rd.	524.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	39,5 %	60,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1 (Vorderhaus)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	39,5	286,38
3	835,00	60,5	505,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 791,56 gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 791,56 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren
gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 789,58 €/m² BGF
rd. 790,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 (Seitenanbau)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	875,00	39,5	345,63
3	1.005,00	60,5	608,03
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 953,66 gewogener Standard = 2,6			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 953,66 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren
gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.001,34 €/m² BGF
rd. 1.001,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	790,00	285,00	68,67	542,49
Gebäudeteil 2	1.001,00	130,00	31,33	313,61
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				856,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Schuppen**

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
3	350,00	100,0	350,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
3 Dachgauben, pauschal	20.000,00 €
Hauseingangstreppe und -überdachung	5.000,00 €
Kelleraußentreppe	5.000,00 €
überdachte Terrasse, Brüstung	10.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	40.000,00 €

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung	1,00 €
Klimaanlage im Seitengebäude	1,00 €
offener Kamin	1,00 €
Summe	3,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (354.085,15 €)	17.704,26 €
Summe	17.704,26 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 Mannheim 70 Jahre).

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0		B01
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		0,2	B02
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		1,0	B03
• Modernisierung der Heizungsanlage	2		2,0	B04
• Wärmedämmung der Außenwände	4			
• Modernisierung von Bädern	2		0,7	B06
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		1,0	B07
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		1,0	B08
Summe		2,0	5,9	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Erneuerung des Daches mit Dämmung im Vorderhaus 2,0 Punkte vergeben.

B02

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung von 3 Fenstern im Vorderhaus 0,2 Punkte vergeben.

B03

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung der Leitungssysteme im Vorderhaus 1,0 Punkte vergeben.

B04

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung der Heizungstechnik 2,0 Punkte vergeben.

B06

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung eines Bades und WCs im Vorderhaus (nördlicher Gebäudeteil) 0,7 Punkte vergeben.

B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung des Innenausbaus der Räume im Vorderhaus 1,0 Punkte vergeben.

B08

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellten Umbauten 1,0 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 7,9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Mannheim ausgewiesene Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke liegt bei einer Bodenrichtwertspanne von 370 - +610 €/m² (vorläufiger Sachwert rd. 674 T€) etwa 1,0. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 1, angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-150.000,00 €
• Wohnhaus	-150.000,00 €	
Summe		-150.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Wohnhaus“**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,90 Modernisierungspunkten)		659,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	220 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	144.980,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] (Instandhaltung, über die üblichen Modernisierungsmaßnahmen hinausgehende Kosten, 220 m ² * pauschal 100 €/m ²), rd.	+	25.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		25.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	169.980,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,09
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	185.278,20 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	158.028,20 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.575,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	220 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	786.500,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,19

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 673.714,71 €	x	0,20	x (1,19 – 1) = 25.601,16 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		142,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	220 m ²
Kostenanteil	×	5,9 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	9.215,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	185.278,20 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	25.601,16 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	9.215,80 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–150.461,24 €
	rd.	–150.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,810$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche rd. (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung Vorderhaus Südhälfte EG, DG	60		9,50	570,00	6.840,00
	2	Räume Vorderhaus mit Terrasse Nordhälfte EG, DG	75		9,50	712,50	8.550,00
	3	Wohnung Seitenanbau EG, DG	85		9,50	807,50	9.690,00
Garage	4	Garage		1	50,00	50,00	600,00
Summe			220	1		2.140,00	25.680,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.523,60 €
jährlicher Reinertrag	= 21.156,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 280.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 5.600,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.556,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,999
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 388.894,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 280.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 668.894,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 668.894,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 150.000,00 €
Ertragswert	= 518.894,44 €
	rd. 519.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 9,50 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	220,00 m ² × 14,00 €/m ²	3.080,00 €
	Schuppen, Garagen (Gar.)	2 × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		513,60 €
Summe			4.523,60 €

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht Mannheim 2023 werden Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (20 - 65 Jahre RND) beträgt 3,2 % (3 ausgewertete Fälle, Standardabweichung +/- 1,4, Spanne 1,6 – 6,0 %), für Drei-/ Mehrfamilienhäuser (20 - 55 Jahre RND) 2,5 % (12 ausgewertete Fälle, Standardabweichung +/- 0,2, Spanne 1,4 – 3,9 %).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins von 2,0 % unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) für das Bewertungsobjekt angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 Mannheim 70 Jahre).

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **524.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **519.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter und für das Ertragswertverfahren ebenfalls in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[524.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 519.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 520.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 68307 Mannheim, Gnesener Str. 10

Grundbuch	Nr.	lfd. Nr.
Mannheim	4613	1
Gemarkung		Flurstück
Stadtteil Schönau		30526/18

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 mit rd.

520.000 €

in Worten: fünfhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** an dem **2/3 Anteil** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 68307 Mannheim, Gnesener Str. 10 wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2025 mit rd.

346.700 €

in Worten: dreihundertsechszehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 27. Februar 2025



Hinweise zum Urheberschutz

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

WertermittlungsergebnisseFür das **Grundstück**in **Mannheim, Gnesener Str. 10**

Flur

Flurstücksnummer **30526/18**Wertermittlungstichtag: **21.01.2025**

Bodenwert					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]
Grundstück	baureifes Land	frei	430,11	651,00	280.000,00
Summe:			430,11	651,00	280.000,00

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäude- bezeichnung Nutzung	BGF rd. [m ²]	WF/NF rd. [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Grundstück	Wohnhaus	415	220	1980	70	35	
Grundstück	Garage	39		1976	60	11	
Grundstück	Schuppen	22		1986	40	10	

Wesentliche Daten				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor
Grundstück	25.680,00	4.523,60 € (17,62 %)	2,00	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.272,73 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-681,82 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.363,64 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,25
Verkehrswert/Reinertrag:	24,58

Ergebnisse	
Ertragswert:	519.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	524.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	520.000,00 €
Wertermittlungstichtag	21.01.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

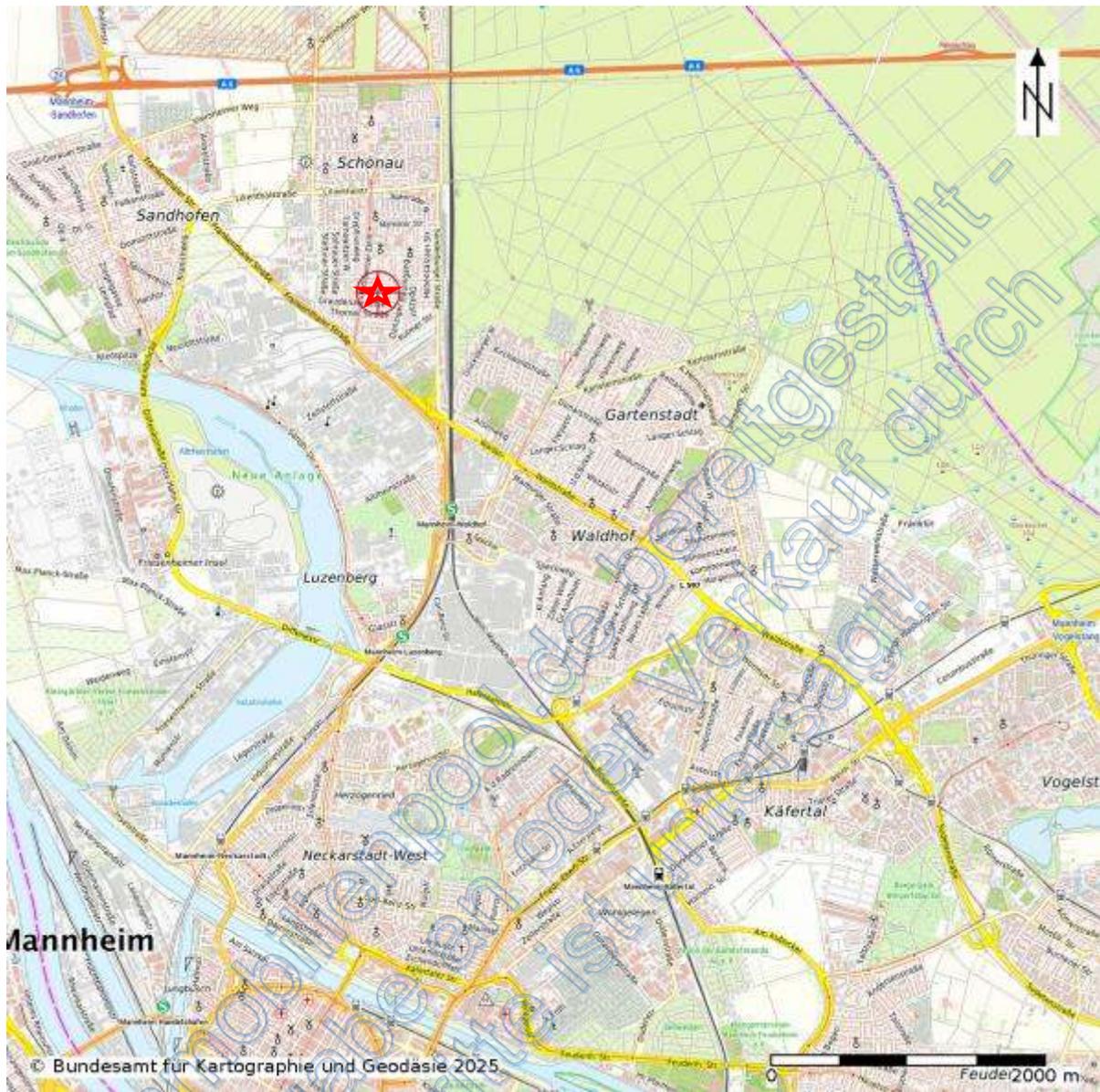
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Flächenberechnungen
- Anlage 5: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Abb. 1: Lageplan (aus Bauakte 1987)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

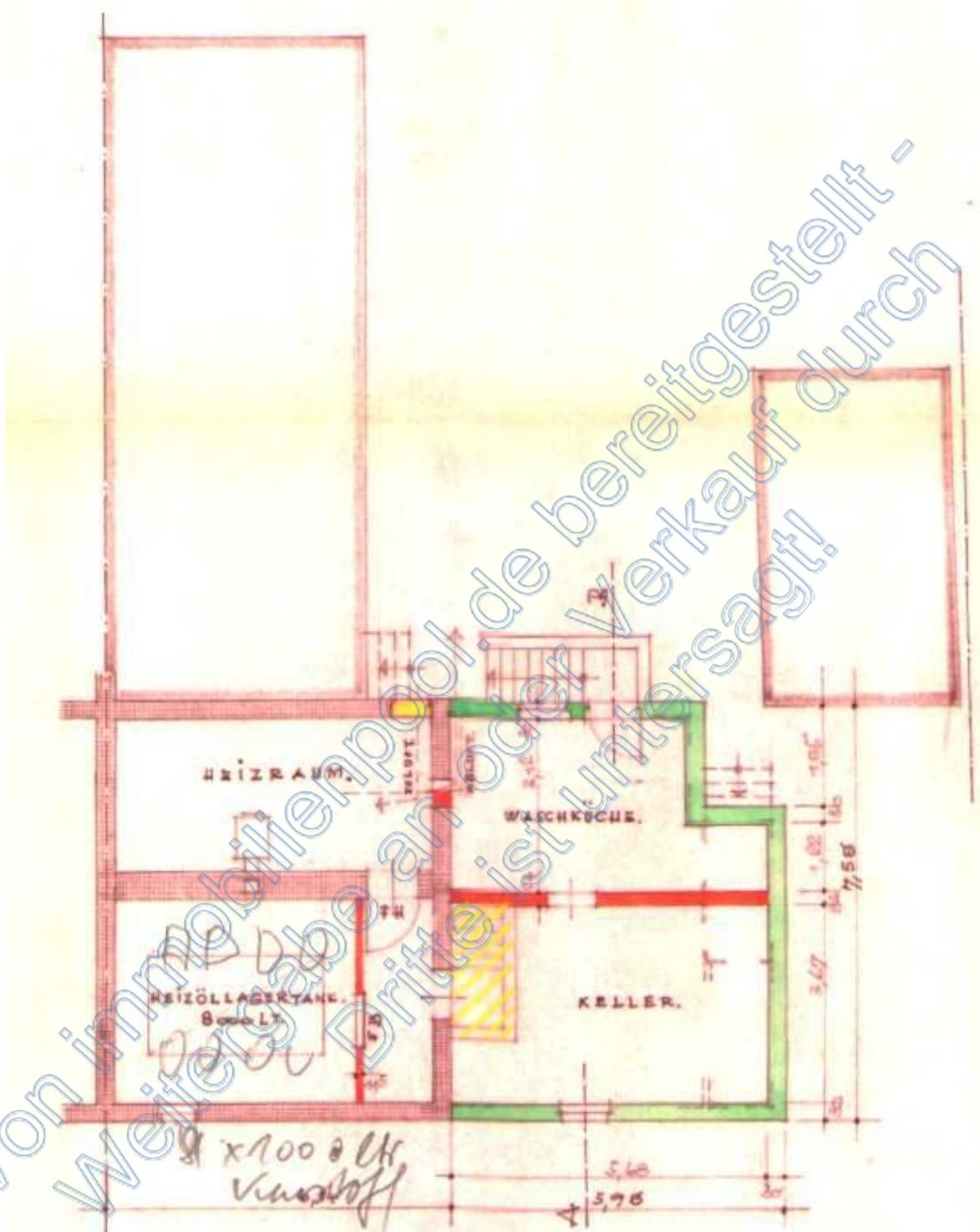


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (Vorderhaus), aus Bauakte 1970

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

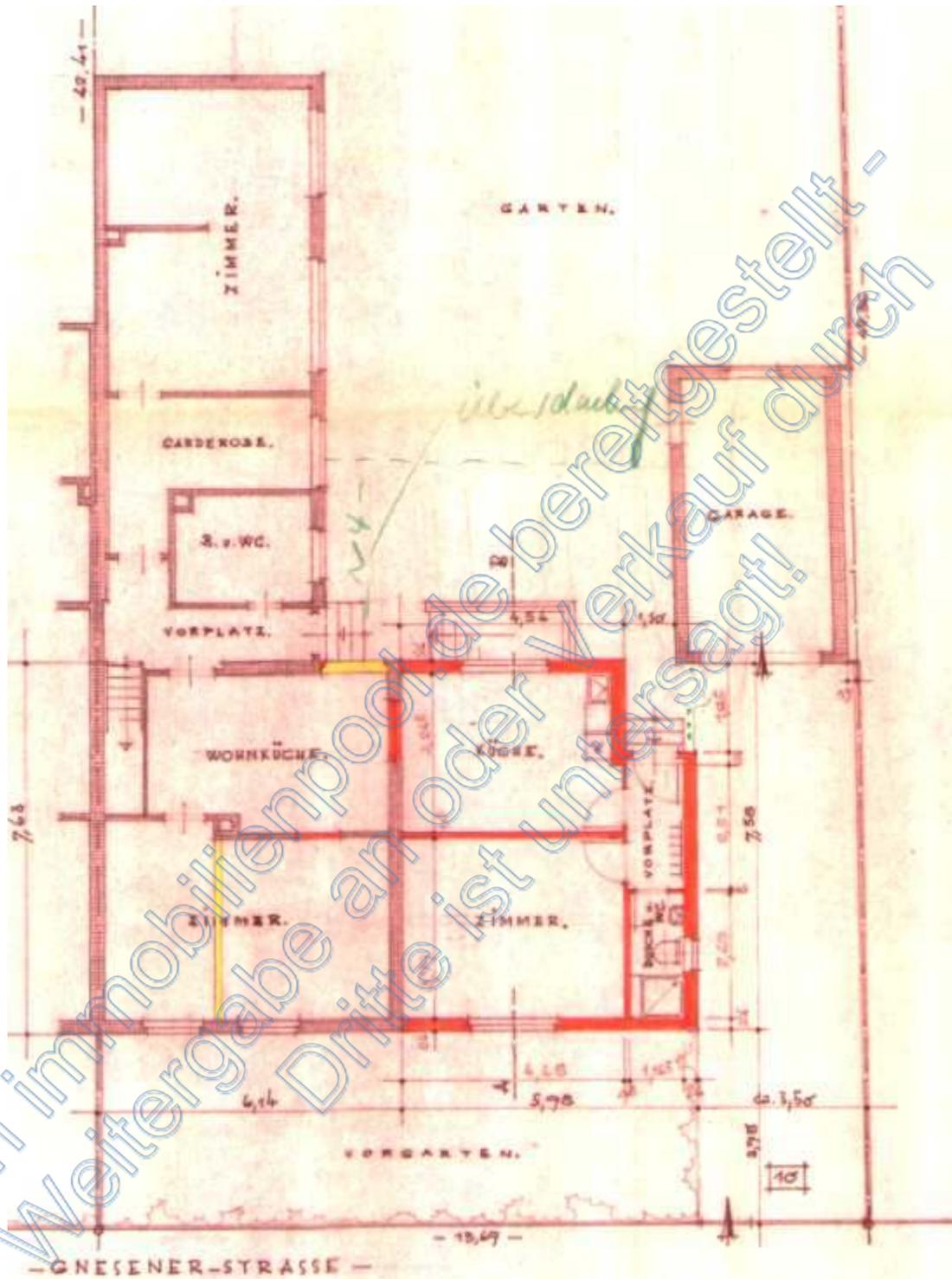


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Bauakte 1970)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

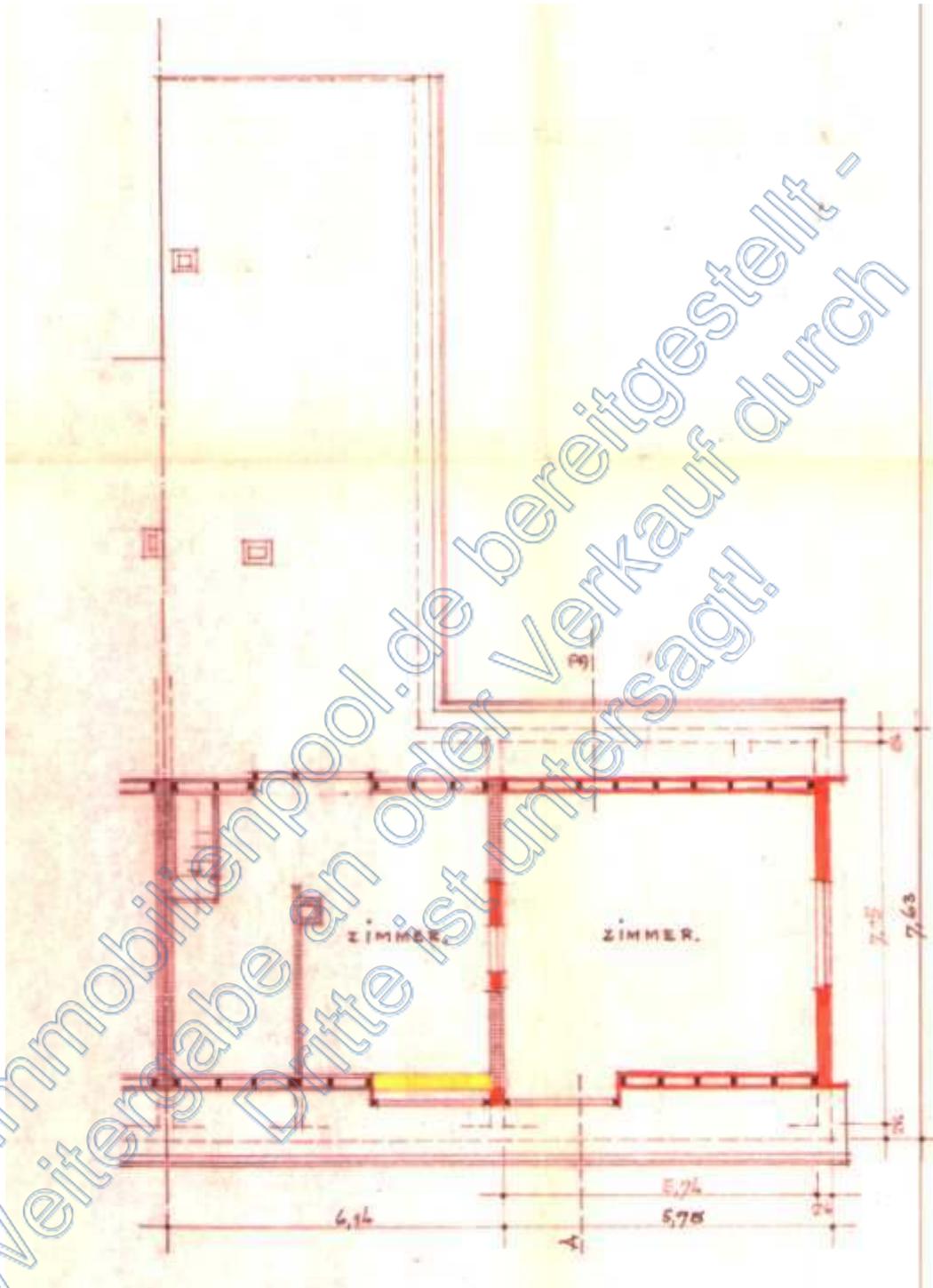


Abb. 3: Grundrissplan Dachgeschoss (Vorderhaus), aus Bauakte 1970

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7

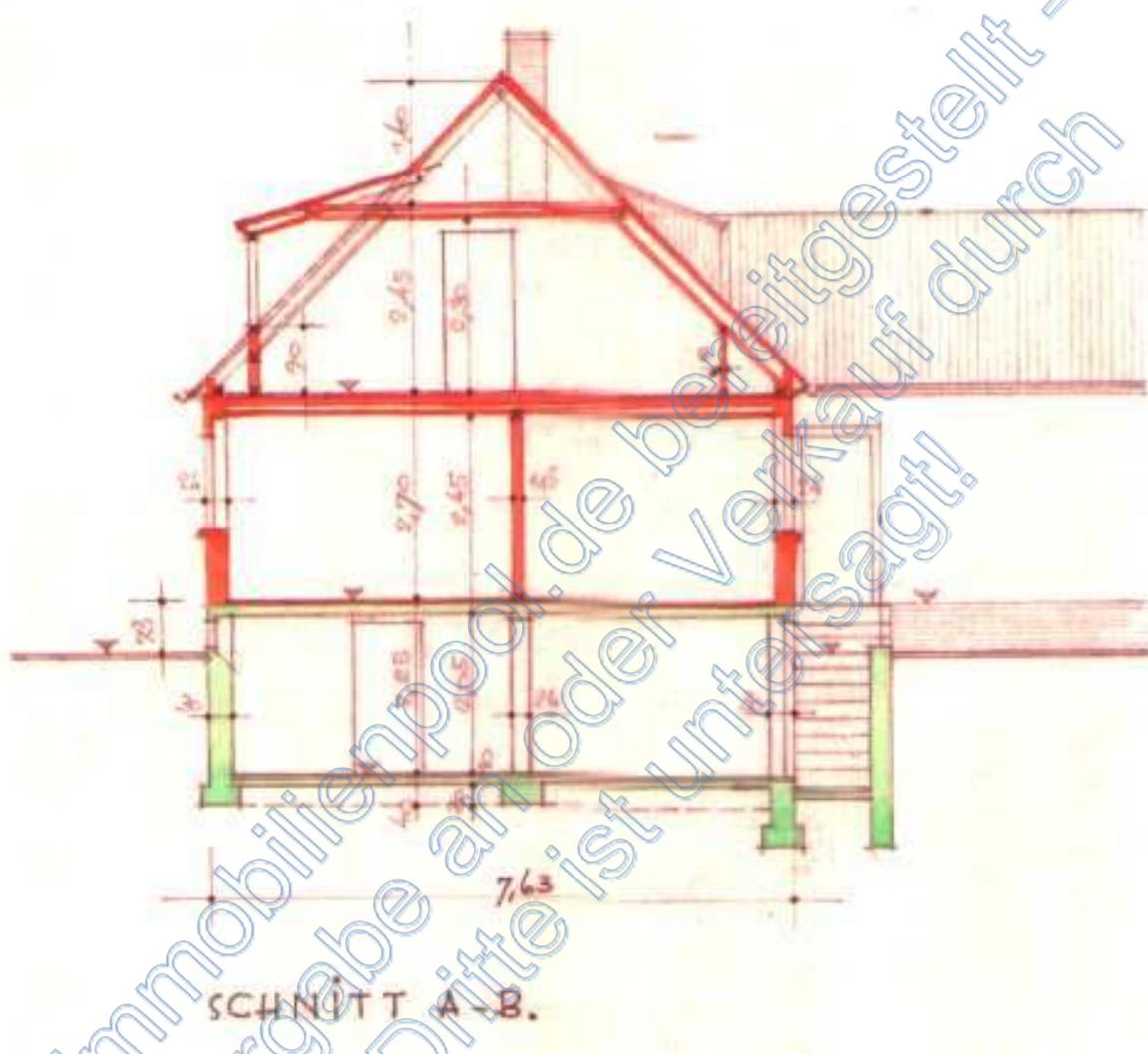


Abb. 6: Schnitt Vorderhaus (aus Bauakte 1970)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 7

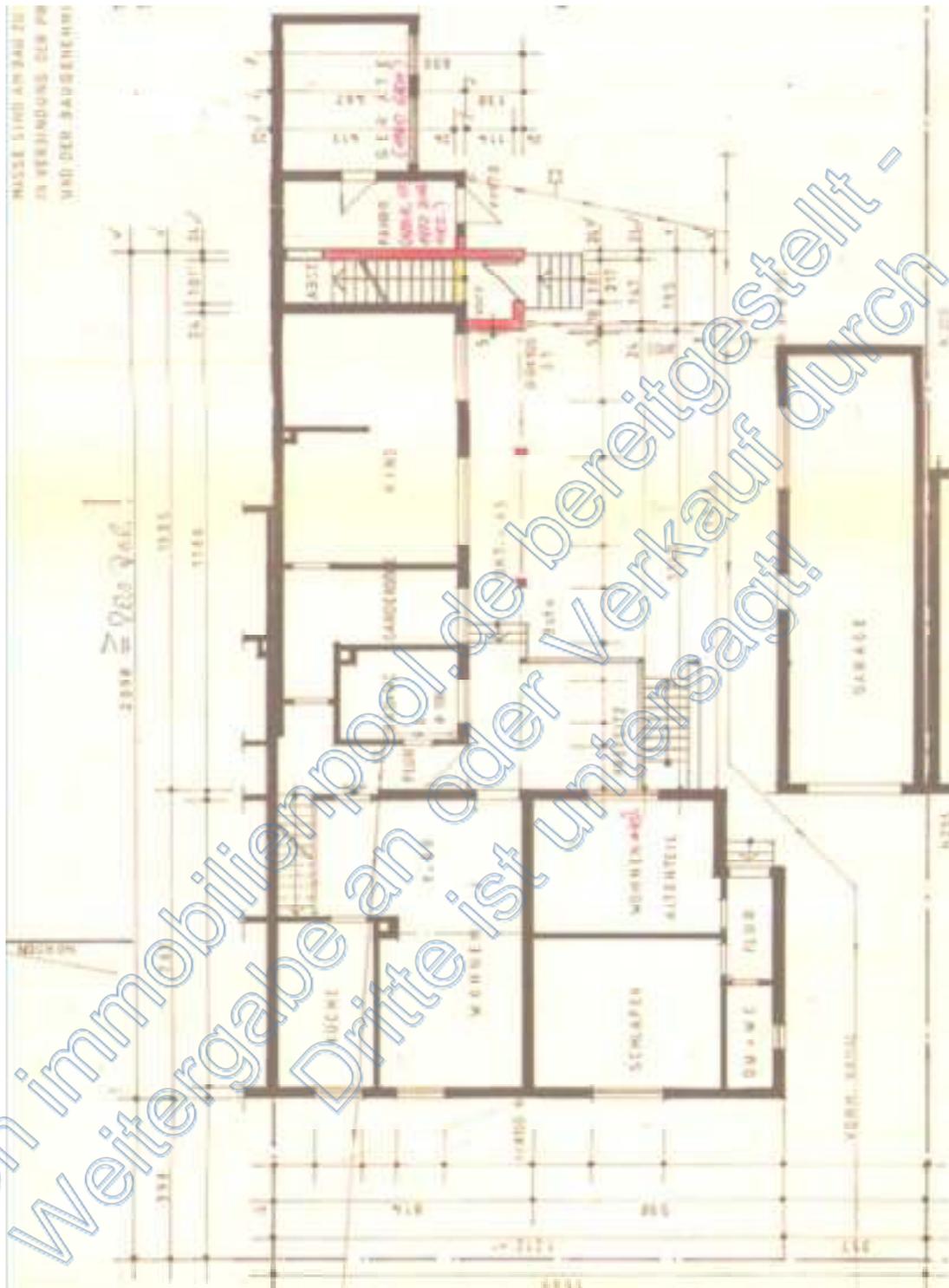


Abb. 4: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Bauakte 1987)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7

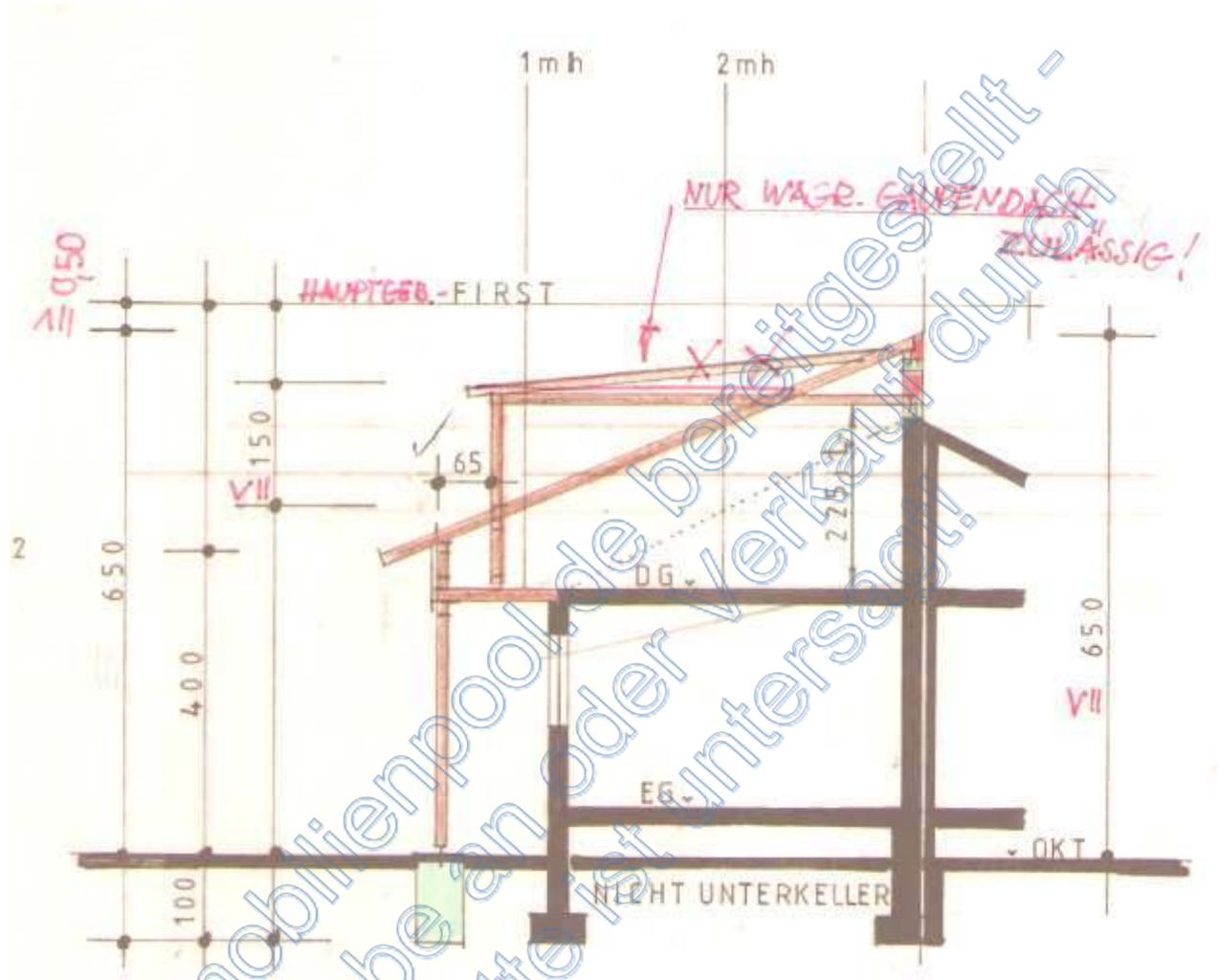


Abb. 7: Schnitt (aus Bauakte 1987)

Anlage 4: Flächenberechnungen

Seite 1 von 1

3,1

ING. (grad.) WALTER HÖNIG FREIER ARCHITEKT BDB
 6808 VIERNHEIM · AM KÖNIGSACKER 76 · TELEFON (06204) 3183

BAUVORH. [REDACTED] MANNHEIM, GNESENERSTR. 10

A) Lb_m UMBAUTER RAUM

a) NEU

6,00 · 1,25 · 3,25 =	24 375	
6,00 · 0,75 · 13,35 =	60 075	
6,00 · 2,50 · 1/2 · 13,35 =	100 125	
5,00 · 1,50 · 1/2 · 8,00 =	30 000	
4,00 · 1,25 · 1/2 · 6,06 =	15 150	
	<u>229 725</u>	229 725

b) VORH. 12,12 · 7,63 (2,25 + 2,75) = 462 378

7,63 · 3,55 · 1/2 · 12,12 = 164 144

12,10 · 4,62 · 3,25 = 181 682

808 204

Σ 1 037 929 m³

B) WOHNFLÄCHE NEU

a) VORR. 1,47 · 1,14 =	1,68	
VORP. 1,01 · 1,135 =	1,15	
FLUR 780 · 1,135 =	885	
KIND 3 2,15 · 3,65 + 2,25 · 0,75 · 2 =	8,69	
KIND 2 2,96 · 3,65 =	10,80	
HOBBY 2,15 · 3,00 + 0,60 · 1,50 + 1,70 · 0,60 =	8,37	
VORR. 2,00 · 1,75 =	3,50	
WC 2,00 · 1,75 =	3,50	
ABST.R. 3,00 · 2,25 · 1/2 =	3,38	
	<u>0,97 · 49,92 = 48,42</u>	48,42

D) ALTENTEIL ALT

FLUR 2,40 · 1,00 =	2,40	
WC 2,50 · 1,00 =	2,50	
WOHNEN 3,25 · 4,25 =	13,81	
SCHLAFEN 3,60 · 4,25 =	15,30	
	<u>0,97 · 34,01 = 32,99</u>	32,99

JUNGENTEIL ALT

FLUR 4,25 · 1,10 + 1,10 · 1,00 =	5,78	
WC + BAD 2,60 · 2,20 =	5,20	
WOHNEN 4,80 · 2,90 =	13,92	
3,30 · 4,10 =	13,53	
KU 4,40 · 2,70 =	8,61	
GARD. 1,80 · 4,13 + 1,00 · 1,25 =	8,68	
KIND 6,00 · 4,13 =	24,78	
BG. DIELE 2,70 · 2,00 + 2,10 · 1,15 · 2 · 1/2 =	6,62	
KIND 1 6,00 · 2,00 + 1,15 (1,15 + 1,30) · 1/2 =	17,91	
+ 1,50 · 3,00		
ELTERN 6,00 · 2,00 + 3,00 · 3,50 +		
+ 2,00 · 1,00 + 1,15 (3,50 + 1,50) · 1/2 =	27,38	
	<u>0,97 · 132,41 = 128,44</u>	128,44

Σ 209,85 m²

C) GARAGE 11,00 · 3,50 (2,55 + 2,20) =

90,475 m³

NUTZFL. 10,50 · 3,00 · 0,97 = 30,56 m²

586 m² z.FL.

MHEIM, 14 OKT. 86

Abb. 1: aus Bauakte 1987

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 15



Abb. 1: Gartenansicht



Abb. 2: Eingang zur Wohneinheit im Vorderhaus (südlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 15



Abb. 3: Duschbad der Wohneinheit im Vorderhaus (südlicher Hausteil)



Abb. 4: Treppe von der Küche zum Dachgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (südlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 15



Abb. 5: Dachgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (südlicher Hausteil)



Abb. 6: Dachgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (südlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 15

Abb. 7: überdachte Terrasse (gartenseitig) des Vorderhauses



Abb. 8: Eingang zur Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 15



Abb. 9: Eingangsflur im Seitenanbau der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)

Abb. 10: Zimmer im Erdgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 15



Abb. 11: Küche im Erdgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)



Abb. 12: Detailaufnahme Bad im Erdgeschoss (Seitenanbau) der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 15



Abb. 13: WC im Dachgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)



Abb. 14: Zimmer im Dachgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 15



Abb. 15: Zimmer im Dachgeschoss der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)



Abb. 16: Treppe der Wohneinheit im Vorderhaus (nördlicher Hausteil)

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 15



Abb. 17: Zugang zum Keller im Vorderhaus



Abb. 18: Öllageraum im Kellergeschoss des Ursprungsgebäudes (Vorderhaus)

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 15



Abb. 19: Heizungstechnik im Kellergeschoss des Ursprungsgebäudes (Vorderhaus)



Abb. 20: Sicherungskasten im Kellergeschoss (Vorderhaus)

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 15



Abb. 21: Garten



Abb. 22: Eingang zur Wohneinheit im Seitenanbau

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 15

Abb. 23: Zimmer im Erdgeschoss des Seitenanbaus



Abb. 24: Bad im Erdgeschoss des Seitenanbaus

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 15



Abb. 25: Treppe zum Dachgeschoss des Seitenanbaus



Abb. 26: Eingangsbereich der Wohnung im Dachgeschoss des Seitenanbaus

Anlage 5: Fotos

Seite 14 von 15

Abb. 27: offene Küche der Wohnung im Dachgeschoss des Seitenanbaus



Abb. 28: Bad der Wohnung im Dachgeschoss des Seitenanbaus

Anlage 5: Fotos

Seite 15 von 15



Abb. 29: Zugang zum Schuppen



Abb. 30: Gartenansicht des Garagengebäudes